

COTECLAND
NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP



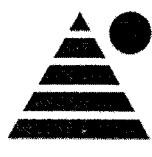
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ ĐẤT COTEC (COTECLAND)**



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2010

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

BẢN CÁO BẠCH



COTECLAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

(Giấy chứng nhận ĐKKD và ĐKT số 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/03/2010 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số/QĐ-SGDHCM

do Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM cấp ngày ... tháng ... năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại

❖ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC

Trụ sở: 430-432-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 626 48 071

Fax : (84.8) 626 48 089

Email: infocotecland@.com.vn

Website : www.cotecland.com.vn

❖ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 8 3824 2897

Fax: (+84) 8 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

❖ Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Nguyễn Thé Thanh

Chức vụ : Phó Chủ tịch HĐQT

Điện thoại : 0909 339 511

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/03/2010 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005))

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu:	CLG
Mệnh giá:	10.000 (mười ngàn) đồng/cổ phần
Tổng số lượng niêm yết:	10.000.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	100.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

- ❖ Công ty TNHH TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt
Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 8 3910 3908 Fax: (+84) 8 39104 8880
Website: aascn.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

- ❖ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)
Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 8 3824 2897 Fax: (+84) 8 3824 2997
E-mail: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
1.	Rủi ro về kinh tế.....	1
2.	Rủi ro đặc thù ngành	1
3.	Rủi ro dự án.....	2
4.	Rủi ro về luật pháp	2
5.	Rủi ro khác	2
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐÓI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	3
1.	Tổ chức niêm yết.....	3
2.	Tổ chức tư vấn	3
III.	CÁC KHÁI NIỆM	3
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	4
1.	Tóm tắt quá trình hình thành phát triển	4
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty	5
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	6
4.	Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ	11
4.1.	Danh sách cổ đông sáng lập	11
4.2.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên và tỷ lệ cổ phần nắm giữ	12
4.3.	Cơ cấu vốn điều lệ tính đến thời điểm hiện tại	12
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết	12
6.	Hoạt động kinh doanh	14
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	22
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	24
9.	Chính sách đối với người lao động	28
10.	Chính sách cổ tức	30
11.	Tình hình tài chính.....	30
12.	Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	35
13.	Tài sản thuộc sở hữu Công ty	44
14.	Các dự án đầu tư của Công ty	46
15.	Chiến lược phát triển của Công ty	73
16.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010.....	75
17.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	76
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	77
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	77
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	78
1.	Loại chứng khoán.....	78
2.	Mệnh giá	78

3.	Tổng số chứng khoán niêm yết.....	78
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết.....	78
5.	Phương pháp tính giá.....	82
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	84
7.	Các loại thuế có liên quan	85
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	87
1.	Tổ chức niêm yết.....	87
2.	Tổ chức tư vấn	87
3.	Tổ chức kiểm toán.....	88
VII.	PHỤ LỤC	90

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

- Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh địa ốc, xây dựng ... Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu đất ở, nhà ở, văn phòng, cao ốc gia tăng. Do vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh địa ốc, đầu tư xây dựng công trình, công nghiệp và dân dụng.
- Trong năm 2007, GDP của Việt Nam đạt 8,5%. Tuy nhiên, khủng hoảng tài chính toàn cầu bắt nguồn từ cuộc khủng hoảng tín dụng thứ cấp tại Mỹ đã gây nên cuộc suy thoái kinh tế toàn cầu và bắt đầu ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam từ cuối năm 2008 nên GDP Việt Nam giảm xuống còn 6,2% trong năm 2008. Năm 2009, trước tác động mạnh mẽ của suy thoái kinh tế toàn cầu nên GDP cả nước chỉ đạt 5,32%. Trong bối cảnh suy thoái kinh tế toàn cầu như vậy, Việt Nam vẫn thuộc số ít những nước duy trì được tăng trưởng dương và thuộc nhóm nước có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới, đứng thứ 3 về tốc độ phục hồi tăng trưởng kinh tế ở khu vực Châu Á.
- Cùng với nền kinh tế thế giới, kinh tế Việt Nam đang có dấu hiệu phục hồi với GDP trong năm 2010 dự đoán sẽ đạt 6,2%. Và theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế thì mức tăng trưởng này có thể tăng hơn do Việt Nam có nhiều triển vọng tăng trưởng kinh tế giai đoạn hậu khủng hoảng nhờ vào nội lực trong nước cao và tiềm năng phát triển sẵn có. Điều này sẽ giúp các doanh nghiệp ngành bất động sản, trong đó có COTECLAND ổn định sản xuất sau khủng hoảng và tạo đà tăng trưởng trong kinh doanh

2. Rủi ro đặc thù ngành

- Trong những năm qua thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam đã trải qua nhiều thời kỳ khác nhau và có nhiều biến động. Do ảnh hưởng suy thoái kinh tế toàn cầu nên thị trường BDS tại Việt Nam, nhất là ở những tỉnh, thành phố lớn hầu như đóng băng, các dự án BDS không thể thi công vì thiếu vốn, các nhà đầu tư kinh doanh không tiếp tục đầu tư, các doanh nghiệp sản xuất hàng hóa ngưng hoạt động, nhiều người dân thất nghiệp.
- Quỹ đất tập trung tại những tỉnh, thành phố lớn không còn nhiều, nhiều đơn vị sử dụng không đúng mục đích làm ảnh hưởng đến việc phát triển thị trường BDS. Tuy nhiên, bên cạnh những khó khăn thì trong những năm qua thị trường BDS cũng có những điểm thuận lợi:
 - Nhu cầu sử dụng và sở hữu BDS nhà ở rất cao, điển hình như tại thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay thành phố cần phải giải quyết hàng ngàn nơi ở cho người dân không có nơi cư trú cũng như cách bộ dân bị thu hồi đất do thực hiện chủ trương mở rộng hệ thống giao thông, công trình công cộng.
 - Các cơ quan quản lý nhà nước đã dần thắt chặt hệ thống quản lý, hệ thống pháp lý được cải cách kịp thời; các nhà đầu tư nước ngoài đã vào đầu tư ở lĩnh vực này, do đó sẽ làm cho thị trường phát triển hơn nữa, cạnh tranh càng gay gắt nhưng sẽ lành mạnh hơn.
- Ngành Bất động sản thường gặp rủi ro về việc chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án. Việc tăng giá đền bù hay những vướng mắc làm chậm tiến độ đền bù sẽ làm chậm tiến độ của dự án và làm tăng chi phí từ đó làm giảm lợi nhuận của các Công ty
- Ngoài ra, Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BDS và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa và thời gian xây dựng công trình. Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng nhất định đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép đang ở mức cao và

còn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty

3. Rủi ro dự án

- Bất động sản là ngành có rủi ro kinh doanh cao và thường gắn liền với chu kỳ phát triển của nền kinh tế, đặc biệt lĩnh vực bất động sản có mối tương quan chặt chẽ với dòng vốn FDI. Hiện nay do ảnh hưởng của thời kỳ hậu khủng hoảng nên việc thu hút nguồn vốn FDI vào Việt Nam cũng hạn chế. Điều này dẫn đến việc triển khai các dự án bất động sản tại Việt Nam gặp nhiều khó khăn.
- Hiện tại Công ty đang là chủ đầu tư và liên kết đầu tư của các dự án trong lĩnh vực Bất động sản, Khu dân cư và thi công các dự án. Các dự án này cần một lượng vốn lớn để đầu tư, trong khi vốn chủ sở hữu của Công ty còn thấp. Đây là một khó khăn trong quá trình triển khai các dự án này.
- Ngoài ra, do đặc thù của ngành là khách hàng sẽ thanh toán theo từng đợt để triển khai các dự án nên chậm trễ trong việc thanh toán của khách hàng cũng ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án.
- Đồng thời, do đặc thù của dự án bất động sản, dự án khu dân cư phụ thuộc nhiều vào chính sách vĩ mô của nhà nước, tính thanh khoản và tâm lý của khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định các nhân tố này cũng ảnh hưởng đến rủi ro của doanh nghiệp trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

4. Rủi ro về luật pháp

- Với tư cách là Công ty cổ phần đại chúng và Công ty niêm yết, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán và thị trường chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện. Do vậy, việc thực thi và sự ổn định của hệ thống các văn bản pháp lý này sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
- Do Công ty hoạt động trong ngành BDS nên rủi ro về các vấn đề liên quan đến thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng là vấn đề cốt yếu ảnh hưởng đến quỹ đất cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty. Những vấn đề được xem là gây cản trở lớn nhất hiện nay là: thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất còn nhiều rắc rối, không gắn với quyền của người sử dụng và sở hữu, đền bù, giải phóng mặt bằng và các vấn đề liên quan đến quy hoạch. Hệ thống những quy định pháp lý chưa điều chỉnh kịp thời những biến động của thị trường BDS, có nhiều nhà đầu tư lợi dụng tình hình này để trục lợi, hoạt động không lành mạnh, do đó làm ảnh hưởng đến thị trường, ảnh hưởng đến các doanh nghiệp đang hoạt động theo quy định của pháp luật

5. Rủi ro khác

- Ngoài những rủi ro trên thì vẫn còn một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng, tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh và nguy cơ thiệt hại về người và tài sản cho Công ty, đó là những rủi ro về hỏa hoạn, thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v...

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông Đào Đức Nghĩa	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Trịnh Xuân Hà	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Phạm Thị Huyền	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

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

2. Tổ chức tư vấn

Bà Nguyễn Thanh Hương Chức vụ: Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
(Theo Giấy ủy quyền số 29/2008/UQ-SSI do ông Nguyễn Duy Hưng – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ký ngày 01/10/2008).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN : Uỷ ban chứng khoán nhà nước;
- SGDCK : Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
- UBND : Uỷ ban nhân dân;
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT : Hội đồng quản trị;
- BTGD : Ban Tổng Giám đốc;
- BKS : Ban kiểm soát;
- COTECLAND : Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC;
- COTECGROUP : Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng;
- COTECANPHA : Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á;
- COTECINDUSTRY : Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp;
- COTECSTAR : Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao;
- COTECSUN : Công ty CP COTEC – Ánh Dương;
- Điều lệ Công ty : Điều lệ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC;
- Tổ chức niêm yết : Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC;
- Tổ chức tư vấn : Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI);
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên;
- CP : Cổ phần;
- KDC : Khu dân cư;
- BDS : Bất động sản;
- TV : Thành viên;
- ADB : Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Châu Á;

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TÓ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC
- Tên tiếng Anh : COTEC INVESTMENT AND LAND-HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : COTECLAND JSC
- Trụ sở chính : Số 430-432-434, Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84) 08. 54011888
- Fax : (84) 08. 54011088
- E-mail : cotecland@cotecland.com.vn
- Website : www.cotecland.com.vn
- Mã số thuế : 0303666737
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng)
- Tài khoản : 020.5.10.000.3573 tại Ngân hàng TMCP Việt Á
- Cơ sở pháp lý hoạt động kinh doanh:
 - Giấy CNĐKKD: Số 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần thứ 08 ngày 30/3/2010 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005)
 - Các lĩnh vực kinh doanh được cấp phép bao gồm:
 - Đầu tư kinh doanh nhà. Môi giới, tư vấn BDS.
 - Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng.
 - Tư vấn đầu tư và Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp.
 - Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp. Sản xuất, mua bán thiết bị ngành xây dựng, kết cấu thép tiền chế.
 - Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng.
 - Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng.
 - Kinh doanh BDS. Dịch vụ định giá BDS. Sàn giao dịch BDS. Dịch vụ đấu giá BDS. Dịch vụ quảng cáo BDS. Dịch vụ quản lý BDS.
 - Quảng cáo. Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
 - Các sản phẩm, dịch vụ chính: Đầu tư và kinh doanh BDS; Dịch vụ quản lý sau dự án; Xây lắp; Đầu tư khác

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty COTECLAND được thành lập từ Nhà máy Coterraz, Trung tâm Kinh doanh Bất động sản và hai Xi nghiệp Xây lắp, là một trong những đơn vị trực thuộc Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC) tức COTEC GROUP ngày nay, được cổ phần hóa theo Quyết định số 2013/QĐ-BXD ngày 17/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Đến tháng 02/2005 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất chính thức hoạt động theo giấy phép ĐKKD số 4103003080 đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005 được Sở KH và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần 02 ngày 18/06/2007, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 04/07/2007, đăng ký thay đổi lần 04 ngày 16/05/2008, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 18/05/2009, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 06/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 30 tháng 3 năm 2010.
- Ngoài ra, Công ty đã đạt được nhiều giải thưởng có uy tín như:
 - Bằng khen của Bộ Xây dựng năm 2006
 - Các cúp vàng của hội chợ VietBuild năm 2006, 2007, 2008 và 2009

- Huân chương lao động hạng III do Chủ tịch nước trao tặng năm 2006 cho Ông Đào Đức Nghĩa – Chủ tịch HĐQT của Công ty

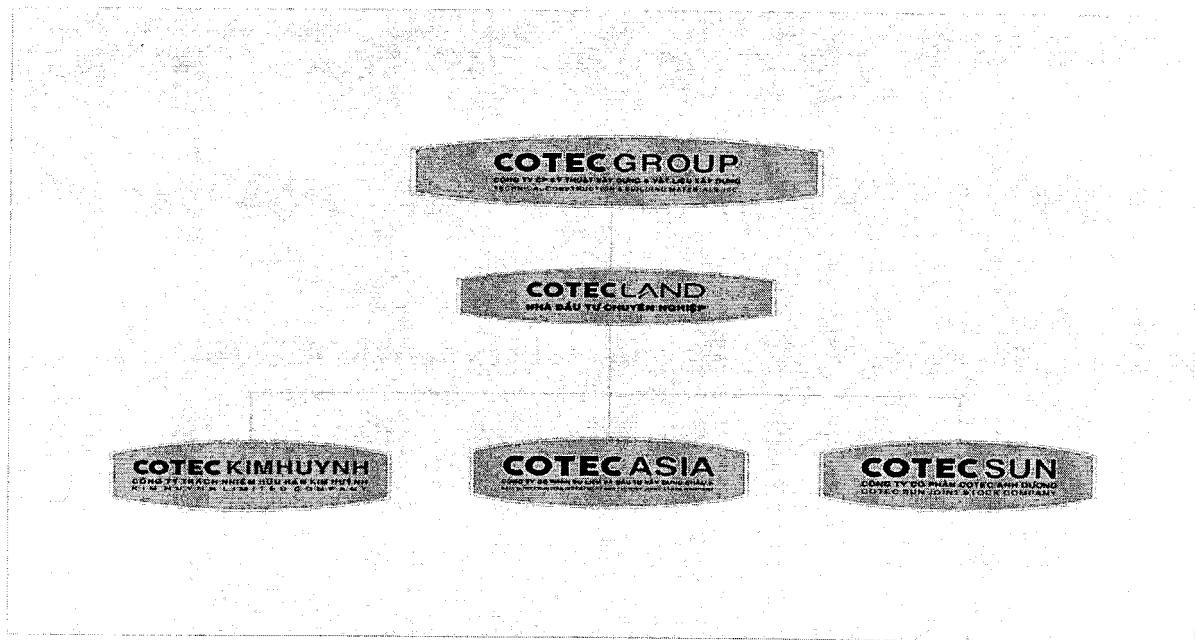
Bảng 1 : Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đồng)
Khi thành lập			10.700.000.000
Lần1: 25/06/2007	10.700.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1	21.400.000.000
Lần2: 26/03/2010	78.600.000.000	<ul style="list-style-type: none"> - Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2008 và 2009 - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:3 - Chào bán riêng lẻ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) 	100.000.000.000
Hiện tại:			100.000.000.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ 1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của COTECLAND và các Công ty thành viên



Công ty mẹ (Xem chi tiết tại mục IV.5 dưới đây)

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC)

- Địa chỉ : 430 - 432 - 434, Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 08 540 10 999 Fax: 08 540 10 777

Các Công ty thành viên (Xem chi tiết tại mục IV.5 dưới đây)

1. Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (COTECASIA)

- Địa chỉ: L21-H3 Tôn Thất Tùng, P. 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại:

2. Công ty TNHH Kim Huỳnh (COTEC KIM HUỲNH)

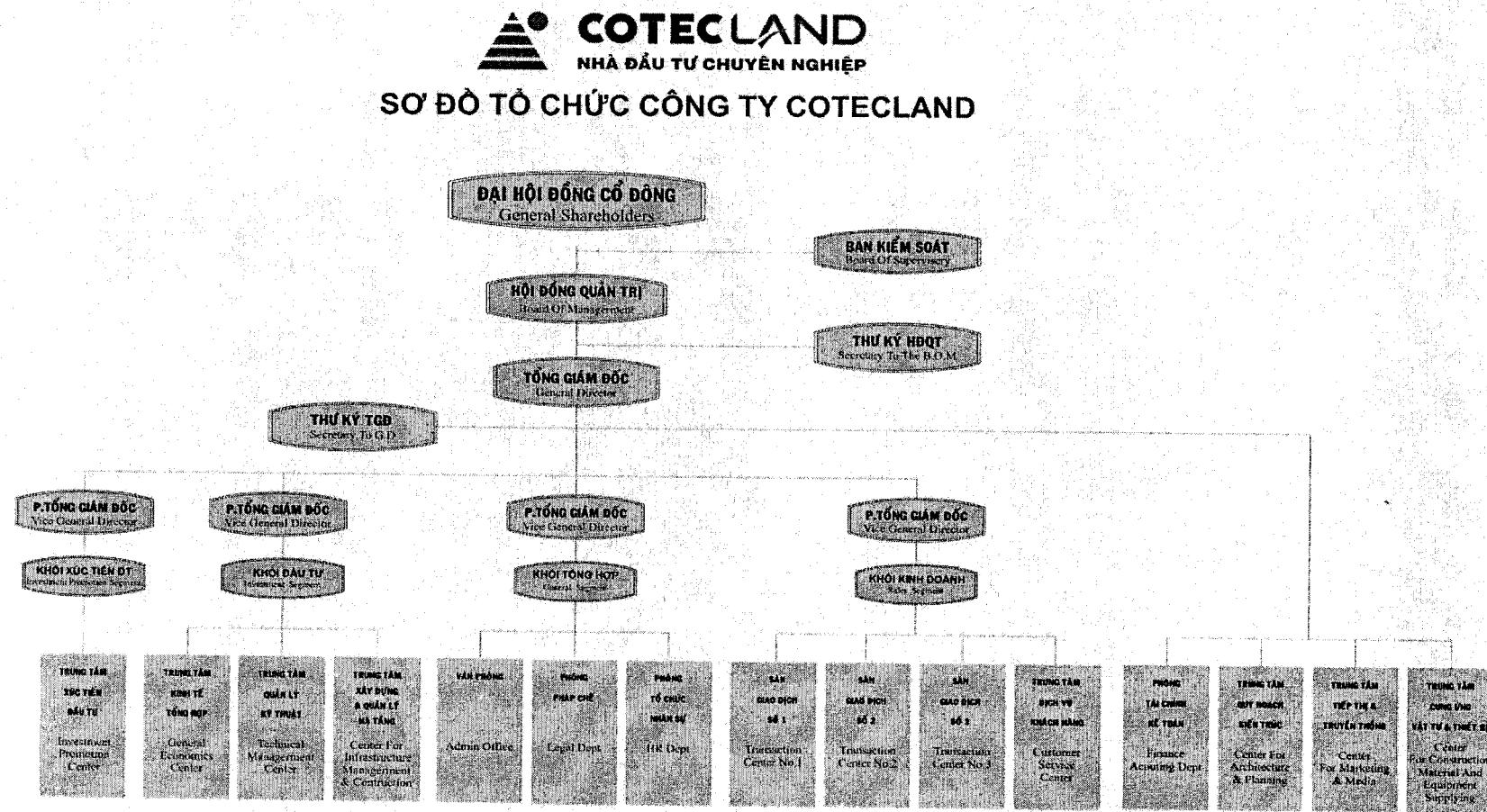
- Địa chỉ: 430 – 432 – 434, Đường 3/2, P.12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08. 54011888

3. Công ty CP COTEC – Ánh Dương (COTECSUN)

- Địa chỉ: 326 Lý Thường Kiệt, Phường Tân An, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Điện thoại: 0510. 3917349

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà đất Cotec

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần với chi tiết như sau:

❖ **Đại hội đồng Cổ đông**

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCD) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCD có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

❖ **Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCD bầu ra gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2010-2015 của Công ty như sau:

Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên HĐQT
Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 04 Phó Tổng giám đốc. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông Trịnh Xuân Hà	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Phan Văn Ngoan	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Hạnh	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Đỗ Hữu Sơn	Phó Tổng Giám Đốc
Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng

Hiện tại, Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHĐCD bầu ra.

Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng BKS
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên BKS
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên BKS

❖ **Khối Xúc tiến đầu tư**

- Khối Xúc tiến đầu tư bao gồm Trung tâm Xúc tiến Đầu tư.
- Chức năng của Trung tâm Xúc tiến Đầu tư:
 - Tham mưu cho BTGD trong việc tìm kiếm các dự án Đầu tư
 - Thực hiện các thủ tục xin chủ trương, phê duyệt dự án tại các cơ quan quản lý nhà nước
 - Thực hiện thủ tục xin phê duyệt quy hoạch cho các dự án (được sự hỗ trợ của Trung tâm quy hoạch kiến trúc hoặc đơn vị tư vấn bên ngoài)
 - Các thủ tục giải phóng mặt bằng (giải tỏa đền bù, tái định cư...)
 - Quản lý hồ sơ pháp lý giai đoạn chuẩn bị Đầu tư

❖ **Khối đầu tư:**

- Khối đầu tư bao gồm Trung tâm Kinh tế tổng hợp, Trung tâm quản lý kỹ thuật và trung tâm xây dựng và quản lý hạ tầng.
- Chức năng chính của khối Đầu tư là tư vấn cho BTGĐ về các lĩnh vực liên quan đến việc đầu tư của Công ty; nghiên cứu, hình thành, triển khai các dự án đầu tư mới, Quản lý hoạt động sản xuất của các dự án được đầu tư, cụ thể như sau:

1. Trung tâm Kinh tế tổng hợp

- Xây dựng chiến lược, Kế hoạch dài hạn, ngắn hạn về đầu tư xây dựng sản phẩm bất động sản cho toàn bộ Công ty theo định hướng của HĐQT.
- Phân tích tài chính các dự án xây dựng làm cơ sở cho việc ra các quyết định đầu tư của HĐQT công ty trong khuôn khổ chiến lược phát triển của công ty
- Thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư và đại diện công ty quản lý các dự án theo sự phân công của Tổng Giám đốc Công ty.
- Tổ chức công tác đầu thầu, tham gia chọn lọc nhà thầu và giám sát việc thực hiện các hợp đồng thực hiện gói thầu.
- Tổ chức thẩm định hồ sơ dự toán, hồ sơ quyết toán và các hồ sơ khác liên quan đến hoạt động phát triển dự án của toàn công ty.
- Tổ chức thiết lập hệ thống kiểm soát giá thành, chi phí đầu tư của các dự án.
- Soạn thảo và quản lý các hợp đồng kinh tế và các hợp đồng khác liên quan đến dự án.

2. Trung tâm quản lý kỹ thuật

- Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình và hệ thống M&E của các dự án (tư thiết kế hoặc thẩm tra thiết kế của đơn vị tư vấn bên ngoài).
- Quản lý chất lượng, khôi lượng, tiến độ thi công các dự án, giám sát, thẩm tra các biện pháp thi công của các nhà thầu.
- Kết hợp cùng các Trung tâm chức năng khác để xử lý các hồ sơ liên quan về mặt kỹ thuật từ lúc chuẩn bị – thực hiện – kết thúc đầu tư.
- Sau khi công trình hoàn tất, chịu trách nhiệm giám sát việc vận hành của hệ thống, lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

3. Trung tâm xây dựng và quản lý hạ tầng

- Thực hiện công tác thi công hoặc giám sát thi công hạ tầng kỹ thuật của các dự án.
- Sau khi công trình hoàn tất, chịu trách nhiệm giám sát việc vận hành của hệ thống, lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

❖ **Khối Tổng hợp**

1. Văn phòng

- Đảm bảo cơ sở vật chất, máy móc trang thiết bị phục vụ cho nhân viên làm việc.
- Đảm bảo an ninh trật tự, an toàn- vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ trong công ty.
- Quản lý, bảo vệ tài sản của công ty, kiểm soát chi phí văn phòng.
- Công tác lễ tân, văn thư, lưu trữ.
- Quản lý, điều phối đội xe và nhà ăn của Công ty.
- Phối hợp các phòng ban khác tổ chức các sự kiện của Công ty.

2. Phòng Tổ chức Nhân sự

- Hoạch định nguồn nhân lực nhằm đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực của công ty.
- Xây dựng và thực hiện chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi và các thủ tục bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp và các chính sách phúc lợi khác.
- Công tác tuyển dụng, lựa chọn và sắp xếp nhân sự.
- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.

- Xây dựng hệ thống đánh giá thành tích, đánh giá năng lực, hỗ trợ thực hiện và theo dõi thành tích/năng lực nhân viên.
- Giải quyết các vấn đề liên quan đến quan hệ lao động giữa doanh nghiệp và người lao động.

3. Phòng pháp chế

- Tư vấn pháp luật cho HĐQT và BTGĐ, các bộ phận chức năng của Công ty và pháp lý về đầu tư, kinh doanh các dự án và các vấn đề khác liên quan đến hoạt động của công ty.
- Thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Soạn thảo Hợp đồng và đàm phán các giao dịch của Công ty.
- Đại diện Công ty trong giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động khiếu nại, khiếu kiện.
- Rà soát, hiệu chỉnh và phối hợp xây dựng hệ thống quy chế, quy trình, quy định có liên quan đến hoạt động – sản xuất kinh doanh phục vụ cho công tác quản trị công ty
- Chuẩn hóa các loại văn bản của toàn hệ thống các loại hợp đồng giao dịch, đơn từ, công văn, công thư, hoặc có ý kiến pháp lý về các hợp đồng giao dịch kinh doanh.

❖ Phòng tài chính kế toán

1. Tài chính

- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu.
- Tăng cường quan hệ và hợp tác, liên kết với các tổ chức tài chính nhằm giải quyết vốn đầu tư cho các dự án.
- Quản lý nguồn vốn của các dự án.
- Theo dõi kiểm soát ngân sách của các bộ phận theo kế hoạch ngân sách đã duyệt
- Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính theo mục tiêu đầu tư của Công ty và chịu trách nhiệm nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty.
- Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kinh doanh của Công ty.

2. Kế toán

- Phản ánh kịp thời, đầy đủ, chính xác và khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng, quý, năm.
- Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước: Báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành.
- Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của công ty đối với Nhà nước theo luật định.
- Lưu trữ và bảo quản an toàn tuyệt đối các hồ sơ tài liệu, chứng từ liên quan đến nghiệp vụ chuyên môn.
- Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của công ty, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả.
- Đổi chiểu số liệu hoạt động với các phòng ban chức năng và đơn vị trực thuộc công ty .

❖ Trung tâm quy hoạch kiến trúc

- Tư vấn cho BTGĐ về các giải pháp Quy hoạch, kiến trúc của các dự án đầu tư
- Xây dựng ý tưởng, nghiên cứu, lập các phương án kiến trúc sơ bộ các dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư
- Tham gia thiết kế quy hoạch, kiến trúc và nội thất các dự án
- Thẩm tra thiết kế khi công ty thuê các đơn vị thiết kế bên ngoài
- Giám sát thiết kế cho các dự án đầu tư trong quá trình thiết kế cũng như thi công
- Thiết kế kiến trúc các dự án bên ngoài, tuy nhiên, vẫn ưu tiên cho các dự án do công ty và các thành viên làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.

❖ **Trung tâm Tiếp thị và truyền thông**

- Quản trị marketing, thực hiện các nghiên cứu về thị trường, đối thủ cạnh tranh, môi trường kinh tế, chính trị, xã hội nhằm đề xuất với Ban Tổng Giám đốc chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn.
- Thực hiện các hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Quản trị thương hiệu: xây dựng, quản lý và phát triển hệ thống nhận diện thương hiệu đồng bộ.
- Truyền thông: lập kế hoạch và triển khai công tác truyền thông tiếp thị các sản phẩm và dịch vụ (through qua các kênh truyền thông: báo đài, website, tổ chức sự kiện...)
- Thiết kế in ấn: tờ rơi, tờ gấp, catalogue, pano, poster, bản tin nội bộ, lịch, quà tặng quảng cáo, vật phẩm quảng cáo...

❖ **Trung tâm Cung ứng Vật tư và Thiết bị**

- Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và thiết bị để phục vụ cho các dự án do Công ty làm Chủ Đầu tư.
- Cung ứng vật liệu xây dựng, thiết bị và dây chuyền công nghệ ngành xây dựng.
- Nghiên cứu, phân tích và dự báo thị trường vật liệu xây dựng và thiết bị.

❖ **Khối kinh doanh**

1. **Các sàn giao dịch**

- Kinh doanh các sản phẩm BDS do Công ty giao.
- Kinh doanh dịch vụ BDS như môi giới, định giá, quảng cáo BDS.
- Nghiên cứu, khảo sát giá bán, phương thức thanh toán, hình thức đầu tư, thiết kế, quy hoạch...giúp cho BTGD đưa ra chiến lược đầu tư và kinh doanh có hiệu quả.
- Tìm kiếm nguồn sản phẩm BDS, các dự án để tham mưu cho BTGD quyết định đầu tư theo hình thức môi giới hay là phân phối độc quyền.
- Tư vấn và hướng dẫn khách hàng về các sản phẩm BDS của Công ty đang kinh doanh hoặc phân phối.

2. **Trung tâm dịch vụ khách hàng**

- Quản lý các thông tin của khách hàng, bảo mật các thông tin của khách hàng.
- Chăm sóc và hỗ trợ khách hàng có đã mua hoặc chuẩn bị mua sản phẩm của Công ty.
- Thực hiện các thủ tục mua bán, chuyển nhượng BDS của Công ty, chuyển nhượng hợp đồng.
- Thực hiện các thủ tục thu tiền, nhắc nợ đối với khách hàng.
- Thu thập các thông tin phản ánh của khách hàng và giải quyết khiếu nại của khách hàng.
- Khai thác và phát triển nguồn sản phẩm BDS để hỗ trợ cho các Sàn giao dịch BDS.
- Quản lý các BDS sau khi đưa vào sử dụng: thực hiện các thủ tục giao nền, giao nhà, thủ tục để duy tu sửa chữa BDS....

4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập

- Theo quy định tại Khoản 5, Điều 84 của Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH10 ngày 25/12/2005, cổ đông sáng lập của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ phần phổ thông đang sở hữu trong thời hạn 3 năm kể từ ngày Công ty được đăng ký kinh doanh lần đầu (tức ngày 28/01/2005). Tính đến thời điểm hiện tại, toàn bộ số cổ phần do cổ đông sáng lập của COTECLAND nắm giữ đã được tự do chuyển nhượng.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 1: *Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty đến ngày 15/06/2010*

TT	Tên cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/GĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cp)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) Đại diện: Ông Đào Đức Nghĩa	4103004103-Sở KH-ĐT TP. HCM cấp ngày 12/6/2005	Số 430-432-434 Đường 3/2 - P.12 - Q.10 - TP. HCM	5.100.000	51 %
	Tổng cộng			5.100.000	51 %

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

4.3. Cơ cấu vốn điều lệ tính đến thời điểm hiện tại

Bảng 2: *Tỉ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông Công ty đến ngày 15/06/2010*

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Cổ đông trong nước	152	10.000.000	100,00
	+ Cá nhân	148	3.710.000	37,10
	+ Tổ chức	4	6.290.000	62,90
2	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
	+ Cá nhân	0	0	0
	+ Tổ chức	0	0	0
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng cộng		10.000.000	100,00

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết

❖ Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức niêm yết: Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC)

- Địa chỉ trụ sở chính: 430-432-434, Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 140.000.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất, khai thác, mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản. Sản xuất, mua bán thiết bị xây dựng, kết cấu thép tiền chế. Mua bán máy móc-thiết bị-dây chuyền công nghệ, phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Kinh doanh BDS. Môi giới BDS, định giá BDS; quảng cáo BDS; đấu giá BDS, quản lý BDS. Tư vấn về quản lý BDS. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. San lấp mặt bằng. Trang trí nội ngoại thất công trình. Mua bán máy móc-thiết bị-dây chuyền công nghệ-phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống. Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý doanh nghiệp. Thiết kế đồ họa. In tài liệu không kinh doanh là tờ rời, tờ gấp có nội dung giới thiệu. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng-công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng-công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Dịch vụ sàn giao dịch BDS.

- COTECGROUP nắm giữ 51% cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC, tương đương giá trị vốn góp là 51.000.000.000 (Năm mươi một tỷ) đồng theo Giấy CNĐKKD số 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/03/2010 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005) và nắm quyền kiểm soát chi phối.
- Với chiến lược phát triển trong giai đoạn 2010 – 2015, COTEC GROUP tập trung mũi nhọn chủ lực vào lĩnh vực đầu tư và kinh doanh BDS. COTECGROUP đã giao cho COTECLAND nhiều dự án và đạt được những thành công nhất định như: Khu Dân cư Phú Xuân, Khu Dân cư Phú Gia, Chung cư Gia Phú, COTEC BUILDING, BLUE SAPPHIRE Bình Phú, ...
- ❖ **Những Công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối**

Bảng 3: Danh sách các Công ty con

TT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn góp của PPI (triệu đồng)	Tỉ lệ vốn góp (%)
1	Công ty TNHH Kim Huỳnh(COTEC KIM HUỲNH)	6.000.000.000	5.900.000.000	98,33%
2	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (COTECASIA)	12.000.000.000	6.168.000.000	51,4%
3	Công ty CP COTEC – Ánh Dương (COTECSON)	10.700.000.000	10.500.000.000	98,13%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

1) Công ty TNHH Kim Huỳnh(COTEC KIM HUỲNH)

- Địa chỉ trụ sở chính: 430- 432- 434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh BDS
- COTECLAND nắm 98,33% cổ phần của Công ty TNHH Kim Huỳnh, tương đương giá trị vốn góp là 5.900.000.000 (Năm tỷ chín trăm triệu) đồng theo Giấy giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102011436 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 10/07/2008 (đăng ký lần đầu ngày 28/8/2002) và nắm quyền kiểm soát chi phối.
- COTEC KIM HUỲNH trở thành công ty con của COTECLAND vào cuối năm 2007. Hiện Công ty đang trong quá trình đầu tư và xây dựng dự án, cụ thể là dự án BLUE SAPPHIRE Bình Phú. Vì thế lợi nhuận chủ yếu của Công ty từ hoạt động tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng

2) Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (COTECASIA)

- Địa chỉ trụ sở chính: L21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch, bãi cắm trại du lịch, khu du lịch; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế; Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Mua bán nhà; Kinh doanh dịch vụ BDS: Môi giới BDS, Sàn giao dịch BDS; Tư vấn BDS; Đầu giá BDS; Quảng cáo BDS; Quản lý BDS; Cho thuê xe con chở khách không có lái xe; khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường; Sản xuất vật liệu xây dựng; Mua bán vật liệu xây dựng; Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế ngành xây dựng; Mua bán sắt thép, kết cấu thép; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp giao thông (cầu, đường, cống), thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư, khu công nghiệp, công trình điện đến 35KV, đường ống cấp thoát nước .
- COTECLAND nắm 51,4% cổ phần của COTECASIA, tương đương giá trị vốn góp là 6.168.000.000 đồng (Sáu tỷ một trăm sáu mươi tám triệu đồng) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000120 do

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 24 tháng 09 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 17/03/2010.

- COTECASIA trở thành công ty con của COTECLAND vào cuối năm 2009. Hiện Công ty đang trong quá trình đầu tư và xây dựng dự án, cụ thể là dự án Khu Du lịch Biển BLUE SAPPHIRE REROST.
- **3) Công ty CP COTEC – Ánh Dương (COTECSUN)**
- Địa chỉ: 326 Lý Thường Kiệt, P. Tân An, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Vốn điều lệ: 10.700.000.000 đồng (Mười tỷ bảy trăm triệu đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản; Đầu tư, mua bán, môi giới, quản lý kinh doanh nhà, cao ốc văn phòng; Đầu tư và kinh doanh hạ tầng cơ sở khu công nghiệp, khu dân cư; Tư vấn đầu thầu, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý BDS, quản lý dự án; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây tải điện, công trình cơ điện lạnh, hệ thống cấp thoát nước và xử lý môi trường; Thi công trang trí nội ngoại thất; Mua bán máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, phụ tùng thay thế ngành xây dựng; Mua bán, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ; Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí; Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế; Tư vấn thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, giám sát công trình dân dụng công nghiệp; Khảo sát trắc địa công trình.
- COTECLAND sở hữu 1.050.000 cổ phần, tương đương 10.500.000.000 đồng (Mười tỷ, năm trăm triệu đồng), chiếm 98,13% vốn Điều lệ của COTECSUN và nắm quyền kiểm soát chi phối.
- COTECSUN trở thành công ty con của COTECLAND vào tháng 03/2010. Hiện Công ty đang trong quá trình đầu tư và xây dựng Dự án TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI COTEC HỘI AN (HỘI AN PLAZA) tại 326 Lý Thường Kiệt, Phường Tân An, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

❖ Các chủng loại sản phẩm/dịch vụ

- Lĩnh vực hoạt động xây dựng

- Hoạt động xây lắp là một trong những hoạt động xây dựng nền tảng của Công ty từ khi được cổ phần hóa. Chính vì vậy, Công ty đã thừa hưởng một đội ngũ kỹ sư có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm thực hiện các công trình quy mô lớn hàng năm. Để phát huy sức mạnh vốn có và tiến hành đa dạng hóa từng ngành nghề theo chiến lược của COTECGROUP, một phần bộ phận xây lắp đã được tách thành công ty COTECANPHA từ tháng 02/2007. Bộ phận xây lắp còn lại vẫn hoạt động tại Công ty để phục vụ cho các công trình do Công ty làm chủ đầu tư. Chiến lược hiện tại và trong thời gian tới COTECLAND sẽ tập trung sức mạnh phát triển mảng kinh doanh BDS.

- Lĩnh vực kinh doanh BDS

- COTECLAND xác định mục tiêu phát triển chuyên về lĩnh vực kinh doanh BDS ngay từ ban đầu và lĩnh vực này đã dần chiếm ưu thế trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Điều này được thể hiện rõ là Công ty đã không ngừng nâng cao chất lượng, giá thành sản phẩm và đầu tư trang thiết bị hiện đại kết hợp đội ngũ nhân viên có đủ năng lực đáp ứng trọn gói dự án quy mô lớn. Diễn hình các dự án do COTECLAND làm chủ đầu tư như: dự án Khu dân cư Phú Xuân 1, Blue Sapphire Bình Phú, ... Ngoài ra, Công ty còn nghiên cứu đầu tư tài chính, tìm kiếm đối tác chiến lược tiềm năng trên nguyên tắc bảo toàn vốn, tối ưu lợi nhuận.

❖ Cơ cấu Doanh thu

- Tổng doanh thu năm 2009 suy giảm 38,07% so với năm 2008, nguyên nhân chính của việc suy giảm này là do sự suy giảm từ doanh thu của mảng hoạt động tài chính – năm 2009 giảm 67,36%. Trong năm 2008 và 2009, hoạt động xây dựng của doanh nghiệp giảm mạnh mẽ do tác động của suy thoái kinh tế, trong

khi đó hoạt động kinh doanh BDS gặp nhiều khó khăn khi thị trường đi vào đóng băng trong giai đoạn 2008-2009. Vì vậy doanh thu trong hai năm 2008 – 2009 chưa đạt được như kỳ vọng.

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2008 – 30/06/2010

TT	Cơ cấu doanh thu (DT)	2008		2009		30/06/2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
		Triệu VNĐ	%	Triệu VNĐ	%	Triệu VNĐ	%
1	Lĩnh vực kinh doanh BDS	-		18.623	42,81%	90.448	73,57%
2	Lĩnh vực Xây dựng	19.808	28,20%	537	1,23%		
3	Lĩnh vực Dịch vụ BDS	82	0,12%	5.716	13,14%	6.605	5,37%
4	Lĩnh vực DT tài chính	46.444	66,12%	15.161	34,85%	25.310	20,59%
5	Lĩnh vực khác	3.906	5,56%	3.466	7,97%	582	0,47%
6	Tổng Doanh thu	70.241	100%	43.502	100%	122.945	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- Năm 2008, Công ty không có mảng doanh thu từ BDS mà chỉ tập trung vào lĩnh vực xây dựng. Từ năm 2009, Công ty đã đẩy mạnh sang kinh doanh BDS và gia tăng các dịch vụ phục vụ BDS. Do đó, doanh thu từ mảng này tăng trong năm 2009 đạt 18,6 tỷ đồng chiếm 42,81% tổng doanh thu và Quý II/2010 đạt 90,4 tỷ đồng chiếm 74,01% tổng doanh thu.
- Trong lĩnh vực dịch vụ BDS, năm 2009 doanh thu này chủ yếu từ việc chuyển nhượng, môi giới, sang tên,... của các dự án BDS. Tuy nhiên, tỷ trọng của doanh thu này trong năm 2010 sụt giảm so với năm 2009 là do các nguồn thu chủ yếu trong năm 2010 đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản với các dự án mang lại hiệu quả cao như Blue Sapphire Bình Phú, Blue Sapphire Resort.
- Lĩnh vực đầu tư tài chính của Công ty chiếm tỷ trọng cao nhất trong năm 2008 (đạt 66,12%) và giảm xuống qua các năm 2009 và Quý II/2010. Nếu xét về giá trị thì nguồn doanh thu này trong năm 2010 cao hơn so với năm 2009 nhưng xét trên tổng quan cho thấy tỷ trọng này giảm đi do Công ty đang dần đẩy mạnh sang lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh BDS.

❖ **Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh qua các năm**

- Nhìn chung, hoạt động xây dựng không đem lại lợi nhuận cho doanh nghiệp, trong cả ba năm có sự đóng góp từ doanh thu xây dựng thì cả ba năm lợi nhuận gộp của mảng này đều âm, và năm sau cao hơn năm trước. Lợi nhuận năm 2008 giảm so với năm 2007 do sự suy giảm trong doanh thu từ hoạt động xây lắp, trong khi chi phí cho xây lắp lại tăng mạnh do sự đột biến trong giá vật liệu xây dựng và các chi phí của xây lắp của giai đoạn trước được chuyển sang năm nay, cùng với đó là kinh doanh BDS không tạo được doanh thu trong năm 2008.
- Lợi nhuận năm 2009 đối với hoạt động xây lắp tiếp tục giảm, tuy nhiên lợi nhuận từ hoạt động BDS và các dịch vụ phục vụ BDS đã được thực hiện với tốc độ lớn. Lợi nhuận của các mảng BDS đã bù đắp lợi nhuận xây lắp và tạo ra hiệu quả chính yếu của công ty. Hoạt động trong Quý II năm 2010 cũng hoàn toàn phụ thuộc vào mảng kinh doanh BDS và đây sẽ trở thành hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp trong tương lai.

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2008 – 31/03/2010

TT	Cơ cấu lợi nhuận gộp từ DT Bán hang và cung cấp DV	2008		2009		30/06/2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
		Triệu VNĐ	%	Triệu VNĐ	%	Triệu VNĐ	%
1	Kinh doanh BDS			7.339	71,04%	50.112	88,35%
2	Hoạt động Xây dựng	(2.253)	103,78%	(2.055)	-19,89%	-	-
3	Lợi nhuận khác	82	-3,78%	5.047	48,85%	6.605	11,65%
4	Tổng	(2.171)	100,00%	10.332	100,00%	56.718	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

6.2 Nguyên vật liệu

a) Nguồn nguyên vật liệu và sự ổn định của các nguồn cung cấp

- Do đặc thù trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh BDS nên nguyên vật liệu của Công ty chính là quỹ đất và chi phí xây dựng. Do vậy, chi phí đầu vào là chi phí giải phóng mặt bằng, tiền đền bù, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, các đối tác thi công từng phần các công trình xây dựng trong dự án, chi phí xây dựng dự án....
- Với quỹ đất ngày càng hạn chế, đặc biệt tại TP. Hồ Chí Minh nên chi phí giải phóng mặt bằng thường chiếm khá lớn trong tổng chi phí xây dựng dự án của Công ty. Hơn nữa, những dự án của Công ty chủ yếu nằm gần trung tâm thành phố do vậy khung giá đất đền bù một phần theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương, nơi có dự án, phần sẽ do thỏa thuận tùy từng vị trí đất.
- Hiện nay giá các loại vật liệu xây dựng như: đá, sắt thép, xi măng... đã giảm so với tháng trước nhưng so với thời điểm cách đây 1 năm thì đã tăng 20%-40%. Sự tăng này khiến chi phí xây dựng công trình tăng cao, dẫn đến một số công trình đang triển khai của công ty cũng bị ảnh hưởng không nhỏ. Tuy nhiên, Công ty cũng linh động trong việc xây dựng dự án và thuận tiện cho khách hàng của Công ty như dự án Phú Xuân 1, một phần khách hàng tự bỏ chi phí xây theo kiến trúc và kết cấu chung của Công ty, một phần công ty sẽ xây dựng khi khách hàng có nhu cầu, sẽ hạn chế rủi ro khi giá cả vật liệu xây dựng không ổn định.

b) Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu, lợi nhuận

- Một trong những yếu tố đầu vào chính của Công ty là chi phí đền bù giải tỏa đất để Công ty có thể tạo ra được các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch. Giá đền bù giải tỏa đất là giá thỏa thuận giữa Công ty với bên có quyền sử dụng đất nằm trong khu quy hoạch mà Công ty cần phải giải tỏa để thực hiện dự án. Tùy theo địa điểm thực hiện dự án mà mỗi dự án sẽ có giá đền bù giải tỏa khác nhau.
- Trong những năm gần đây, chi phí đền bù giải tỏa và giá cả của các loại vật liệu xây dựng có xu hướng tăng làm cho giá thành sản phẩm của Công ty cũng liên tục tăng. Với đặc thù của ngành là vốn đầu tư cho một dự án BDS rất lớn, để giải quyết bài toán về vốn, Công ty và khách hàng thường thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức công ty thu tiền ứng trước theo tiến độ hoàn thành. Việc xác định giá bán sản phẩm trước khi hoàn thành có thể chưa lường hết được sự biến động tăng của giá cả các loại vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu vào khác trong quá trình xây dựng. Điều này có thể làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

- Một yếu tố đầu vào khác của Công ty là chi phí xây dựng (chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhà thầu), chi phí tư vấn thiết kế và tư vấn giám sát để thi công các công trình xây dựng trong các dự án. Là một doanh nghiệp hoạt động lâu năm trong ngành, Công ty đã tạo được mối quan hệ tốt đẹp với nhiều nhà tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp nguyên vật liệu xây dựng (sắt, thép, xi măng, ...) trong và ngoài nước. Đồng thời với việc luôn thanh toán đúng hạn nên Công ty đã và đang duy trì được sự ổn định về nguồn đầu vào này

6.3 Chi phí sản xuất

a) Chi phí sản xuất

Bảng 6: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn 2008 – 30/06/2010

TT	Chi phí	2008		2009		30/06/2010	
		Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng chiếm trong doanh thu	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng chiếm trong doanh thu	Giá trị (triệu VNĐ)	Tỷ trọng chiếm trong doanh thu
1	Gia vốn hàng bán	22.062	31,41%	14.543	33,43%	40.156	32,85%
2	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	9.561	13,61%	5.808	13,35%	14.486	11,85%
3	Chi phí tài chính	23.106	32,89%	12.168	27,97%	6.825	5,55%
4	Chi phí khác	11.242	16,01%	1.501	3,45%	671	0,55%
5	Tổng Chi Phí	65.971	93,92%	34.020	78,20%	63.498	51,65%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- Tỷ lệ tổng chi phí so với tổng doanh thu của Công ty trong giai đoạn 2008-QII/2010 có xu hướng giảm xuống: năm 2008 chiếm 93,92%, năm 2009 giảm xuống 78,2% và QII/2010 giảm còn là 51,65%. Trong tổng chi phí, chi phí giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất với tỷ trọng trên tổng doanh thu bình quân đạt trên 30%; tiếp theo là chi phí tài chính; chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp. Quý II/2010, Công ty gia tăng mạnh hoạt động kinh doanh BĐS nên đạt được doanh thu cao dẫn đến tỷ trọng của chi phí tài chính trong tổng doanh thu năm 2010 giảm xuống còn 5,55%.
- Như vậy, nếu xét tỷ trọng các loại chi phí so với tổng doanh thu thì có thể thấy rõ dấu hiệu gia tăng hiệu quả của việc quản lý của từng chi phí. Do đó, chỉ tiêu của tổng chi phí so với tổng doanh thu giảm thể hiện việc quản lý hiệu quả của Công ty. Đây là lợi thế kinh doanh lớn cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Mặt khác, khi Công ty đang sở hữu nhiều dự án tiềm năng trong tương lai thì việc tăng doanh thu kết hợp với việc quản lý chi phí hiệu quả sẽ giúp cho lợi nhuận của doanh nghiệp tăng trưởng mạnh.

b) Chính sách quản lý chi phí

- Công ty đưa ra Qui định về Định mức chi phí theo cấp bậc quản lý để tăng cường việc quản lý chi phí.
- Ngoài ra, Công ty cũng ban hành quy định về Chi phí kế hoạch dựa trên Kế hoạch SXKD theo Qui chế quản lý tài chính Công ty

6.4 Trình độ công nghệ

- Trong lĩnh vực kinh doanh BDS du lịch, Công ty lựa chọn các đối tác kinh doanh loại hình khách sạn 5 sao, được quản lý bởi các tập đoàn quản lý khách sạn cao cấp trên thế giới và thiết kế bởi các nhà tư vấn thiết kế có uy tín như:
 - Về thiết kế:
 - + Công ty CP Archipel (Pháp)
 - + Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar)
 - Về Xây dựng:
 - + Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar)
 - + Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha)
 - Về bán hàng:
 - + Công ty TNHH Savills Việt Nam (Anh)
 - + Công ty CP Dịch vụ Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh
 - + Công ty Địa Ốc FiCO
 - + Công ty CP Đầu tư Long Việt An

6.5 Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

- Phát triển sản phẩm mới và công nghệ mới luôn là một trong những ưu tiên của công ty trong hoạt động đầu tư BDS: xây dựng nhà cao tầng, căn hộ cao cấp, khu nghỉ dưỡng cao cấp... nhằm mang lại hiệu quả đầu tư và có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội. Ngoài ra, COTECLAND ký kết các hợp đồng tư vấn thiết kế, tư vấn xây dựng với các công ty quốc tế có tên tuổi trong lĩnh vực nhằm tạo ra một sản phẩm có chất lượng cao, đáp ứng được nhu cầu đối với người tiêu dùng.
- Đối với các dự án BDS, mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy, kiến trúc của các căn hộ, biệt thự... trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành xây dựng.
- Để tạo sự khác biệt và khẳng định giá trị sản phẩm đầu tư đối với lĩnh vực BDS, COTECLAND xây dựng riêng cho mình sản phẩm mang thương hiệu Blue Sapphire. Các sản phẩm này sẽ nhắm đến chất lượng phục vụ tốt nhất cho các nhà đầu tư.
- Định hướng phát triển chính của công ty là tập trung vào mảng BDS du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, vì vậy trong chiến lược nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của mình, Công ty cũng đặt mục tiêu vào việc nghiên cứu và phát triển các sản phẩm liên quan đến BDS, du lịch và các sản phẩm lĩnh vực hỗ trợ cho lĩnh vực hoạt động của mình. Cụ thể:
 - Trong ngắn và trung hạn: Phát triển sản phẩm kinh doanh biệt thự du lịch, thẻ nghỉ dưỡng dài hạn. Công ty đã tiến hành lập báo cáo nghiên cứu khả thi cũng như đánh giá hiệu quả hoạt động của loại hình dịch vụ này. Trong quá trình khai thác, Công ty cũng sẽ tăng cường nghiên cứu và phát triển thêm nhiều loại hình du lịch để làm phong phú và đa dạng hóa sản phẩm của mình.
 - Trong dài hạn: Mở rộng hoạt động liên kết, liên doanh vào lĩnh vực quản lý đào tạo, xây dựng, phát triển các thành phố du lịch sinh thái nhằm tạo nên một cung cách phục vụ chuẩn mang tầm quốc tế đồng thời vẫn giữ được nét đặc trưng của COTECLAND. Ngoài ra, Công ty cũng có mục tiêu thành lập các liên kết liên doanh trong lĩnh vực đào tạo nhằm chủ động hơn trong việc xây dựng và hoàn thiện trình độ đội ngũ lao động của mình. Trên cơ sở phát triển các khu du lịch cao cấp, công ty tiếp tục mở rộng, phát triển các cơ sở hạ tầng để xây dựng thành quần thể thành phố du lịch sinh thái nhằm phục vụ đông đảo đối tượng dân cư

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

- ❖ Với lĩnh vực kinh doanh chính là BDS, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp luôn được COTECLAND đặt lên hàng đầu, thể hiện qua các mặt sau:
 - Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới, bao gồm:
 - Lập hồ sơ pháp lý về đất bao gồm cả hợp đồng hợp tác với các doanh nghiệp đã có đất sạch và dự án cần thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù.
 - Lập dự án đầu tư, bản vẽ... phê duyệt dự án trình các cơ quan chức năng để xin giao đất.
 - Trình duyệt quy hoạch, thực hiện đóng tiền sử dụng đất, thuê sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp.
 - Thuê, chọn công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng chọn Công ty tư vấn quản lý.
 - Tổ chức công tác đấu thầu, hoặc đánh giá để chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công.
 - Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
 - Lập thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và tổ chức bàn giao cho ngành chức năng theo quy định.
 - Xin giấy phép xây dựng và số nhà cho khách hàng.
 - Lập bản vẽ phân lô tổng thể, lập giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty và khách hàng.
 - Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng.
 - Về mặt quản lý chất lượng công trình:
 - Duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm hàng đầu, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, bền tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy định, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình...
 - Về mặt nghiệm thu công trình:
 - Trong quá trình thi công, mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.
 - Kiểm tra dịch vụ môi giới
 - Phụ trách các Sàn Giao dịch BDS chịu trách nhiệm mọi mặt hoạt động của Sàn. Kiểm soát nội bộ, Kế toán trưởng kiểm tra về tình hình tài chính, kế toán; Giám đốc Kinh doanh kiểm tra hoạt động môi giới của Sàn theo định kỳ mỗi tháng 2 lần nhằm đánh giá và rà soát quá trình hoạt động của Sàn.

6.7 Hoạt động Marketing

- Để quảng bá thương hiệu và kích cầu, COTECLAND có một chính sách Marketing rõ ràng và đội ngũ nghiên cứu thị trường nhanh nhạy nhằm nắm bắt tốt nhu cầu và hiểu rõ thị trường hơn. Ngân sách dành cho Marketing chiếm khoảng 5% doanh thu mỗi năm, các hoạt động Marketing bao gồm:
 - Nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược marketing trong từng giai đoạn và có điều chỉnh hàng năm để phù hợp với nhu cầu thị trường. Xây dựng thương hiệu theo từng dòng sản phẩm.
 - PR hệ thống quản trị đã có để đạt được các mục tiêu của chiến lược Marketing
 - Tổ chức các sự kiện như: khai trương trụ sở; lễ động thổ dự án Chung cư cao cấp Phú Xuân tại Quận 6, TP. Hồ Chí Minh; hội nghị khách hàng; ...
 - Tham dự hội trợ, triển lãm để quảng bá và giới thiệu hình ảnh COTECGROUP nói chung và COTECLAND nói riêng. Giới thiệu COTEC KIM HUỲNH (tài trợ Vàng) – Chủ Đầu tư Dự án Blue

Sapphire Bình Phú tại Triển lãm Vật liệu Xây dựng và Công nghệ Xây dựng 2008 (VietReal 2008) và giới thiệu COTECGROUP (Tài trợ chính) tại Triển lãm Quốc tế Xây dựng – Vật liệu Xây dựng – Nhà ở và Trang trí nội ngoại thất (Vietbuild 2008). Đây là các Triển lãm uy tín mà COTECLAND tham gia thường niên để phát triển thương hiệu của mình.

- Tài trợ cho Hội người nghèo Quận 6 là một hoạt động PR của COTECLAND. Bên cạnh đó, COTECLAND còn là thành viên của Hội Doanh nghiệp trẻ thành phố, Hội Doanh nghiệp Quận 10, ...
- Một hình thức quảng bá không thể thiếu trong chính sách Marketing của COTECLAND đó là quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng bao gồm quảng cáo truyền hình (đưa tin và phóng sự ngắn trên HTV) và quảng cáo báo (Tuổi trẻ, Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Tạp chí Thị trường giá cả BĐS và tài sản, Tạp chí Chứng khoán, Mua và Bán, Tạp chí Thị trường Đầu tư xây dựng, ...)

6.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Logo Công ty:



- Mô tả logo: có ba màu là Đỏ, xanh lá cây, xanh nước biển, đen
- Ý nghĩa logo: hình tam giác biểu tượng cho cây thông, chấm tròn ở trên là mặt trời, logo thể hiện biểu tượng của sự bền vững.
- Nhãn hiệu Công ty đã được đăng ký độc quyền số 84053 do Cục Sở hữu trí tuệ cấp ngày 05/07/2007.
- Thời gian bảo hộ: 10 năm (có thể gia hạn)
- Danh mục sản phẩm/dịch vụ mang nhãn hiệu độc quyền của Công ty:
 - Mô tả chung: có hai màu xanh nước biển và trắng
 - Ý nghĩa: chữ S ở giữa được cách điệu từ viên ngọc quý mà COTECLAND đã tìm ra ở một vùng đất và cải tạo nó thành một viên ngọc của tâm hồn, cũng giống như các vùng đất mà COTECLAND đã tìm thấy và phát triển những vùng đất đó thành những Dự án bất động sản cao cấp, đẳng cấp quốc tế.



6.9 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 7: Danh sách các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

TIT	TÊN KHÁCH HÀNG	SỐ HỢP ĐỒNG	NỘI DUNG	TRỊ GIÁ	THỜI GIAN THỰC HIỆN
Hợp đồng hợp tác đầu tư					
1	Công ty TNHH Thanh Loan	09/2010/HĐHT-PT	Hợp tác thực hiện Bến cảng Du lịch Long Cung	280 tỷ	8/5/2010
2	Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	11/2010/HĐHT-VT	Hợp tác thực hiện Dự án Blue Sapphire Tower Vũng Tàu	918 tỷ	14/05/2010
Lĩnh vực xây lắp					
1	Công ty Liên Doanh ARTDESCO	01/ HD-BSVT/ COTECLAND	Thiết kế lập dự toán- Blue Shappire-VT	4 tỷ	8/12/2009
Lĩnh vực môi giới và quản lý BDS					
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	001/HĐMGBDS- COTECLAND	Môi giới Dự án Phú Gia	2,9 tỷ	1/6/2009
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	04/HĐ-QLDA-COTEC- PHUGIA	Quản lý và Tư vấn Giám sát Dự án Phú Gia	9,6 tỷ	26/03/2009
3	Công ty TNHH Kim Huỳnh	003/HĐMGBDS- COTECLAND	Môi giới Dự án Blue Shappire	1,4 tỷ	2/6/2009
4	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp (CotecIndustry)	002/HĐQLDA- COTECINDUSTRY	Môi giới Dự án Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC	3,1 tỷ	2/6/2009
5	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	05/HĐHTKD- COTECASIA	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Blue Sapphire Resort	49 tỷ	11/01/2010
Lĩnh vực bán hàng					
1	Nguyễn Xuân Quảng	L120663-2006/ PMH/CN-R22	Chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở	6 tỷ	16/09/2009
Lĩnh vực đầu tư tài chính					
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	47/HĐCNCP-COTEC	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CotecAsia	117 tỷ	30/12/2009

TT	TÊN KHÁCH HÀNG	SỐ HỢP ĐỒNG	NỘI DUNG	TRỊ GIÁ	THỜI GIAN THỰC HIỆN
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC)	01A/HĐCNCP-COTEC	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CotecSun	10,5 tỷ	22/03/2010
3	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC)	01B/HĐCNCP-COTEC	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Ngân hàng Việt Á	36,9 tỷ	27/04/2010
4	Công ty CP Chứng khoán VNDirect	01/HĐCNCP-COTEC	Chuyển nhượng cổ phần của Ngân hàng Việt Á	56,7 tỷ	10/5/2010

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2008 – QII/2010

Đvt: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2008	2009	% tăng giảm 2009/2008	30/06/2010
1	Tổng giá trị tài sản (*)	250.687	301.165	20,14%	467.193
2	Doanh thu thuần	19.891	24.875	25,06%	97.053
3	Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	11.606	7.517	-35,23%	59.535
4	Lợi nhuận khác	-7.336	1.965	-126,78%	-88
5	Lợi nhuận trước thuế	4.270	9.482	122,06%	59.447
6	Lợi nhuận sau thuế	2.275	8.493	273,26%	43.455
8	Tỷ lệ cổ tức /vốn điều lệ (%)	10%	30%		

Nguồn: BCKT 2008, 2009 và BCTC hợp nhất QII/2010 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Ghi chú:

- **Cổ tức năm 2008:** Công ty đã tiến hành trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10% theo NQĐHCĐ ngày 25/03/2010.
- **Cổ tức năm 2009:** Công ty đã tiến hành trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 30% theo NQĐHCĐ ngày 25/03/2010
- Giải trình nguyên nhân về sự biến động các số liệu:
 - Tổng giá trị tài sản tăng trung bình gần 30% qua các năm. Nguyên nhân là do cuối năm 2009, COTECLAND đầu tư vào Công ty CP Du lịch và đầu tư xây dựng Châu Á (sở hữu 51,4%VĐL) và năm 2010 đầu tư vào Công ty CP Cotec Ánh Dương (chiếm 98,13% VĐL). Ngoài ra, khoản mục tài sản cố định hữu hình năm 2010 tăng 100 tỷ là do COTECLAND nhận quyền sở hữu tòa nhà COTECLAND Buliding tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Q4, TPHCM.
 - Doanh thu thuần: Năm 2009 tăng 25,06% so với năm 2008 là do hoạt động kinh doanh Công ty bắt đầu chuyển hướng sang kinh doanh BĐS. Đặc biệt trong năm 2010, Công ty đã đẩy mạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh BDS nên đạt doanh thu đột biến (chủ yếu là từ hai dự án Blue Sappire Bình Phú và Blue Sapphire Resort).

- Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh: các khoản chi phí phục vụ cho Công ty trong năm 2008 và 2009 như chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không biến động nhiều. Tuy nhiên, năm 2008 thì nguồn thu chủ yếu từ doanh thu tài chính nên lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của năm 2009 giảm so với năm 2008. Năm 2010, ngoài mảng doanh thu tài chính, Công ty còn đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản tại các dự án như Blue Sapphire Bình Phú và Blue Sapphire Resort nên đã đem lại nguồn lợi nhuận cao.
- Lợi nhuận trước thuế: Cùng với quy mô hoạt động tăng thì hiệu quả hoạt động của Công ty vẫn tiếp tục duy trì ổn định và có xu hướng tăng trưởng mạnh. Điều đó thể hiện qua lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2009 tăng 273,26% so với năm 2008. Và theo kết quả kinh doanh 6 tháng năm 2010 thì lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 43,455 tỷ đồng và hơn gấp 4 lần so với lợi nhuận của cả năm 2009. Nguồn lợi nhuận đột biến này thu được chủ yếu từ hai dự án là Blue Sapphire Bình Phú và Blue Sapphire Resort.
- Nhìn chung, Công ty đã đẩy mạnh vào hoạt động đầu tư và kinh doanh BDS từ năm 2009 và đã đem lại hiệu quả kinh tế cao. Với đặc điểm chính của hoạt động kinh doanh BDS là doanh thu của công ty phụ thuộc lớn vào dòng tiền thu được từ các dự án và nguồn thu này luôn đem lại lợi nhuận đột biến cho Công ty. Trong giai đoạn 2010 -2015, Công ty có nhiều dự án lớn với khoảng trên một chục dự án, đặc biệt với các dự án quan trọng của thương hiệu sản phẩm BLUE SAPPHIRE tại TP. Vũng Tàu thì lợi nhuận của doanh nghiệp sẽ có nhiều tiềm năng tăng trưởng.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

❖ Thuận lợi

- Các dự án đầu tư của Công ty đã và đang triển khai đúng hướng như: Các dự án nằm ở các vị trí trung tâm của Quận 4, dự án BDS du lịch Blue Sapphire Resort, dự án Blue Sapphire Tower tại Tp. Vũng Tàu... Đây là các dự án mang lại hiệu quả kinh tế cao và ít rủi ro;
- Sự hỗ trợ lớn từ COTECGROUP và thương hiệu COTEC đã tạo thuận lợi hơn khi COTECLAND hoạt động độc lập. Với bề dày về thời gian thành lập không lâu nhưng Công ty không ngừng nâng cao chất lượng cả về trình độ công nghệ lẫn quy mô quản lý. Đến nay, thương hiệu COTECLAND tạo được vị thế riêng trên thị trường BDS và xây dựng và có mặt hầu hết các công trình xây dựng có quy mô lớn;
- Công ty luôn có chính sách bán hàng và cung cấp dịch vụ linh hoạt nên dự án của Công ty luôn có mức giá bán cạnh tranh trên thị trường. Với cách đầu tư chuyên nghiệp nên các sản phẩm của công ty bán rất tốt với sự hợp tác của các đơn vị bán hàng chuyên nghiệp như Savills ...
- Đội ngũ Ban lãnh đạo đều là các nhân sự cao cấp có trình độ, được đào tạo bài bản, có kỹ năng điều hành chuyên nghiệp, cũng như đội ngũ nhân viên là các kỹ sư lành nghề và có nhiều năm kinh nghiệm trong thị trường BDS và xây dựng, từng làm việc tại Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 (FICO 1) và COTECGROUP. Hơn nữa Công ty có đội ngũ đầu tư và bán hàng chuyên nghiệp nên đầu tư kinh doanh BDS và phân phối độc quyền các dự án đang là thế mạnh của Công ty;
- Hiện Công ty có mạng lưới bán hàng tốt, có các sàn giao dịch BDS trên các địa bàn như: Quận 2, Quận 9, Quận 7 và Nhà Bè;
- Được các tổ chức tài trợ vốn đánh giá cao về hiệu quả đầu tư và sẵn sàng đồng hành cùng doanh nghiệp như Ngân hàng TMCP Việt Á.

❖ Khó khăn

- Chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng dẫn đến chi phí giá vốn hàng bán tăng làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Hiện tại, Công ty mới tăng vốn lên 100 tỷ đồng nhưng quy mô vốn này vẫn chưa đáp ứng được đủ nhu cầu vốn tự có để COTECLAND có thể tham gia các dự án có quy mô lớn. Do vậy, đây sẽ là một khó khăn về nguồn vốn khi tốc độ tăng trưởng của Công ty tăng nhanh;

- Sau cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, thị trường kinh tế nói chung vẫn còn bị ảnh hưởng, do đó, thị trường BDS của Việt Nam sẽ còn những diễn biến bất ổn. Ngoài ra, các chính sách điều chỉnh vĩ mô như thắt chặt tiền tệ, tăng lãi suất, hạn chế đầu tư BDS ... ảnh hưởng không ít đối với các doanh nghiệp kinh doanh BDS như COTECLAND

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

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- Đánh giá chung về Công ty Công ty mặc dù mới hoạt động hơn 5 năm nhưng thương hiệu của COTECLAND đã tạo được vị thế trên thị trường do công ty luôn chú trọng đến chất lượng, uy tín và giá thành sản phẩm cạnh tranh so với các công ty trong ngành. Hiện nay Công ty đã quản lý kinh doanh một số dự án: Cotec Building, Khu Dân cư Gia Phú. Thi công xây dựng các dự án: Chung cư An Bình, Cao ốc Lancaster, Khu Dân cư 13C – AVIEW, Ký túc xá ĐH Bách khoa, Chung cư Tân Hoàng Thành. Đồng thời Công ty đang làm chủ đầu tư các dự án: Khu Dân cư Phú Xuân 1, Blue Sapphire Bình Phú, ... Đánh giá chung đối với ngành BDS đang niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam thì tỷ suất lợi nhuận là chung chung khoảng 41%, dự kiến trong năm 2010 tỷ suất lợi nhuận của Công ty vào khoảng 70%, với những dự án giá trị lớn như Blue Sapphire Resort Vũng Tàu với tổng mức vốn đầu tư lên tới 1.500 tỷ và nhiều dự án khác.

Về năng lực tài chính

- Vốn điều lệ hiện tại của doanh nghiệp là 100 tỷ đồng, tổng tài sản của doanh nghiệp là trên 400 tỷ đồng tại thời điểm quý II/2010. Ngoài ra, Doanh nghiệp luôn có hệ số thanh toán ngắn hạn an toàn nên việc đảm bảo các chỉ số tài chính cơ bản cùng với hiệu quả kinh doanh mà doanh nghiệp hiện đang đạt được sẽ là nền tảng cản bản cho hoạt động trong tương lai của doanh nghiệp.

Về thị trường hoạt động

- Thị trường hoạt động của Công ty từ Miền trung như: Đà Nẵng, Phan Thiết... đến Miền Nam – khu vực có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất cả nước là TP. Hồ Chí Minh, TP. Vũng Tàu, Bình Dương, Phú Quốc. Trong khu vực phía Nam, TP. Hồ Chí Minh và TP. Vũng Tàu là địa điểm được Công ty chú trọng nhất với sự tập trung phát triển khu chung cư, trung tâm thương mại tại TP. Hồ Chí Minh và khu nghỉ dưỡng, khách sạn tại TP. Vũng Tàu. Ngoài ra công ty bắt đầu hợp tác các dự án ở phía Bắc.

Về bộ máy quản trị điều hành

- Đội ngũ quản lý với nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, có tầm nhìn xa luôn đưa ra những quyết định chính xác và kịp thời về chiến lược cũng như đối với hoạt động của ngành. Cơ cấu quản trị điều hành được xây dựng trên tiêu chuẩn phù hợp với hoạt động của Công ty và hướng tới chuẩn mực điều hành quốc tế.

Về nguồn nhân lực:

- Ban lãnh đạo của COTECLAND là những người có năng lực cũng như đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật có trình độ, kinh nghiệm, có thâm niên gắn bó với COTECGROUP nhiều năm qua. Với môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, Công ty đã xây dựng được đội ngũ nhân viên trẻ, có trình độ chuyên môn cao, năng động và chuyên nghiệp.
- Ngoài ra, COTECLAND còn được sự hỗ trợ từ COTECGROUP về nguồn nhân lực khi cần thiết cũng như trong hoạt động kinh doanh khi một số công trình từ COTECGROUP sẽ giao cho COTECLAND quản lý và kinh doanh phân phối

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Triển vọng chung

- Thị trường BDS là một trong những thị trường quan trọng trong nền kinh tế thị trường vì nó liên quan trực tiếp đến một lượng tài sản lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị trong nền kinh tế quốc dân. Thông thường thì các hoạt động liên quan đến BDS thường chiếm tới 30% - 40% tổng hoạt động của nền kinh tế. Thị trường BDS là "nơi" diễn ra các hoạt động kinh doanh BDS bao gồm kinh doanh BDS (bán vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua BDS để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi) và kinh doanh dịch vụ BDS (là các dịch vụ hỗ trợ kinh doanh BDS và thị trường BDS như dịch vụ môi giới BDS, định giá BDS, sàn giao dịch BDS, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý BDS). Hoạt động chính của COTECLAND là xây dựng, kinh doanh BDS do đó các thay đổi diễn ra trên thị trường BDS sẽ tác động mạnh mẽ đến hoạt động kinh doanh, lợi nhuận của doanh nghiệp.
- Ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008, tình hình thị trường BDS không có nhiều khả quan, cung lớn hơn cầu, sức mua chậm dần, hầu như ít dự án kinh doanh được thực hiện theo đúng tiến độ. Bên cạnh đó sau thời kỳ bùng nổ của thị trường năm 2006-2007, thị trường BDS cũng bắt đầu giảm tốc độ tăng trưởng từ giữa năm 2008. Trong suốt năm 2009, thị trường BDS chứng kiến đợt sụt giảm lớn trong giá thuê, giá bán và sự gia tăng trong tỷ lệ trống của dự án đã hoàn thiện. Tuy nhiên với sự ổn định và tăng trưởng trở lại của nền kinh tế trong nước, cũng như sự hồi phục mạnh mẽ của nền kinh tế thế giới sau khủng hoảng sẽ gia tăng cơ hội cho sự phát triển trở lại của thị trường BDS.

- Hành lang pháp lý

- Nghị định 90 về hướng dẫn Luật Nhà ở đang được sửa đổi để mở rộng đối tượng Việt Kiều mua nhà, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho Việt Kiều mua nhà tại Việt Nam. Đồng thời, theo Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 được Quốc hội thông qua và ban hành ngày 03/06/2008 về việc thí điểm cho người nước ngoài mua căn hộ tại Việt Nam sẽ có hiệu lực vào ngày 01/01/2009. Dự kiến có khoảng 10.000 người trong 80.000 người nước ngoài có đủ điều kiện mua nhà. Đây là con số không nhỏ và là tín hiệu tốt đối với thị trường BDS hiện nay.
- Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 ra đời sẽ giúp giảm ngắn thời gian giải phóng mặt bằng và Thông tư 03/2009/TT-BKH được kỳ vọng sẽ giúp làm tăng tính minh bạch thông qua đấu giá đất và cải thiện qui trình phát triển dự án ở ngoài khu vực trung tâm. Việc hoàn thiện hành lang pháp lý sẽ giúp hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phát triển hơn.

- FDI vào ngành BDS

- Theo thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) thì các dự án BDS lớn được đăng ký đến thời điểm hiện nay là: Dự án Công ty TNHH Skybridge Dragon Sea (Trung tâm Hội nghị triển lãm DLQT Dragon Sea - Vũng Tàu) với tổng vốn đầu tư 902,5 triệu USD, Dự án Công ty TNHH Promenade Canary (Trung tâm thương mại Promenade tại Canary) với tổng vốn đầu tư 95 triệu USD.
- Số dự án mới đăng ký và tăng vốn có dấu hiệu chững lại nhưng tiến độ giải ngân đã có chiều hướng tăng tốc. Đây là một tín hiệu tốt khi các dự án được triển khai trên thực tế để tạo ra doanh thu, lợi nhuận cho nền kinh tế đồng thời là nguồn quan trọng góp phần bù đắp cho thâm hụt thương mại.

- Tốc độ tăng dân số và tỷ lệ đô thị hóa

- Việt Nam là một trong những nước có tỷ lệ dân số trẻ nhất Đông Nam Á, với trên 70% dân số ở độ tuổi dưới 35 tuổi. Kết hợp thu nhập người dân ngày càng gia tăng và tầng lớp trung lưu trong xã hội ngày càng nhiều. Đồng thời, tỷ lệ đô thị hóa hiện nay đạt 28%, dự kiến đến năm 2010 đạt 30% - 32%. Riêng TP. Hồ Chí Minh, dự kiến tăng cao nhất cả nước dự kiến năm 2010 năm đạt 58% và 2025 đạt 77%-80%.
- Theo nhận định của Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng vùng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2020, dự báo đến năm 2020, dân số vùng TP. Hồ Chí Minh khoảng 20 - 22 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 16 - 17 triệu người, với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 77% – 80%. Đến năm 2050, dân số trong

vùng khoảng 28 – 30 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 25 - 27 triệu người, với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 80% - 90%.

- Mức thu nhập

- Thu nhập và cuộc sống người dân ngày càng được cải thiện và mức sống nâng cao. Theo thống kê của Quỹ Tiền tệ Quốc tế IMF, thu nhập bình quân đầu người năm 2006 là 715 USD, năm 2007 là 835 USD, năm 2008 là 960 USD và năm 2009 GDP bình quân đầu người của Việt Nam đạt 1.060 USD. Thu nhập bình quân đầu người tăng kéo theo nhu cầu tiêu dùng, đặc biệt các nhu cầu cao cấp tăng lên, kéo theo là nhu cầu về nhà ở như căn hộ, biệt thự cũng tăng cao.

- Thị trường nhà ở và căn hộ cao cấp

- Với tốc độ đô thị hóa gia tăng (26%-30%), dân số lớn đặc biệt là phần trăm dân số trẻ làm và sự phát triển của nền kinh tế làm gia tăng mạnh mẽ nhu cầu nhà ở, căn hộ. Đặc biệt đối với các đô thị lớn nơi tập trung một lượng lớn dân nhập cư từ các tỉnh khác về làm việc, sinh sống thì nhu cầu nhà ở sẽ tăng mạnh hơn. Đặc biệt là sự bùng nổ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.
- Hiện nay, bình quân diện tích nhà ở trên đầu người ở Việt Nam mới đạt trên 13m2. Trong khi đó, mục tiêu của Việt Nam là đến năm 2015 phải đạt 15 m2/người và 20 m2/người vào năm 2020. Tính đến thời điểm này, Việt Nam hiện có trên 1 tỷ m2 nhà ở, thì đến năm 2020 cần có tổng diện tích nhà ở trên 2 tỷ m2. Tức là trong 10 năm tới, còn phải xây dựng khoảng 1 tỷ m2 nhà ở. Tính ra trung bình mỗi năm phải xây 100 triệu m2 nhà ở/năm. Mục tiêu này sẽ khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quy mô nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.
- Với việc pháp luật liên quan đến việc mua nhà của Việt Kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường BDS trong nước. Hiện có khoảng ba triệu kiều bào ở nước ngoài ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước. So với mặt bằng thu nhập của người dân trong nước thì thu nhập của kiều bào thường cao, nên họ có yêu cầu cao hơn đối với vấn đề nhà ở, đó là những căn hộ cao cấp, biệt thự.

- Thị trường văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại

- Với sự phục hồi trong tăng trưởng của nền kinh tế sẽ giúp hoạt động đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp có nhiều thuận lợi, từ đó sẽ gia tăng nhu cầu văn phòng cho thuê. Trong năm 2009, mặc dù chứng kiến sự sụt giảm của giá của tất cả các loại văn phòng cho thuê trên địa bàn cả nước, tuy nhiên với việc giá cho thuê trở về mức hợp lý và phục hồi kinh tế sẽ tạo điều kiện cho thị trường văn phòng cho thuê phát triển trở lại.
- Đối với thị trường bán lẻ, Việt Nam đứng thứ ba thế giới về tốc độ tăng trưởng của thị trường bán lẻ, tốc độ tăng trưởng bình quân vào khoảng 23%-28%/năm. Việt Nam cũng là nước có tỷ lệ tiêu dùng trên thu nhập cao nhất khu vực Đông Nam Á (70%).
- Thu nhập bình quân đầu người Việt Nam hiện nay vào khoảng 1.060 USD/người, và tăng trưởng bình quân hàng năm vào khoảng 15%/năm. Việt Nam được nhìn nhận là một thị trường bán lẻ sẽ bùng nổ trong tương lai.

- Thị trường Khu nghỉ dưỡng, Resort

- Thị trường Du lịch phát triển với bình quân khách nước ngoài đến Việt Nam trong giai đoạn 2006-2009 là trên 4 triệu người, tốc độ tăng trưởng của ngành du lịch luôn trên 20%/năm. Phát triển kinh tế làm gia tăng thu nhập của người dân và sự phát triển của thị trường du lịch cũng làm gia tăng yêu cầu về nhà nghỉ dưỡng, khu nghỉ dưỡng cao cấp.

8.3 Định hướng phát triển của Công ty

- Chiến lược cơ bản

- COTECLAND là một trong những thành viên của COTECGROUP, dưới sự tác động tích cực và chiến lược phát triển đa ngành nghề của thương hiệu COTEC, COTECLAND đã ngày một lớn mạnh và khẳng định vị thế của mình trong lĩnh vực Kinh doanh BDS. COTECLAND đặt mục tiêu đến năm 2012 sẽ trở thành một thương hiệu mạnh trên thị trường BDS tại TP. Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung. Theo đó, Công ty sẽ được định vị là một trong các đơn vị BDS hạng A, có vốn chủ sở hữu lớn (dự tính khoảng trên 300 tỷ đồng) để có thể đủ sức thực hiện các dự án có quy mô lớn.
- Dựa trên nguồn vốn và kinh nghiệm quản lý để đầu tư tài chính, tận dụng các cơ hội của thị trường tài chính và các hoạt động mua bán sáp nhập.

- Chiến lược chính

- a. Tập trung vào lĩnh vực quan trọng nhất: Đầu tư - Kinh doanh – Môi giới BDS
 - Khu resort nghỉ dưỡng: tập trung thực hiện các Dự án tại thành phố Vũng Tàu và thành phố Phan Thiết với các sản phẩm là các biệt thự cao cấp, các căn hộ nghỉ dưỡng và các khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 – 5 sao.
 - Nhà ở: gồm khu dân cư và nhà chung cư. Phân khúc khách hàng là đối tượng có thu nhập trung bình – khá. Chủ trương liên doanh, hợp tác với các đối tác có sẵn đất vừa hạn chế bỏ vốn mua đất vừa tránh các khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng.
 - Văn phòng cho thuê: Tập trung tại Quận 1, Quận 4, khu vực trung tâm thành phố để xây dựng các Building, văn phòng cho thuê hạng A với hình thức hợp tác với các chủ đất.
 - Quản lý sau dự án, quản lý BDS: quản lý và thực hiện các dịch vụ phục vụ khách hàng tại các khu dân cư, chung cư, văn phòng cho thuê, đặc biệt là các sản phẩm của hệ thống COTECGROUP.
- b. Xây dựng hạ tầng – duy tu bảo trì chăm sóc khách hàng
 - Thực hiện xây dựng các công trình có quy mô vừa và nhỏ là các khách hàng mua sản phẩm của COTECLAND.
 - Tập trung tiến hành thi công các công trình hạ tầng mà Công ty COTECLAND làm chủ đầu tư.
 - Thực hiện các công tác duy trì, bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật các Dự án công ty đã đầu tư.
- c. Quản lý dự án
 - Tuyển chọn và xây dựng một đội ngũ có trình độ chuyên môn kỹ thuật cao thực hiện công tác quản lý dự án cho các công trình xây dựng, cao ốc văn phòng, chung cư.
 - Đây là một ngành có tỷ suất lợi nhuận cao, ít chi phí đầu tư và dựa trên nhiều lợi thế sẵn có từ các chức năng của COTECLAND. Tuy nhiên, hoạt động này đòi hỏi phải nghiên cứu và chọn đúng vào phân khúc mà thị trường xây dựng đang cần.
- d. Nguồn nhân lực: Nhân tố con người chiếm phần quan trọng trong việc quyết định sự thành công và phát triển của Doanh nghiệp, do đó kế hoạch chiến lược nguồn nhân lực của công ty sẽ tập trung:
 - Tìm kiếm nguồn nhân lực đủ phẩm chất, đạo đức tác phong để quy hoạch vào các vị trí quan trọng theo sơ đồ tổ chức.
 - Tiếp tục nâng cao năng lực quản lý điều hành của Tổng giám đốc và các Giám đốc điều hành hiện tại thông qua việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, ngoại ngữ, quản lý chất lượng ... cho một số vị trí nhằm đáp ứng nhu cầu hợp tác với các liên doanh, hội nhập kinh tế.
 - Tuyển dụng và tổ chức đào tạo bổ sung nhân viên trong các lĩnh vực quản lý dự án, quản lý sau dự án, kinh doanh, đầu tư.
 - Có chính sách khen thưởng hợp lý, kịp thời và tương xứng với đóng góp của người lao động.
 - Tạo điều kiện cho người lao động có cơ hội sở hữu cổ phần của công ty nhằm phát huy tinh thần trách nhiệm, gắn chặt quyền lợi với công ty.
- e. Nguồn tài chính

- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn vay, vốn chủ sở hữu, tranh thủ sự tài trợ của các ngân hàng, Quỹ phát triển nhà và các Quỹ đầu tư nhằm tối đa hóa lợi nhuận, làm đòn bẩy thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ và bền vững.
 - Kêu gọi vốn góp của đối tác, các cổ đông có nhu cầu theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.
 - Cơ cấu lại nguồn vốn vay theo hướng tăng tỷ trọng vốn vay trung hạn với lãi suất thấp. Theo dõi đánh giá hiệu quả tài chính của từng dự án, trên cơ sở đó xây dựng tiến độ sử dụng vốn của từng dự án, các dòng tiền vào – ra để có biện pháp cân đối tài chính và kế hoạch huy động vốn đầu tư thích hợp.
- f. Hoạt động Marketing
- Các đơn vị trong hệ thống COTECLAND cùng phối hợp để tạo sự liên kết trong kinh doanh, phát huy các thế mạnh và hạn chế điểm yếu của nhau, quảng bá thương hiệu COTECLAND thông qua các sản phẩm của các Công ty.
 - Tăng cường quảng cáo, quảng bá thương hiệu COTECLAND thông qua các phương tiện đại chúng, các cuộc triển lãm, hội chợ, tài trợ...
 - Nâng cao và giữ gìn chất lượng sản phẩm dịch vụ, các công trình xây dựng, các dự án có chất lượng cao tạo uy tín và phục vụ khách hàng ngày càng tốt hơn, tạo được vị thế cạnh tranh trên thị trường.
 - Chiến lược phát triển đa dạng hóa sản phẩm để phục vụ nhiều đối tượng khách hàng với chính sách linh hoạt và có tính cạnh tranh.

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

- Với các nghiên cứu cụ thể về tình hình của nền kinh tế cũng như phát triển của ngành BDS trong định hướng chính sách, chiến lược phát triển của Chính Phủ, COTECLAND đã xây dựng một chiến lược cụ thể, chi tiết trong hoạch định chiến lược phù hợp với định hướng của Chính Phủ.
- Dự kiến năm 2010, chỉ tiêu của Chính phủ phấn đấu đạt giá trị sản xuất tăng trưởng bình quân hàng năm từ 14%-16%, trong đó xây lắp từ 18%-20%, sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng từ 10%-12%.
- Đảm bảo diện tích nhà ở đến năm 2010 đạt mức tăng trưởng bình quân 14-15 m² sàn/người; 100% hộ có nhà ở (tại khu vực đô thị đạt bình quân 15 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt bình quân 14 m²/người). Mọi người dân sẽ có nhà ở đặc biệt là đối với các đô thị lớn như TP. Hồ Chí Minh và TP. Hà Nội, do đó trong tương lai nhu cầu đối với các chung cư cao tầng tại hai thành phố này cũng như các đô thị khác ở Việt Nam là rất lớn.
- Với những chính sách trên, việc phát triển tăng quỹ nhà ở, xây dựng các chung cư cao tầng diện mạo và phát triển văn minh đô thị đang là hướng đi phù hợp với định hướng của Chính phủ. Đây chính là một trong những lĩnh vực trọng điểm và có triển vọng phát triển trong thời gian tới.
- Khi nền kinh tế phát triển mạnh là tăng thu nhập của người dân cũng như dẫn đến gia tăng nhu cầu đối với du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, đặc biệt ở các thành phố có tiềm năng du lịch lớn như: Vũng Tàu, Nha Trang, Phú Quốc...Trong khi đó, cơ sở hạ tầng đủ chất lượng để phục vụ cho nhu cầu trên là còn thiếu do đó đây là thị trường tiềm năng to lớn của doanh nghiệp.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là **84 người** với cơ cấu như sau:

Bảng 9: Cơ cấu lao động theo trình độ và tính chất công việc

TÍ	Phân loại lao động	Số lao động	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng		100,00
1	Hợp đồng lao động dài hạn	30	35,71
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	54	64,29
II	Phân theo giới tính		100,00
1	Lao động nam	58	69,04
2	Lao động nữ	26	30,96
III	Phân theo trình độ		100,00
1	Đại học, Cao đẳng	65	77,38
2	THCN	05	5,95
3	CNKT và trình độ khác	14	16,67

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

9.2 Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc:
 - Từ thứ hai đến thứ sáu: 8 AM- 12 AM và 1PM-5PM
 - Thứ bảy: 8 AM- 12 AM
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn;
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đổi mới lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

9.3 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Là Công ty cổ phần, COTECLAND luôn tuân thủ những chính sách ưu đãi nhất đến từng thành viên trong Công ty, từ môi trường làm việc đến chính sách tiền lương, khen thưởng, đào tạo, phúc lợi xã hội và những khoản phụ cấp khác.

Môi trường làm việc:

- Một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện, phát huy được mọi khả năng sáng tạo, được hưởng chế độ đãi ngộ xứng đáng, có cơ hội phát triển và thăng tiến nghề nghiệp

Chính sách tiền lương

- Được xem như là sự bù đắp vào đóng góp của các thành viên do vậy Công ty xây dựng chế độ tiền lương, thưởng tương ứng với sự đóng góp của mỗi thành viên. Với mục đích tạo động lực tích cực làm việc, năng lực công tác của từng thành viên được đánh giá thường xuyên. Mức lương cũng như thu nhập cho từng vị trí đều được đánh giá, xem xét và điều chỉnh phù hợp.

Chính sách khen thưởng:

- Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm, BTGD và các trưởng bộ phận sẽ đề nghị các mức thưởng: thưởng theo kết quả hoạt động, thưởng thâm niên, thưởng thành tích, thưởng tháng 13, hoặc 14...dựa trên mức độ hoàn thành chỉ tiêu cá nhân theo đánh giá định kỳ. Mức thưởng này sẽ được quy định cụ thể, chi tiết và công bằng cho từng vị trí thành viên.

- Chính sách công tác phí:

- Công ty quy định mức công tác phí cụ thể cho từng cấp thành viên, đảm bảo tính đồng bộ, công bằng đảm bảo đầy đủ quyền lợi và các nhu cầu thiết yếu, hỗ trợ nhân viên hoàn thành tốt công việc được giao.

- Chính sách đào tạo:

- Là công tác quan trọng trong chiến lược phát triển nguồn nhân lực và là phương thức hỗ trợ quá trình phát triển nghề nghiệp cho từng thành viên. Do đó, Công ty khuyến khích cán bộ nhân viên nâng cao trình độ và kiến thức. Đồng thời tổ chức đăng ký các lớp học bồi dưỡng cho từng vị trí tại mọi thời điểm thích hợp theo nhu cầu công việc và chế độ đào tạo của Công ty.
- Ngoài ra, COTECLAND luôn đảm bảo các điều kiện khác theo luật pháp lao động Việt Nam như chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, nghỉ thai sản, ốm đau, nghỉ việc riêng, ... đồng thời luôn sát cánh cùng bộ phận Công đoàn quan tâm chăm lo đến đời sống cán bộ nhân viên như khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan du lịch hàng năm, thăm hỏi ốm đau, tang ma, cưới hỏi kịp thời cũng như hỗ trợ các phong trào hoạt động thể dục, thể thao, văn nghệ khác, ... nhằm khuyến khích và động viên tinh thần làm việc của cán bộ nhân viên.
- Chính sách COTECLAND tạo nên một tập thể phát triển bền vững của Công ty.

- Thu nhập bình quân:

- Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2007 là 3,5 triệu đồng, đến năm 2008 tăng lên 4,9 triệu đồng và năm 2009 tăng lên là 5,2 triệu đồng.

10. Chính sách cổ tức

- Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hằng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
 - Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
 - Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Bảng 10: Tỷ lệ cổ tức 2009 – 2012 (dự kiến)

Chi tiêu	2009	2010	2011	2012
Cổ tức / VĐL (%)	30%	35%	40%	45%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Ghi chú: Công ty đã trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 30%VĐL theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 ngày 25/03/2010

11. 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 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính.
- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

• Nhà cửa vật kiến trúc:	07-25 năm
• Máy móc thiết bị:	05-06 năm
• Thiết bị và dụng cụ quản lý	06 năm
• Thiết bị, dụng cụ quản lý	04-06 năm
• Tài sản cố định khác	04-06 năm

b. Mức lương bình quân

- Mức lương bình quân (không kể lương thường theo hiệu quả kinh doanh) của Công ty hiện nay là 5,2 triệu đồng/người/tháng.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

- Các khoản nợ của Công ty luôn được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

- Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của nhà nước.

e. Trích lập các quỹ theo luật định

- Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên.

Bảng 11: Số dư các quỹ

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Quỹ đầu tư phát triển	1.355.379.872	1.824.077.459	1.824.077.459
Quỹ dự phòng tài chính	1.355.379.872	1.366.024.936	1.366.024.936
Quỹ khen thưởng phúc lợi	912.546.814	1.509.310.620	1.488.325.621

Nguồn: BCKT hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất QII/2010 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- Việc trích lập quỹ theo quyết định của pháp luật do HĐCDĐ Công ty quyết định. Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Hàng năm sau khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
- Tỷ lệ (%) trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi hàng năm do HĐQT Công ty kiến nghị và được HĐCDĐ Công ty phê chuẩn.

f. Tổng dư nợ vay

Bảng 12: Tình hình dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 30/06/2010

Đvt: Đồng

Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
I. Vay và nợ ngắn hạn	144.299.829.333	0	17.400.000.000
- Ngân hàng Công thương Việt Nam – CN 7	5.000.000.000	0	
- Ngân hàng TMCP Việt Á – Hội sở	100.000.000.000	0	17.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á – CN Chợ Lớn	5.823.829.333	0	
- Vay Công ty		0	
• Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp	5.400.000.000	0	
• Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao	7.928.000.000	0	
• Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	11.910.000.000	0	
• Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha	8.238.000.000	0	
II. Vay và nợ dài hạn	6.997.624.996	110.194.104.158	105.141.166.656
- Ngân hàng TMCP Việt Á – Hội sở	6.680.000.000	110.000.000.000	105.000.000.000
- Ngân hàng United Overseas Bank	317.624.996	194.104.158	141.166.656
Tổng cộng	151.297.454.329	110.194.104.158	122.541.166.656

Nguồn: BCKT hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất QII/2010 của COTECLAND

Ghi chú:

Khoản vay của Ngân hàng TMCP Việt Á-CN Chợ Lớn trong năm 2009 được chuyển sang khoản vay trung hạn với lãi suất là 0,875%/ tháng trong thời hạn 05 năm từ 03/2009 đến 04/2014

g. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 13: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 30/06/2010 của Công ty

Đvt: đồng

Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Phải thu ngắn hạn	72,504,400,775	98,503,779,536	104.205.440.328
• Phải thu khách hàng	8,547,864,788	5,651,429,034	7.810.967.329
• Trả trước cho người bán	3,263,923,891	87,626,031,066	87.419.882.646
• Các khoản phải thu khác	61,150,391,964	5,226,319,436	8.974.590.353
• Dư phòng các khoản phải thu khó đòi	-457,779,868	0	0
Phải thu dài hạn	0	0	0
Tổng các khoản phải thu	72,504,400,775	98,503,779,536	104.205.440.328

Nguồn: BCKT hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất QII/2010 của COTECLAND

- Các khoản phải thu khách hàng là khoản phải thu từ xây dựng các công trình nhà ở cho các khách hàng tổ chức và cá nhân. Do đặc thù của ngành xây dựng BDS, nghiệm thu hoặc quyết toán công trình thường được nghiệm thu vào cuối tháng, cuối năm và thanh toán vào kỳ kế tiếp nên công nợ được ghi nhận vào cuối kỳ báo cáo. Đồng thời, chủ đầu tư giữ một khoản tiền bảo lưu tương đương 5% giá trị khối lượng

thực hiện trong kỳ, và kết thúc công trình chủ đầu tư hoặc khách hàng giữ 5% - 10% giá trị quyết toán trong thời gian 12 tháng để bảo hành công trình. Các khoản phải thu qua các năm không có nợ quá hạn.

Bảng 14: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 30/06/2010 của Công ty

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Nợ ngắn hạn	216.349.257.090	155.406.208.323	205.691.353.851
• Vay và nợ ngắn hạn	144.299.829.333	0	17.400.000.000
• Phải trả người bán	12.785.977.712	8.565.993.509	12.744.807.881
• Người mua trả tiền trước	4.062.367.368	17.121.674.842	43.483.693.003
• Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.331.323.251	8.882.427.609	18.248.742.770
• Phải trả người lao động	93.303.501	483.097.278	855.004.914
• Chi phí phải trả	11.405.081.403	17.251.833.416	18.766.837.893
• Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.371.374.522	103.099.272.898	92.702.032.998
• Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	1.908.771	1.908.771
• Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	1.488.325.621
Nợ dài hạn	7.021.323.070	110.223.634.632	105.167.283.630
• Vay và nợ dài hạn	6.997.624.996	110.194.104.158	105.141.166.656
• Dự phòng trợ cấp mất việc làm	23.698.074	29.530.474	26.116.974
Tổng Nợ phải trả	223.370.580.160	265.629.842.955	310.858.637.481

Nguồn: BCKT hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất QII/2010 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec

- Các khoản phải trả cho người bán chủ yếu là các khoản phải trả cho nhà cung cấp vật liệu xây dựng trong nước và các nhà thầu phụ. Ngoài ra chi phí phải trả là những khoản giá vốn tạm trích từ dự án BDS.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Quý II/2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TTS ngắn hạn / nợ ngắn hạn)	1.04	1.17	0.89
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng TK / nợ ngắn hạn)	0.77	0.66	0.67
2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn (%)			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	0.89	0.88	0.67
Hệ số nợ / vốn chủ sở hữu	8.49	8.25	2.06
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0.75	0.36	0.64
Doanh thu thuần / tổng tài sản	0.08	0.08	0.21
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
Lợi nhuận sau thuế / DT thuần	11.44%	34.14%	44.77%
Lợi nhuận sau thuế / vốn CSH	8.65%	26.38%	28.56%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.91%	2.82%	9.30%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	58.35%	30.22%	61.23%

Ghi chú:

- Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty duy trì ở mức tương đối ổn định.
- Chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Chỉ tiêu này giảm dần qua các năm cho thấy Công ty đã tái cấu trúc lại nguồn vốn qua việc tăng vốn chủ sở hữu để giảm áp lực tài chính trả lãi vay.
- Chỉ tiêu về năng lực hoạt động: Do đặc thù hoạt động của Công ty là kinh doanh BĐS nên các chỉ số này tương đối thấp. Tuy nhiên, chỉ số này qua các năm đều vẫn ở mức an toàn và đang được cải thiện trong năm 2010. Ngoài ra, chỉ số Doanh thu thuần/ tổng tài sản đã tăng từ 0,08 trong năm 2008 và 2009 lên 0,21 trong Quý II/2010. Điều này cho thấy hiệu quả kinh doanh của Công ty đang gia tăng.
- Chỉ tiêu về khả năng sinh lời: Các chỉ số này đều tăng vượt trội từ năm 2009 và đặc biệt là Quý II/2010. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh của Công ty đã được cải thiện rõ rệt qua việc gia tăng doanh thu, lợi nhuận. Ngoài ra, các biện pháp tăng cường quản lý chi phí một cách hiệu quả đã đem lại hiệu suất sinh lời cao trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

12. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

TT	Cán bộ	Chức vụ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
1.	Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT
3.	Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên HĐQT
4.	Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên HĐQT
5.	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT
BAN GIÁM ĐỐC		
1.	Ông Trịnh Xuân Hà	Tổng Giám đốc
2.	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Phó Tổng Giám đốc
3.	Ông Phan Văn Ngoan	Phó Tổng Giám đốc
4.	Ông Trần Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
5.	Ông Đỗ Hữu Sơn	Phó Tổng Giám đốc
BAN KIỂM SOÁT		
1.	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng BKS
2.	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên BKS
3.	Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên BKS
KẾ TOÁN TRƯỞNG		
1.	Bà Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Ông Đào Đức Nghĩa

- Họ và tên: Đào Đức Nghĩa
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 30/10/1958
- Số CMND: 023504727 cấp ngày 26/05/2006 do CA TP HCM cấp
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hải Dương
- Địa chỉ thường trú: 33/35E Cao Thắng, Phường 2, Q. 3, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc: (08) 54010999
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ. Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 1975 - 1980 : Sinh viên Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội
 - Từ 01/1981 - 03/1981 : Học tập sĩ quan dự bị tại Xuân Hòa – TP. Hà Nội

- Từ năm 1981 – 1984 : Làm việc tại Ủy ban Xây dựng Cơ bản Nhà nước
 - Từ năm 1984 – 1986 : Công tác tại Viện tiêu chuẩn hóa và điện hình hóa
 - Từ năm 1986 – 1994 : Nghiên cứu sinh tại Brno- Tiệp - bảo vệ Luận án Tiến sĩ ngành kiến trúc
 - Từ năm 1995 đến nay : công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2005 đến nay : công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand)
 - Từ năm 2007 đến nay : công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
 - Từ năm 2007 đến nay : công tác tại Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long
 - Từ năm 2008 đến nay : công tác tại Công ty CP Ngân hàng TMCP Việt Á
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) - Chủ tịch HĐQT
 - Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long - Ủy viên HĐQT
 - Ngân hàng TMCP Việt Á - Ủy viên HĐTV
 - Công ty TNHH Kim Huỳnh – Thành viên HĐTV
- Số cổ phần nắm giữ: 5.142.950 cổ phần
- Đại diện sở hữu: 5.100.000 cổ phần, chiếm 51,00 % VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 42.950 cổ phần, chiếm 0,43 % VĐL
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

2. Ông Nguyễn Thế Thanh

- Họ và tên: Nguyễn Thế Thanh
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 17/07/1972
- Số CMND: 011836419 cấp ngày 07/05/1994 tại CA. TP. Hà Nội
- Nơi sinh: Hà Tây
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tây
- Địa chỉ thường trú: Phú Diễn, Từ Liêm, TP. Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 08. 54011897
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2001 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2005 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha).

- Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Vạn Vạn Đô.
- Từ năm 2008 đến nay : Công tác tại Công ty TNHH Kim Huỳnh.
- Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) - Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc điều hành
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) - Ủy viên HĐQT
 - Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha) - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
 - Công ty CP Vạn Vạn Đô - Ủy viên HĐQT
 - Công ty TNHH Kim Huỳnh – Chủ tịch HĐTV
- Số cổ phần nắm giữ: 33.690 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 33.690 cổ phần, chiếm 0,34 % VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

3. Ông Trịnh Xuân Hà

- Họ và tên: Trịnh Xuân Hà
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/12/1977
- Số CMND: 024353257 cấp ngày 31/05/2005 tại CA TP.HCM
- Nơi sinh: ĐakLak
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nghệ An
- Địa chỉ thường trú: 115 Đường D2, P. 25, Q.Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc: (08) 54010999
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật, Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2000 – 2002 : Công tác tại Công ty Giày Gia Định
 - Từ năm 2002 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2005 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Cotec – Ánh Dương (CotecSun)
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ngọc Linh
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) - Ủy viên HĐQT
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp (CotecIndustry) – Giám đốc điều hành
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) - Ủy viên HĐQT
 - Công ty CP Cotec – Ánh Dương (CotecSun) - Chủ tịch HĐQT
 - Công ty CP Thương mại và Đầu tư Ngọc Linh - Chủ tịch HĐQT
- Số cổ phần nắm giữ: 5.000 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 5.000 cổ phần, chiếm 0,05 % VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

4. Ông Phan Văn Ngoan

- Họ và tên: Phan Văn Ngoan
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 07/11/1977
- Số CMND: 334000247 cấp ngày 14/12/2007 tại CA Trà Vinh
- Nơi sinh: Trà Vinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Trà Vinh
- Địa chỉ thường trú: 209 Lầu 1, CX Lãnh Bình Thăng, Đường số 6, F. 8, Quận 11, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: (08) 4010999
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2000 – 2003 : Công tác tại Văn phòng Luật sư Trương Thị Hòa, Trợ lý pháp lý TGĐ Công ty LD Plastic Việt Mỹ
 - Từ năm 2003 – 2006 : Trưởng ban Pháp chế Công ty CP Kinh Đô
 - Từ năm 2006 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha)
 - Từ năm 2008 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand)
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên HĐQT Công ty kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) - Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc điều hành
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) - Ủy viên HĐQT
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar) - Trưởng Ban kiểm soát
- Số cổ phần nắm giữ: 4.000 cổ phần

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu: 4.000 cổ phần, chiếm 0,04 % VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

5. Ông Đỗ Đăng Nguyễn

- Họ và tên: Đỗ Đăng Nguyễn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 30/06/1978
- Số CMND: 024611551 cấp ngày 18/8/2006 tại CA.TP.Hồ Chí Minh
- Nơi sinh: Hà Tây
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Tây
- Địa chỉ thường trú: 195/24 Đường 304, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc: (08) 4011818
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế Xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2003 – 2009 : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar)
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực COTECLAND
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) – Trưởng BKS
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) – Giám đốc
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar) - Ủy viên HĐQT
 - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Đô – Chủ tịch HĐQT
- Số cổ phần nắm giữ: 2.000 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 2.000 cổ phần, chiếm 0,02 % VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Ông Trịnh Xuân Hà (*Xem chi tiết ở mục IV.12.3 ở trên*)

2. Ông Đỗ Đăng Nguyễn (*Xem chi tiết ở mục IV.12.5 ở trên*)

3. Ông Phan Văn Ngoan (*Xem chi tiết ở mục IV.12.4 ở trên*)

4. Ông Trần Hạnh

- Họ và tên: Trần Hạnh
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/02/1978
- Số CMND: 162185515 cấp ngày 24/02/2004 tại Công an TP. HCM
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nam Định
- Địa chỉ thường trú: 44/1 Đường 17, KP 3, P. Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: (08) 54011888
- Trình độ văn hoá: 12 / 12
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2001 – 2006 : làm việc tại Viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn
 - Từ năm 2006 – 2007 : làm việc tại Công ty IDICO
 - Từ năm 2007 – 2009 : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2008 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) – Phó Giám đốc
- Số cổ phần nắm giữ: 1.000 cổ phần
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0,01 %VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

5. Ông Đỗ Hữu Sơn

- Họ và tên: Đỗ Hữu Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 19/10/1975
- Số CMND: 221000093 cấp ngày 06/02/1996 tại Công an Phú Yên
- Nơi sinh: Phú Yên
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Phú Yên
- Địa chỉ thường trú: 435/13C Huỳnh Tấn Phát, P.Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: (08) 54011888
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2000 – 2003 : Làm việc tại Công ty TNHH Dân Xuân
 - Từ năm 2004 – 2005 : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2005 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc Công ty
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 2.000 cổ phần, chiếm 0,02% VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không.

BAN KIỂM SOÁT

1. Bà Phạm Thị Huyền

- Họ và tên: Phạm Thị Huyền
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 21/02/1982
- Số CMND: 225190119 cấp ngày 01/06/1999 tại CA. Khánh Hòa
- Nơi sinh: Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thái Bình
- Địa chỉ thường trú: 135/9 Nguyễn Thị Minh Khai, Nha Trang, Khánh Hòa
- Số điện thoại liên lạc: (08) 4010999
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2004 – 2006 : Công tác tại Công ty TNHH Gia Hồi.
 - Từ năm 2006 – 2007 : Công tác tại Công ty TNHH Baseline.
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec).
 - Từ 04/2010 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia).
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Trưởng BKS Công ty.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á - Kế toán trưởng

- Số cổ phần nắm giữ: 2.000 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 2.000 cổ phần, chiếm 0,02 % VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

2. Ông Phạm Mạnh Hùng

- Họ và tên: Phạm Mạnh Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 28/08/1979
- Số CMND: 024943760 cấp ngày 02/10/2008 tại CA TP. HCM
- Nơi sinh: Quảng Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Quảng Ninh
- Địa chỉ thường trú: 420 Lô C2, CCA An Bình, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại liên: (08) 54010999
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử Nhân luật
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2002 – 2003 : công tác tại Công ty VLXD Hạ Long.
 - Từ năm 2003 – 2006 : công tác tại TAND tỉnh Đồng Nai.
 - Từ năm 2006 – 2007 : công tác tại Chi nhánh VPLS Nhựt.
 - Từ năm 2007 đến nay : công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).
 - Từ năm 2008 đến nay : công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec).
 - Từ năm 2008 đến nay : công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar).
 - Từ năm 2008 đến nay : công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp (CotecIndustry).
 - Từ năm 2008 đến nay : công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp - Thành viên BKS
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao – Thành viên BKS
 - Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia) - Thành viên BKS
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha - Thành viên BKS
- Số cổ phần nắm giữ: 1.000 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm .0,01 % VĐL

- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

3. Ông Trần Nhất Nguyên

- Họ và tên: Trần Nhất Nguyên
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 15/08/1985
- Số CMND: 191543842 cấp ngày 6/3/2001 tại CA TP. HCM
- Nơi sinh: Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: thôn Lại Thế, Phú Phượng, Phú Vang, T.T. Huế
- Số điện thoại liên lạc: (08) 54011888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế Xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2007 – 2009 : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec).
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha) - Phó phòng Kinh tế Kỹ thuật
- Số cổ phần nắm giữ: 1.600 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 1.600 cổ phần, chiếm 0,02 % VDL
- Số cổ phần của những người có liên quan : không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Bà Vũ Quỳnh Hoa

- Họ và tên: Vũ Quỳnh Hoa
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 23/03/1979
- Số CMND: 024891737 cấp ngày 24/12/2009 tại Công an TP. HCM
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 10 Nguyễn Cảnh Dị, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc: (08) 54011888
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2002 – 2003 : Công tác tại Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh
 - Từ năm 2003 – 2006 : Công tác tại Công ty TNHH Da So
 - Từ năm 2006 đến nay : Công tác tại Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) - Kế toán trưởng
- Số cổ phần nắm giữ: 1.000 cổ phần
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
 - Cá nhân sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0,01 % VĐL
- Số cổ phần của những người có liên quan:
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

13.1 Tài sản cố định

Các tài sản chính của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010 trên bảng Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

Bảng 16: Danh mục tài sản cố định hữu hình của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010

Đvt: đồng

TT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao luỹ kế	Giá trị còn lại tính đến 30/06/2010
1	Nhà cửa vật kiến trúc	100.000.000.000	0	100.000.000.000
2	Phương tiện vận tải	2.152.639.696	1.367.774.820	784.864.876
3	Máy móc thiết bị	0	0	0
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.091.726.084	1.067.178.020	24.548.064
	Tổng cộng	103.244.365.780	2.434.952.840	100.809.412.940

Nguồn: BCTC hợp nhất QII/2010 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Bảng 17: Các loại tài sản cố định vô hình của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010

Dvt: đồng

TT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao luỹ kế	Giá trị còn lại tính đến 30/06/2010
1	Nhãn hiệu hàng hóa	300.000.000	300.000.000	
2	Phần mềm kế toán	32.000.000	22.399.994	9.600.006
	Tổng cộng	332.000.000	322.399.994	9.600.006

Nguồn: BCTC hợp nhất QII/2010 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC
Bảng 18: Thông tin về các tài sản là đất đai, bất động sản của Công ty đang sử dụng và sở hữu
như sau:

Danh mục	Chi tiết
<ul style="list-style-type: none"> 1. Tên người sử dụng đất: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec <ul style="list-style-type: none"> - Thửa đất số: 117 - Địa chỉ thửa đất: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. HCM - Diện tích: 358,2 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Nguyên giá: 100.000.000.000 đồng (chưa VAT); - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 874587 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 21/09/2009; - Mục đích sử dụng: Làm văn phòng; - Thời hạn sử dụng: đến hết năm 2020; - Nguồn gốc sử dụng đất: Đất thuê.

13.2 Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn

Bảng 19: Một số tài sản đầu tư tài chính của Công ty

Dvt: đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
I	Đầu tư vào Công ty con	5.900.000.000	8.555.208.278	22.568.000.000
1	Công ty TNHH Kim Huỳnh	5.900.000.000	5.900.000.000	5.900.000.000
2	Công ty CotecAsia		2.655.208.278	6.168.000.000
3	Công ty CotecSun			10.500.000.000
II	Đầu tư khác	109.303.565.981	479.150.000	20.979.150.000
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (Cotec)	85.823.829.333		
2	Hợp tác đầu tư với Công ty CP Bất động sản An Việt			20.000.000.000
3	Hợp tác đầu tư với Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghệ			500.000.000
4	Cho vay cá nhân	3.297.000.000		
5	Trái phiếu	2.000.000	2.000.000	2.000.000
6	Cổ phiếu	20.180.736.648	477.150.000	477.150.000
III	Tổng cộng	115.203.565.981	9.034.358.278	53.547.150.000

Nguồn: BCKT hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất QII/2010 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

14. Các dự án đầu tư của Công ty

Bảng 20: Các dự án đang triển khai và chuẩn bị triển khai từ năm 2010 đến 2013.

Tên	Hạng mục	Chủ đầu tư	Vị trí	Tiến độ
A	CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH			
1	Dự án Khu dân cư Phú Xuân	COTECLAND	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Đã hoàn thành
2	Cao ốc văn phòng COTEC BUILDING	COTECGROUP	14 Nguyễn Trường Tộ, Quận 4	Đã hoàn thành
3	Dự án Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC	COTECINDUSTRY + COTECLAND	TT Mỹ Phước, Bến Cát	Đã hoàn thành hạ tầng
B	CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI			
4	Dự án BLUE SAPPHIRE OCEAN RESORT	COTECASIA	Phường 10, TP. Vũng Tàu	Giai đoạn 2010-2012
5	Dự án BLUE SAPPHIRE TOWER VŨNG TÀU	COTECLAND Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phường 10, TP. Vũng Tàu	Giai đoạn 2010-2012
6	Dự án TTTM COTEC HỘI AN	COTECSON	Hội An	Dự kiến chuyển nhượng
7	Dự án Chung cư Phú Gia (Block D)	COTECGROUP	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Giai đoạn 2010-2011
8	Dự án Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC 2	COTECINDUSTRY + COTECLAND	TT Mỹ Phước, Bến Cát	Giai đoạn 2010
9	Dự án BLUE SAPPHIRE BÌNH PHÚ	KIM HUỲNH (Công ty Thành viên của COTEC LAND)	Đường Bình Phú, Quận 6	Giai đoạn 2010-2011
10	Dự án KDL BLUE SAPPHIRE MŨI NÉ RESORT AND SPA	COTECLAND + THANH LOAN L.T.D	Hòn Rơm, Phan Thiết	Giai đoạn 2010-2012
C	CÁC DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI			
11	Dự án Trung tâm thương mại COTEC CITY	COTECLAND	Phường 18, Quận 4	Giai đoạn 2013-2015
12	Dự án TTTM Bà Rịa - Vũng Tàu	COTECLAND	Phường 10, TP. Vũng Tàu	Giai đoạn 2010-2012
13	Dự án Khu du lịch BÀ KÈO RESORT AND SPA	COTECLAND + CÔNG TY HẢI LƯU	Phú Quốc, Kiên Giang	Giai đoạn 2012-2015
14	Dự án KDL Điều dưỡng và Nghỉ dưỡng Hải Lưu	COTECLAND + CÔNG TY HẢI LƯU	Phú Quốc, Kiên Giang	Giai đoạn 2012-2015

Nguồn: COTECLAND

14.1 Các dự án đã triển khai và hoàn thành

1) Dự án Khu dân cư Phú Xuân

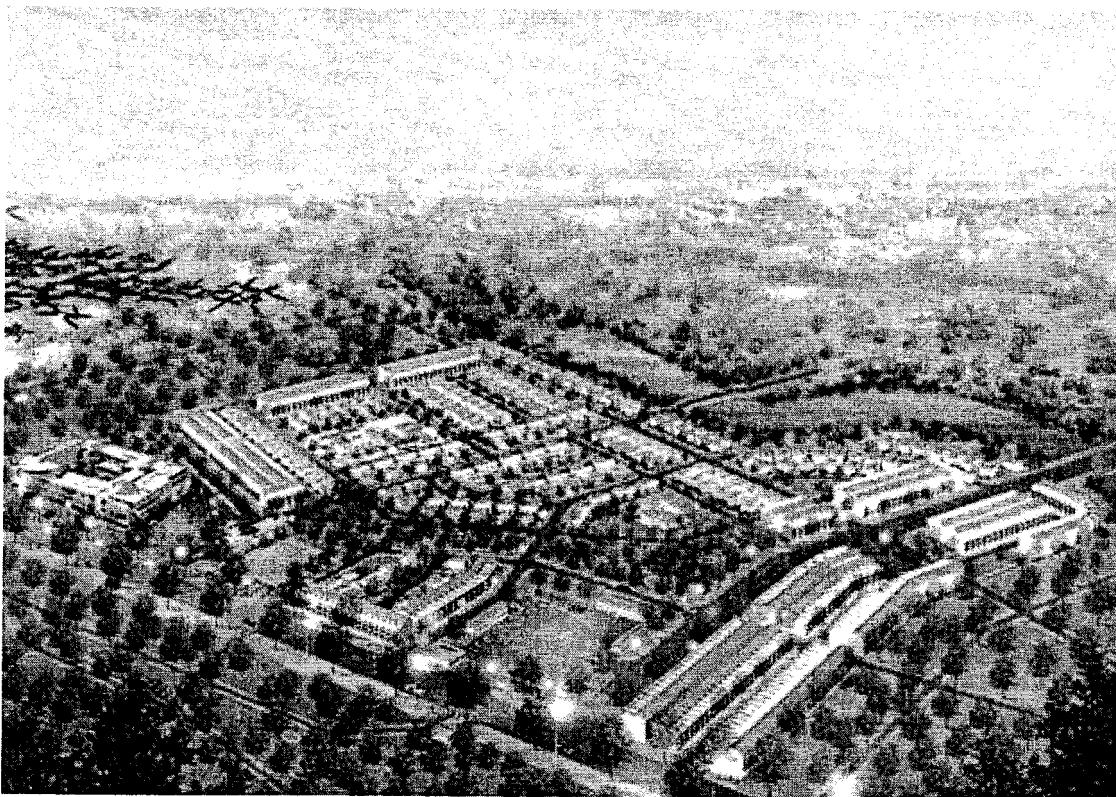
- **Hồ sơ pháp lý:**
 - Công văn số 561/COTEC-KHĐT ngày 03/08/2001 của COTECGROUP gửi UBND Huyện Nhà Bè V/v hợp tác đầu tư Khu dân cư Nhà Bè
 - Quyết định số 303/KTST-ĐB2 ngày 25/01/2002 của Kiến trúc sử trưởng Phê duyệt Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng (TL: 1/500) Khu nhà ở xã Phú Xuân.
 - Công văn số 1029/TCVG-BVG ngày 03/04/2002 của Sở Tài chính Vật giá gửi COTECGROUP V/v Thống nhất đơn giá đền bù thiệt hại để bổ sung thủ tục thu hồi đất.
 - Quyết định số 4585/QĐ-UB ngày 06/11/2002 của UBND Thành phố v/v thu hồi và giao đất cho COTECGROUP để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở.
 - Các văn bản pháp lý khác có liên quan.
- **Mô tả dự án:**
 - Với tổng diện tích 258.005m², Khu dân cư Phú Xuân, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh là một khu đô thị mới có cơ cấu tổ chức hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, có tiêu chuẩn cao đáp ứng được nhu cầu về ở, sinh hoạt làm việc và nghỉ ngơi của người dân.
- **Quy mô của dự án**
 - Diện tích xây dựng toàn khu chiếm 60.889,2m², tổng diện tích sàn xây dựng là 121.778m² sẽ phục vụ cho khoảng 2.524 người dân. Trong đó loại nhà ở liền kề có 427 nền diện tích 5mx20m, biệt thự song lập có 71 nền diện tích 10mx20m, biệt thự đơn lập có 133 nền với diện tích 15mx20m. Hệ thống công trình công cộng gồm có nhà trẻ, trung tâm y tế, trường tiểu học.
- Hiệu quả của dự án đã thực hiện

Bảng 21: Hiệu quả tài chính của Dự án Khu dân cư Phú Xuân

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng doanh thu dự án	154.326.615.182
2	Tổng chi phí	117.447.209.759
3	Lợi nhuận	36.886.481.881

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- **Hình thức đầu tư:** COTECLAND làm đại diện cho Chủ đầu tư
- **Tổng mức vốn đầu tư dự kiến:** 117.447.209.759 đồng
 - + Nguồn vốn tự có: 35.234.162.928 đồng....
 - + Nguồn vốn vay: 35.234.162.928 đồng
 - + Nguồn khác : 46.978.883.904 đồng
- **Tiến độ thực hiện:** đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ năm 2006. Trong đó, Công ty đã hạch toán toàn bộ lợi nhuận cho các năm tài chính 2002-2009.



2) Dự án Cao ốc văn phòng COTEC BUILDING

- Hồ sơ pháp lý:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00057/QSDĐ/630/TNMT ngày 20/10/2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty CP Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Tổng hợp Mía Đường.
- Bản đồ vị trí để lập thủ tục giao thuê đất.
- Biên bản số 01-06-BBHT-COTEC ngày 27/06/2008 của COTECGROUP Nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.
- Hợp đồng số 018343/HĐ-CNQSHCTXD ngày 22/05/2009 ký giữa Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô với COTECGROUP v/v chuyển nhượng quyền sở hữu công trình xây dựng.
- Giấy chứng nhận số 108/2009/GCN-QSHCTXD ngày 11/06/2009 của Sở Xây dựng cấp cho COTECGROUP chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.
- Biên bản giữa COTECGROUP và COTECLAND về việc giao cho COTECLAND quản lý và khai thác tòa nhà.

- Quy mô của dự án

- Cao ốc văn phòng COTEC BUILDING được xây dựng trên diện tích đất 358 m², với 11 tầng, 1 tầng hầm, 1 tầng mái và diện tích sàn xây dựng: 2.382 m² tại 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh. Từ ngày 30/04/2010 được đổi tên là COTECLAND BUILDING.

- Hiệu quả của dự án đã thực hiện

- Tòa nhà COTEC BUILDING tại trung tâm Quận 4, giáp với trung tâm Quận 1, thuận tiện cho việc kinh doanh. Tòa nhà được bắt đầu thực hiện từ đầu năm 2007 với tổng vốn đầu tư là: 46.194.501.283 đồng, hoàn thiện và đi vào sử dụng từ Quý IV/2008. Việc COTECLAND được giao phụ trách quản lý và khai thác tòa nhà sẽ mang lại lợi thế về thương hiệu và giá trị rất lớn.



3) Dự án Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC

- Hồ sơ pháp lý

- Biên bản kiểm tra hiện trạng khu đất của COTECINDUSTRY ngày 09/7/2008.
- Quyết định số 2777/QĐ-UBND ngày 06/8/2009 của UBND huyện Bến Cát v/v Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC.
- Quyết định số 3440/QĐ-UBND ngày 24/9/2009 của UBND huyện Bến Cát v/v chỉnh sửa số liệu trong Quyết định số 2777/QĐ-UBND v/v Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC.
- Quyết định số 5605/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 của UBND tỉnh Bình Dương v/v thu hồi đất của ông Phùng Trọng Hưng và giao đất cho COTECINDUSTRY thực hiện dự án Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC.

- Mô tả dự án

- Dự án được xây dựng tại Thị trấn Mỹ Phước, Huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Dự án với chức năng là khu dân cư dành cho người có thu nhập trung bình. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối với toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Khu đô thị và công nghiệp Mỹ Phước 2 như Bệnh viện, trường học...

- **Quy mô dự án:** Khu đất có diện tích 76.761,5 ha, trong đó:

- Đất ở : 39.814,6m²
- Đất công trình công cộng : 3.868,8 m²
- Đất cây xanh công viên TD&TT : 9.892,8 m²
- Đất giao thông : 21.856,3 m²
- Đất đầu mối HTKT : 1.329,00 m²

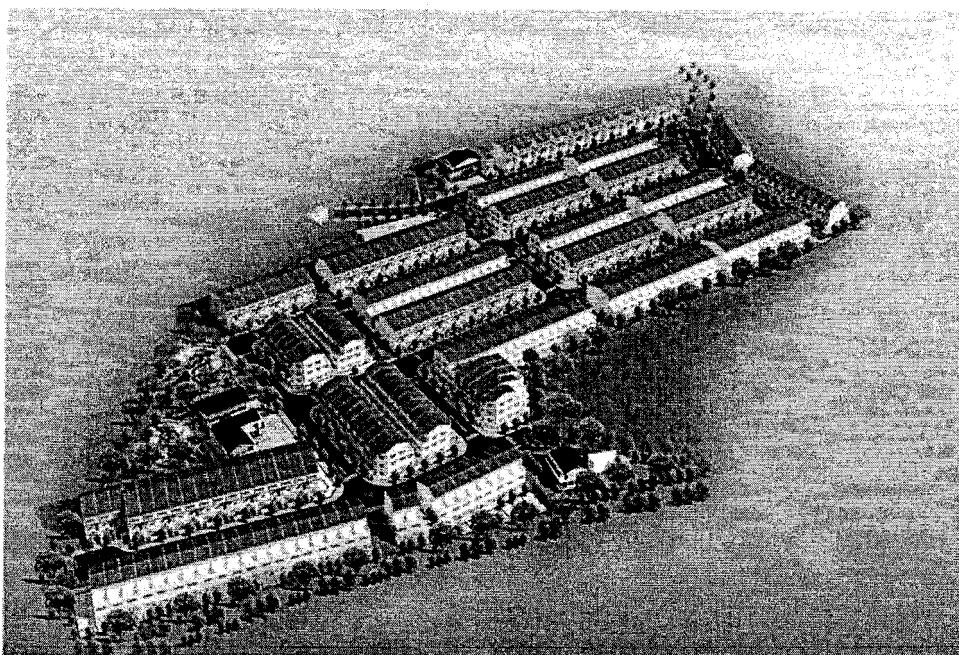
- **Đánh giá hiệu quả của dự án**

Bảng 22: Hiệu quả tài chính của Dự án Khu Nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng doanh thu dự án	44.910.868.000
2	Tổng chi phí	40.775.851.000
3	Lợi nhuận	3.301.735.000

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng đạt tiêu chuẩn sẽ góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở cho CBCNV COTEC và CBCNV làm việc trong các Khu công nghiệp tại huyện Bến Cát, Bình Dương.
- Khu đất quy hoạch có một vị trí lý tưởng nếu đầu tư thích đáng hợp lý sẽ làm thay đổi diện mạo toàn khu vực và tạo sự hài hòa với những dự án đang phát triển kế cận.
- Dự án này được chuyển giao cho COTECLAND phụ trách thực hiện các dịch vụ liên quan đến giao dịch BDS liên quan.
- **Hiện trạng của dự án**
 - Trên phần mặt bằng đã giao, dự án đã hoàn thiện phần hạ tầng.
 - Dự án chỉ xây dựng phần hạ tầng bao gồm hạ tầng kinh tế : đường nội bộ, hệ thống thoát nước mưa, nước thải...và phần hạ tầng xã hội : nhà trẻ, trường học, chợ...sau đó tổ chức phân lô và bán nền.
- **Tiến độ thực hiện:** đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ năm 2010. Trong đó, dự án đã hạch toán 60% lợi nhuận cho năm tài chính 2009 và sẽ hạch toán 40% lợi nhuận còn lại cho năm 2010



14.2 Các dự án đang triển khai

1) Dự án Khu du lịch biển BLUE SAPPHIRE RESORT

- Hồ sơ pháp lý

- Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 của UBND TP. Vũng Tàu v/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Quyết định ngày 20/04/2007 của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á V/v Phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng Công trình.
- Quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 27/07/2007 của UBND TP. Vũng Tàu V/v Phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường giải phóng mặt bằng công trình.
- Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 08/09/2008 của Ban Bồi thường GPMB - UBND TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Quyết định số 3451/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu v/v Cho Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á thuê 76.905,3m² đất tại phường 10, TP. Vũng Tàu để Đầu tư XD: Khu du lịch biển New Horizon.
- Biên bản giao đất thực địa ngày 3/10/2008 của phòng Tài Nguyên và Môi Trường
- Hợp đồng thuê đất số 62/HĐTĐ ngày 06/10/2008 của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Quyết định số 80/SXD ngày 3/12/2008 của Sở XD - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu v/v cấp Giấy phép xây dựng.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 849964 ngày 15/01/2009 của UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Mô tả dự án

- Dự án Blue Sapphire Resort nằm tại Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cách TP. Hồ Chí Minh 120km đường bộ (khoảng 2 giờ đi xe ô tô) và khoảng 60 hải lý (khoảng 1 giờ 45 phút đi tàu cánh ngầm). Đây là dự án Khu Resort 5 sao đầu tiên của TP. Vũng Tàu. Với một bờ biển dài 450m, dự án có một vị trí rất thuận lợi cho việc du lịch nghỉ dưỡng nhờ nằm trong khu vực yên tĩnh nhưng cũng rất gần trung tâm Thành phố. Blue Sapphire Resort mang lại cho khách hàng một phong cách sống thư giãn mang đẳng cấp thế giới trong các căn biệt thự ven biển đầy đủ tiện nghi, thiết kế độc đáo và sang trọng cùng với các dịch vụ hoàn hảo giống một thiên đường nghỉ dưỡng ngay tại cửa ngõ TP. Vũng Tàu.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch 76.903 m² gồm 2 khu chia cắt bởi đường quy hoạch D5 với diện tích Khu A là 55.673 m² và Khu B là 21.232 m², trong đó:

Khu A:

- Đất cây xanh, mặt nước : 13.716 m²
- Đất công trình giao thông : 8.172,5 m²
- Đất phụ trợ : 780,7 m²
- Nhà đón tiếp : 1.135,9 m²
- Đất xây dựng khách sạn : 6.077,8 m²
- Đất xây dựng khu chung cư : 8.590,6 m²
- Đất xây dựng biệt thự cao cấp : 17.198,9 m²

Khu B:

- Đất cây xanh : 3.922,3 m²
- Đất công trình giao thông : 1.300,9 m²
- Đất phụ trợ : 864,3 m²
- Đất xây dựng nhà hàng : 3.715,1 m²
- Đất xây dựng chung cư : 3.296,1 m²
- Đất xây dựng bungalow : 8.133,6 m²

- **Đánh giá hiệu quả của dự án**

Bảng 23: Cơ cấu vốn đầu tư của dự án:

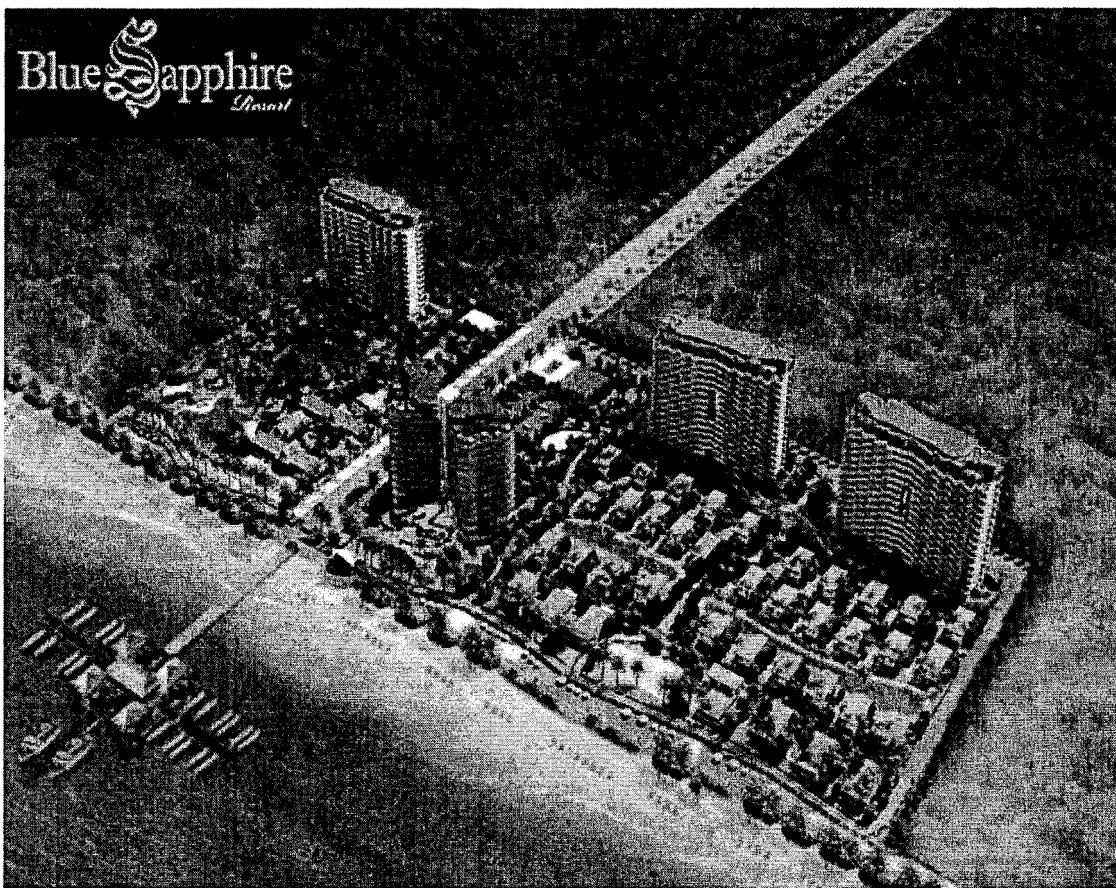
STT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	292,380,649,470
2	Vốn vay	389,840,865,960
3	Vốn huy động	292,380,649,470
4	Tổng Vốn đầu tư	974,602,164,900

Bảng 24: Hiệu quả tài chính của Dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort – Khu A (Giai đoạn 1)

STT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	974,602,164,900
2	Doanh thu thuần	1,194,105,920,000
	Doanh thu có Thuế VAT	1,313,516,512,000
	Thuế VAT	119,410,592,000
3	Chi phí	974,602,164,900
	Giá vốn hàng bán	914,188,101,139
	Chi phí Kinh doanh	27,479,319,761
	Chi phí lãi vay	32,934,744,000
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	164,627,816,325
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	118,532,027,754
6	NPV	245,254,501,815
7	IRR	81.56%
8	Chỉ số sinh lời (B/C)	1.23 lần

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

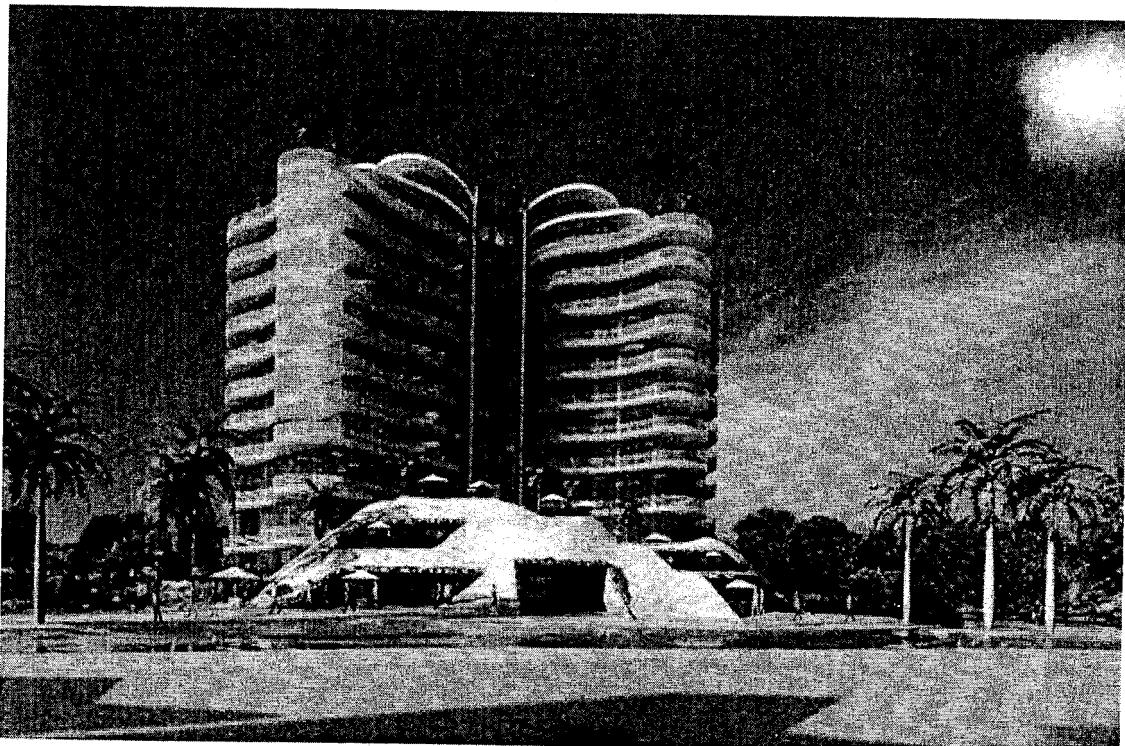
- **Hiện trạng dự án**
 - Bắt đầu xây dựng cơ sở hạ tầng như: kè đê đường biển, cổng, trồng cây xanh
 - Chuẩn bị phân chia các lô biệt thự, diện tích khu nghỉ dưỡng
- **Hình thức đầu tư:** CotecAsia là chủ đầu tư (Trong đó, COTECLAND là Công ty mẹ đồng thời là đơn vị tổng thầu thi công của dự án này)
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2010 đến năm 2014



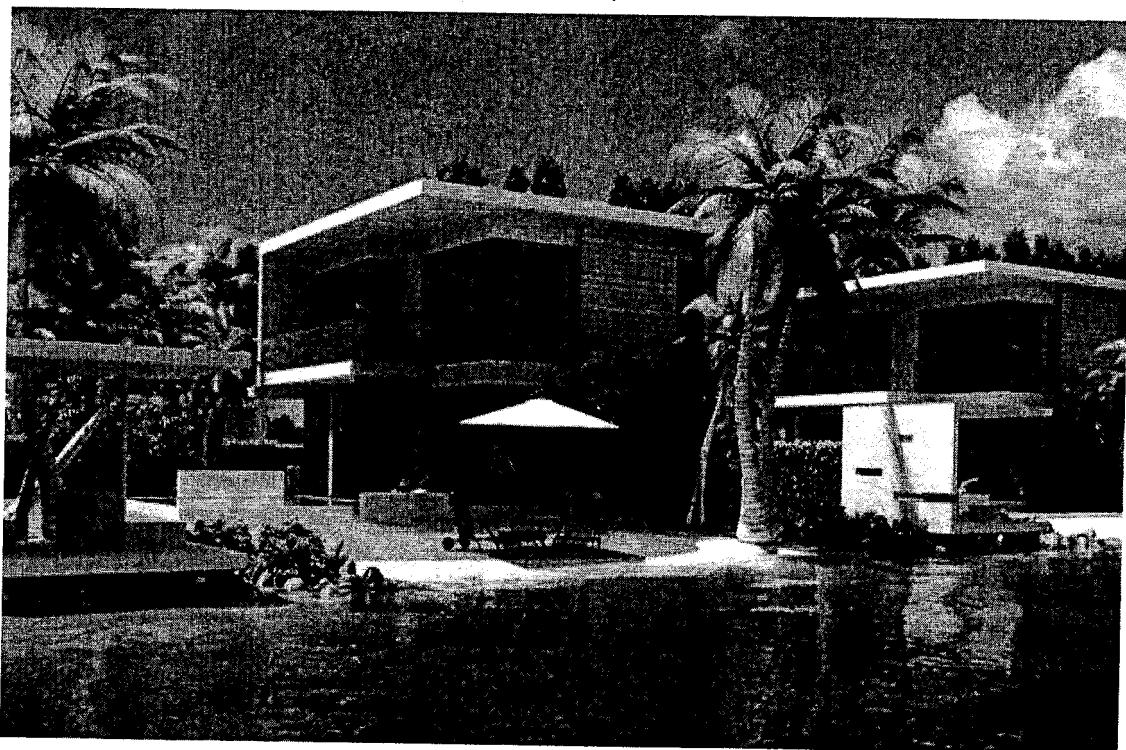
Phối cảnh tổng thể của dự án



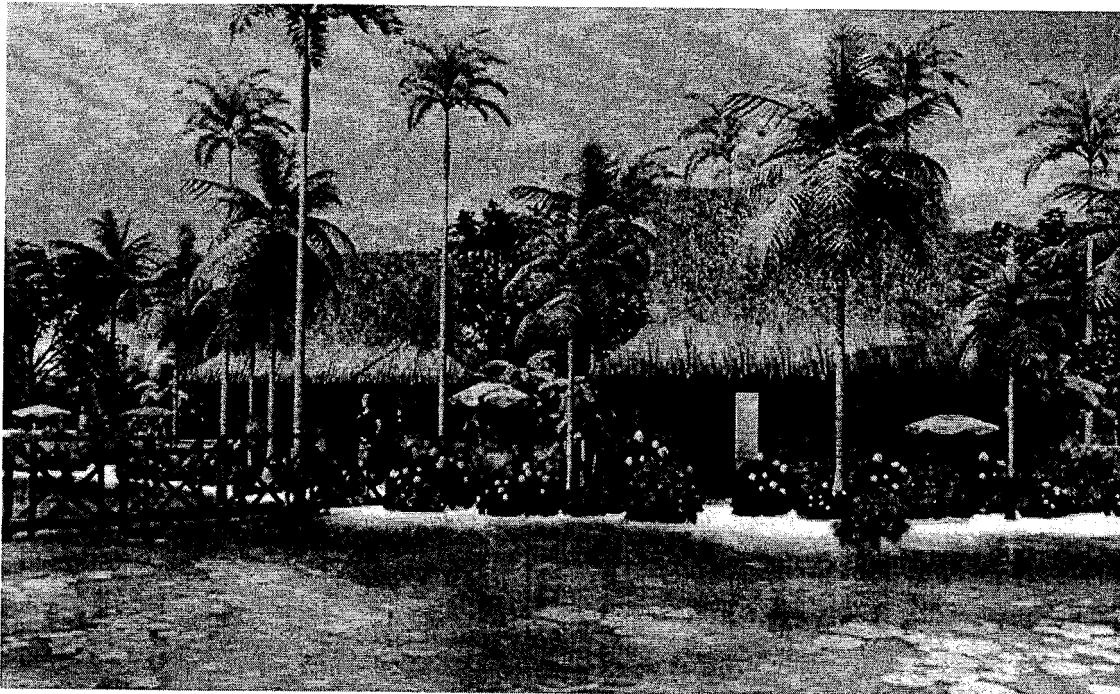
Khu căn hộ



Khách sạn



Biệt thự



2) Dự án BLUE SAPPHIRE TOWER VŨNG TÀU

- Hồ sơ pháp lý

- Quyết định số 1031/QĐ-UBT ngày 30/10/1992 của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu v/v Giao 17.692 m² đất tại đường Lê Lợi – Phường 4 – TP. Vũng Tàu cho Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Quận 4 xây dựng khu Văn phòng đại diện nhà cao tầng.
- Quyết định số 1989/QĐ-UBT ngày 15/12/1993 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu v/v Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Quận 4.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00012/QSDĐ/UBT ngày 15/12/1993 của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu v/v chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Quận 4.
- Công văn số 492/UBND-ĐT ngày 03/3/2008 của UBND Quận 4 v/v chấp thuận chủ trương cho Công ty Dịch vụ Công Ích Quận 4 hợp tác với Công ty CEMENT COTEC để đầu tư Dự án Xây dựng TTTM-VP cho thuê và Căn hộ cao cấp tại đường Lê Lợi – TP. Vũng Tàu.
- Biên bản số 03/BB-BGMB ngày 19/3/2008 của Công ty Dịch vụ Công Ích Quận 4 bàn giao cho Công ty CEMENT COTEC mặt bằng khu đất 5.592 m² tại đường Lê Lợi – Phường 4 – TP. Vũng Tàu để thực hiện các bước đầu tư dự án.
- Công văn số 2991/STC-QLGCS ngày 19/12/2008 của Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu v/v hoán đổi khu đất tại 85 Lê Lợi.
- Biên bản bàn giao mốc ranh giới ngày 17/6/2009 của Công ty CP Đo đạc Miền Đông.
- Hợp đồng hợp tác giữa COTECLAND và Công ty Dịch vụ Công Ích Quận 4 về việc hợp tác đầu tư Dự án BLUE SAPPHIRE TOWER Vũng Tàu.

- Mô tả dự án

- Dự án nhằm xây dựng khu Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp với hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hoàn chỉnh, góp phần đáng kể vào việc phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.
- Quy mô dự án:** Tổng diện tích đất quy hoạch 16.110,5 m² để xây dựng 01 block khách sạn và 03 block căn hộ cao cấp, trong đó:
 - Diện tích khu đất : 16.110 m²
 - Diện tích xây dựng : 6.202 m²

- Tổng diện tích sàn : 117.088 m²
- Tầng cao : 18-24 tầng
- Mật độ xây dựng : 38,5%
- Hệ số sử dụng đất : 7,27 lần
- Tổng số căn hộ : 680 căn
- Diện tích căn hộ : Từ 56m²/căn 1 PN, 90m²/căn 2PN, 220m²/căn penthouse
- **Đánh giá hiệu quả của dự án (chưa bao gồm khách sạn)**

Bảng 25: Cơ cấu vốn đầu tư của dự án

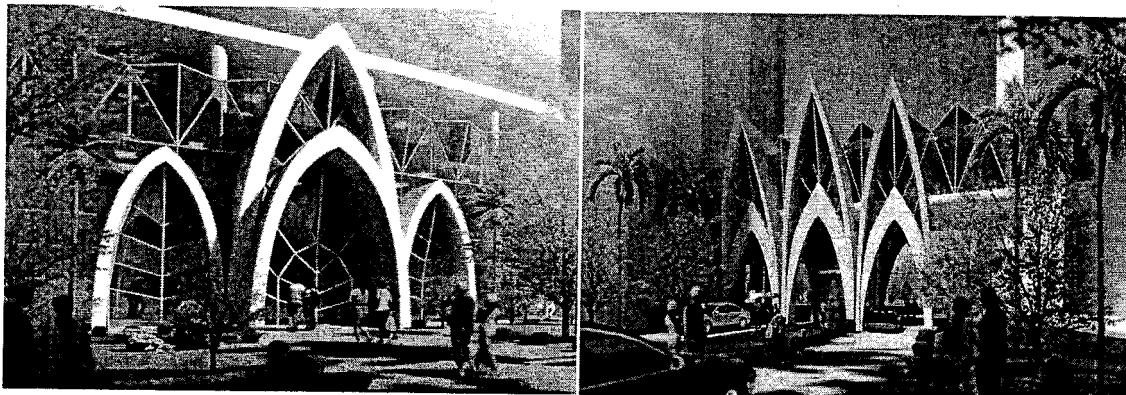
STT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	253,939,484,700
2	Vốn vay	338,585,979,600
3	Vốn huy động	253,939,484,700
4	Tổng Vốn đầu tư	846,464,949,000

Bảng 26: Hiệu quả tài chính của Dự án BLUE SAPPHIRE TOWER VŨNG TÀU

STT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	846,464,949,000
2	Doanh thu thuần	1,150,713,500,000
2.1	Doanh thu có Thuế VAT	1,265,784,850,000
2.2	Thuế VAT	115,071,350,000
3	Chi phí	846,464,949,000
3.1	Giá vốn hàng bán	817,490,460,000
3.2	Chi phí kinh doanh	5,500,000,000
3.3	Chi phí lãi vay	23,474,489,000
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	228,186,413,250
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	114,093,206,625
6	NPV	342,564,837,497
7	IRR	77.10%
8	Chỉ số sinh lời (B/C)	1.37

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- Dự án là sự kết hợp hoàn hảo giữa không gian sống và không gian nghỉ dưỡng với 80% căn hộ được thiết kế cho hướng nhìn ra biển, không gian sống hiện đại, tiện nghi với các tiện ích công cộng hoàn hảo như Trung tâm mua sắm, nhà hàng, café, rạp chiếu phim, spa...và các tiện ích cao cấp khác. Dự án được thiết kế hiện đại theo phong cách Châu Âu, do Công ty CP ARTDESCO – Pháp thực hiện.
- **Hình thức đầu tư:** COTECLAND hợp tác đầu tư với công ty Dịch vụ công ích quận 4 với tỷ lệ hợp tác là 50%)
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ quý II/ 2010 đến quý II/ 2013



Sảnh vào TTTM

Sảnh vào Khu Căn hộ

3) Trung tâm thương mại COTEC HỘI AN (HỘI AN PLAZA)

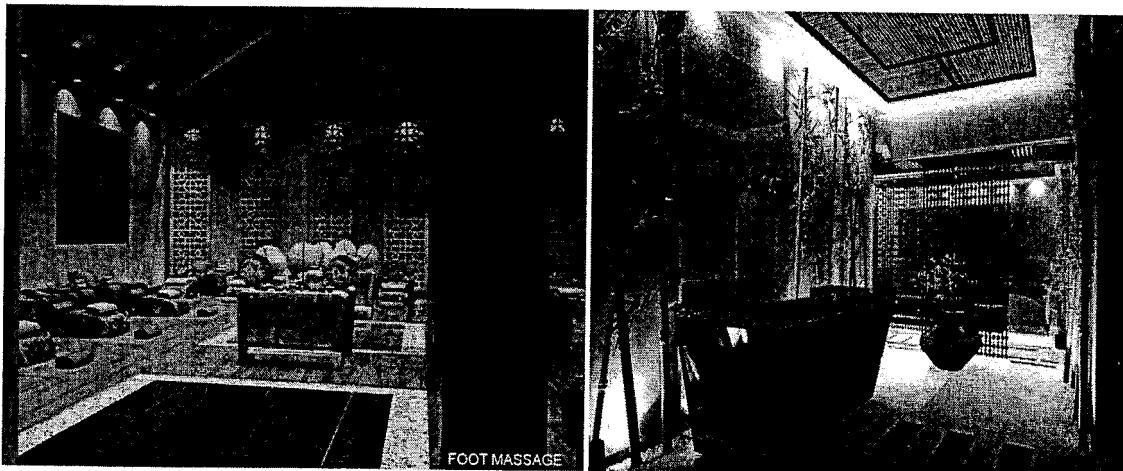
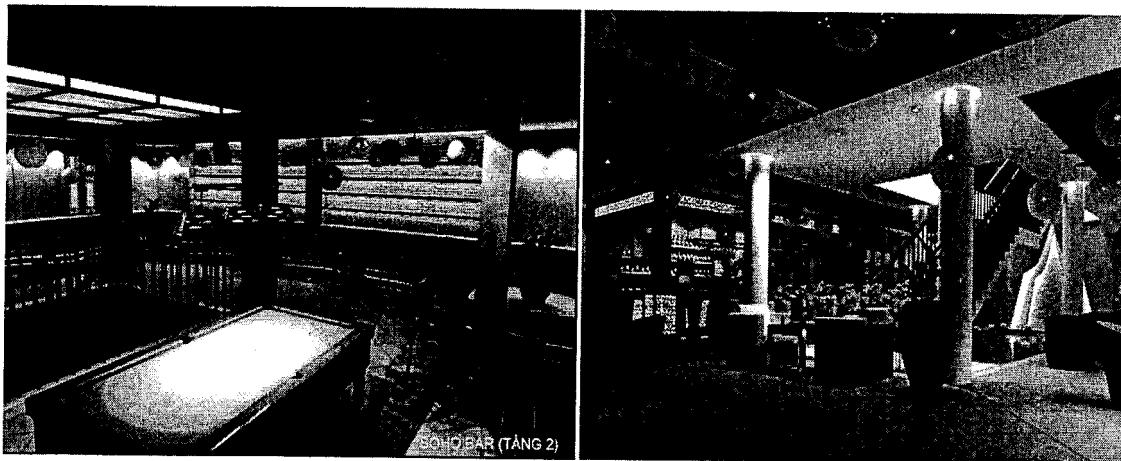
- **Hồ sơ pháp lý**

- Giấy chứng nhận số 10/CN-UBND ngày 18/07/2006 của UBND Tỉnh Quảng Nam gửi Công ty CP COTEC Quảng Nam về chứng nhận ưu đãi đầu tư công trình Trung tâm Thương Mại COTEC Hội An.
- Quyết định số 3067/QĐ-UBND ngày 27/10/2006 của UBND Quảng Nam v/v thu hồi đất cho Công ty CP COTEC Quảng Nam thuê đất để Xây dựng công trình Trung tâm Thương Mại COTEC Hội An.
- Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTD ngày 15/01/2007 ký giữa Sở Tài nguyên và Môi Trường với Công ty CP COTEC Quảng Nam.
- Giấy phép xây dựng số 34/GPXD-XD ngày 09/04/2007 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 11/04/2006 của HĐQT Công ty CP COTEC Quảng Nam v/v Phê duyệt dự án Trung tâm Thương mại COTEC Hội An.
- Quyết định số 104/QĐ-HĐQT ngày 12/11/2008 của HĐQT Công ty CP COTEC Quảng Nam v/v Phê duyệt điều chỉnh lần 2 dự án Trung tâm Thương mại COTEC Hội An.

- **Mô tả dự án**

- Dự án Trung tâm thương mại, khách sạn COTEC HỘI AN PLAZA tọa lạc tại Phường Tân An – TP. Hội An, cách Trung tâm Phố cổ Hội An khoảng 500m.
- **Quy mô dự án**
 - Dự án gồm 4 Khối công trình cao từ 3-4 tầng với các chức năng chính:
 - Khu thương mại dịch vụ với hệ thống các cửa hàng lưu niệm, siêu thị mini.
 - Khu Nhà hàng truyền thống, nhà hàng Châu Âu và Café.
 - Khu Vũ trường, Bar, Massage và Trung tâm hội nghị hội thảo quốc tế (300 chỗ), bể bơi.
 - Khách sạn với 64 phòng tiêu chuẩn 3 sao.
- **Các chỉ tiêu chính của dự án:**
 - Tổng diện tích đất dự án : 9.150m2.
 - Tổng diện tích sàn xây dựng : 8.875 m2.
 - Tầng cao : 04 tầng, 01 hầm
 - Hệ số sử dụng đất : 0,97 lần.
 - Mật độ xây dựng : 44,42%.
- **Hiệu quả kinh doanh của dự án**
 - Tổng chi phí đầu tư đến thời điểm hiện tại: 39.101.365.539 đồng
 - Lợi nhuận dự kiến: 10.000.000.000 đồng
- **Hình thức đầu tư:** COTECSON làm chủ đầu tư
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2007 - 2010

*Phối cảnh tổng thể*



4) Dự án Khu dân cư Phú Gia

- **Hồ sơ pháp lý**
 - Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 04/11/2008 của UBND Huyện Nhà Bè V/v Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.
 - Quyết định số 09/QĐ-TNMT-QLMT ngày 04/01/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường V/v Thành lập hội đồng thẩm định Báo cáo tác động môi trường.
- **Mô tả dự án**
 - Dự án là khu đô thị mới nằm giữa trung tâm huyện Nhà Bè với hệ thống giao thông mạch lạc và thuận lợi cả về đường bộ cũng như đường sông.
 - Dự án được xây dựng hướng tới điều kiện sống đạt tiêu chuẩn cao, môi trường sống trong lành, hòa mình cùng thiên nhiên xanh tươi với những ngôi nhà có kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới nóng ẩm, không gian công cộng rộng lớn nhưng vẫn tạo nên quan thế dân cư thân thiện, gần gũi.
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích đất quy hoạch 63.352 m² với tổng diện tích sàn xây dựng lên đến 102.409 m² trong đó:

• Đất xây dựng nhà liền kề	: 22.038,1 m ² (145 căn)
• Đất xây dựng biệt thự đơn lập	: 2.285,1 m ² (9 căn)
• Đất xây dựng 04 block chung cư	: 9.171 m ² , trong đó
• Tầng cao	: 17 tầng
• Tổng số căn hộ	: 794 căn
• Hệ số sử dụng đất	: 1.62 lần

- Mật độ xây dựng : 28.81 %
- Đất cây xanh, mặt nước : 13.325,3 m²
- Đất giao thông : 16.505,5 m²
- **Hiệu quả kinh doanh của dự án**

Bảng 27: Cơ cấu vốn đầu tư của dự án:

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	30,334,959,536
2	Vốn vay	40,446,612,715
3	Vốn huy động	30,334,959,536
4	Tổng Vốn đầu tư	101,116,531,787

Bảng 28: Hiệu quả tài chính của Dự án Khu chung cư Phú Gia (Block D)

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	101,116,531,787
2	Doanh thu thuần	127,540,752,000
2.1	Doanh thu có Thuế VAT	140,294,827,200
2.2	Thuế VAT	12,754,075,200
3	Chi phí	101,116,531,787
3.1	Giá vốn hàng bán	98,824,082,798
3.2	Chi phí Kinh doanh	200,000,000
3.3	Chi phí lãi vay	2,092,448,989
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	19,818,165,160
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	9,909,082,580
6	NPV	29,412,163,825
7	IRR	118.63%
8	Chi số sinh lời (B/C)	1.27 lần

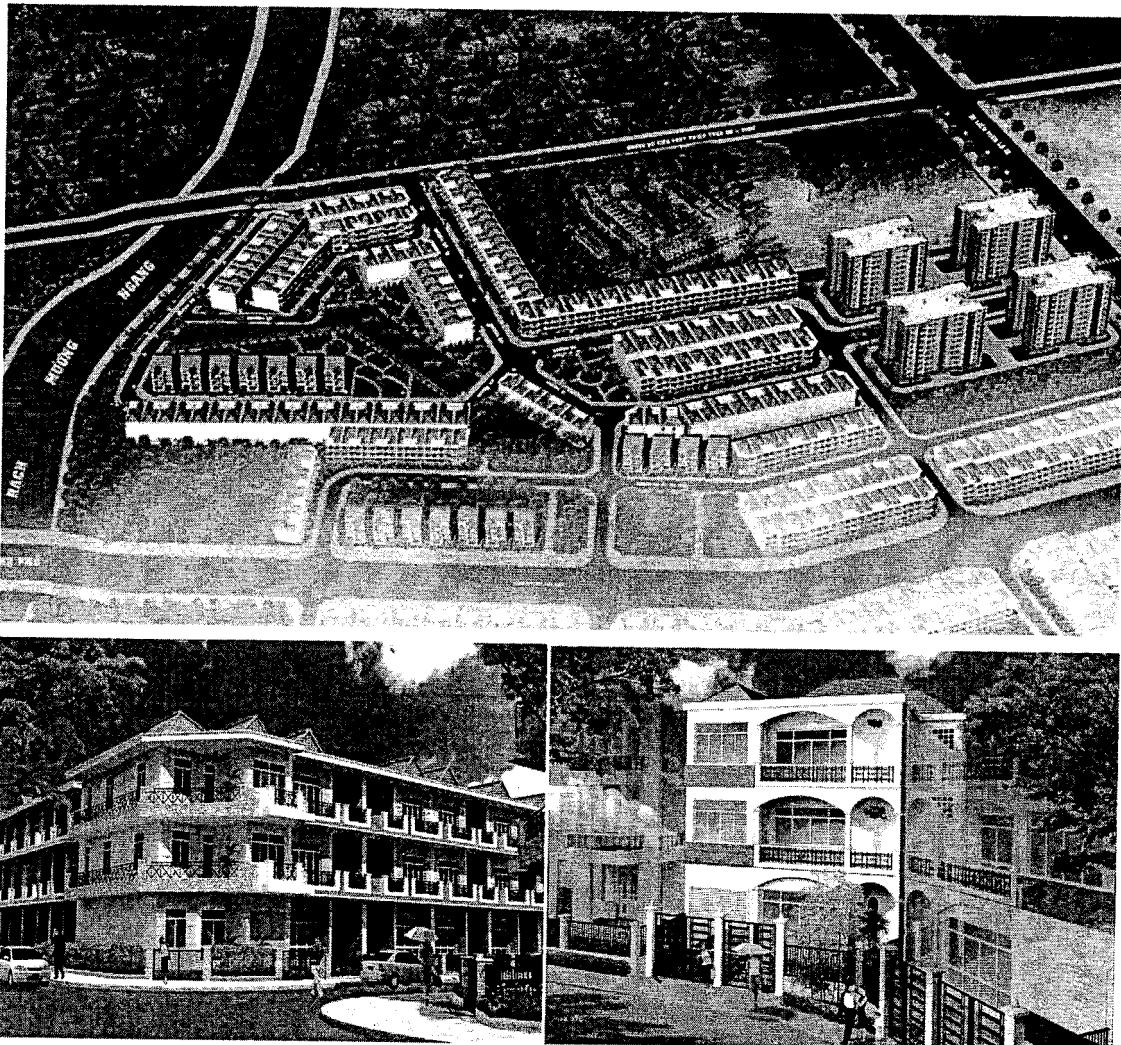
Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- **Hiện trạng dự án**

- Trên phần mặt bằng đã giao, dự án thực hiện:
- Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng
- Đang thi công cấp thoát nước
- Đã hoàn thành xây dựng xong phần hạ tầng 3 block và chuyển nhượng dự án thành công, còn 1 block D này sẽ được triển khai xây dựng trong thời gian dự kiến 2010 – 2011.

- **Hình thức đầu tư:** COTECLAND làm chủ đầu tư

- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2010 - 2011



5) Dự án Khu nhà ở COTEC HƯNG PHƯỚC 2

- Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 04/QĐ-CT ngày 19/12/2001 của UBND tỉnh Bình Dương v/v thu hồi đất công tại Mỹ Phước – Bến Cát cho thuê và cấp GCNQSĐ thuê cho COTECGROUP.

- Mô tả dự án

- Dự án được xây dựng với chức năng là khu dân cư dành cho người có thu nhập trung bình. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối với toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Khu đô thị và công nghiệp Mỹ Phước 2 như Bệnh viện, trường học...

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 37.868,2 m² trong đó:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| • Đất xây dựng nhà ở liền kề | : 17.344,06 m ² |
| • Đất xây dựng TTTM-DV-KS | : 1.739,00 m ² |
| • Đất xây dựng trường mầm non | : 524,80 m ² |
| • Đất cây xanh, công viên – TDTT | : 3.798,60 m ² |
| • Đất giao thông, kè | : 13.455,74 m ² |
| • Trạm xử lý nước thải | : 1.006,00 m ² |

- **Hiệu quả kinh doanh của dự án**

Bảng 29: Cơ cấu vốn đầu tư của dự án

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	73,634,465,299
2	Vốn vay	98,179,287,065
3	Vốn huy động	73,634,465,299
4	Tổng Vốn đầu tư	245,448,217,663

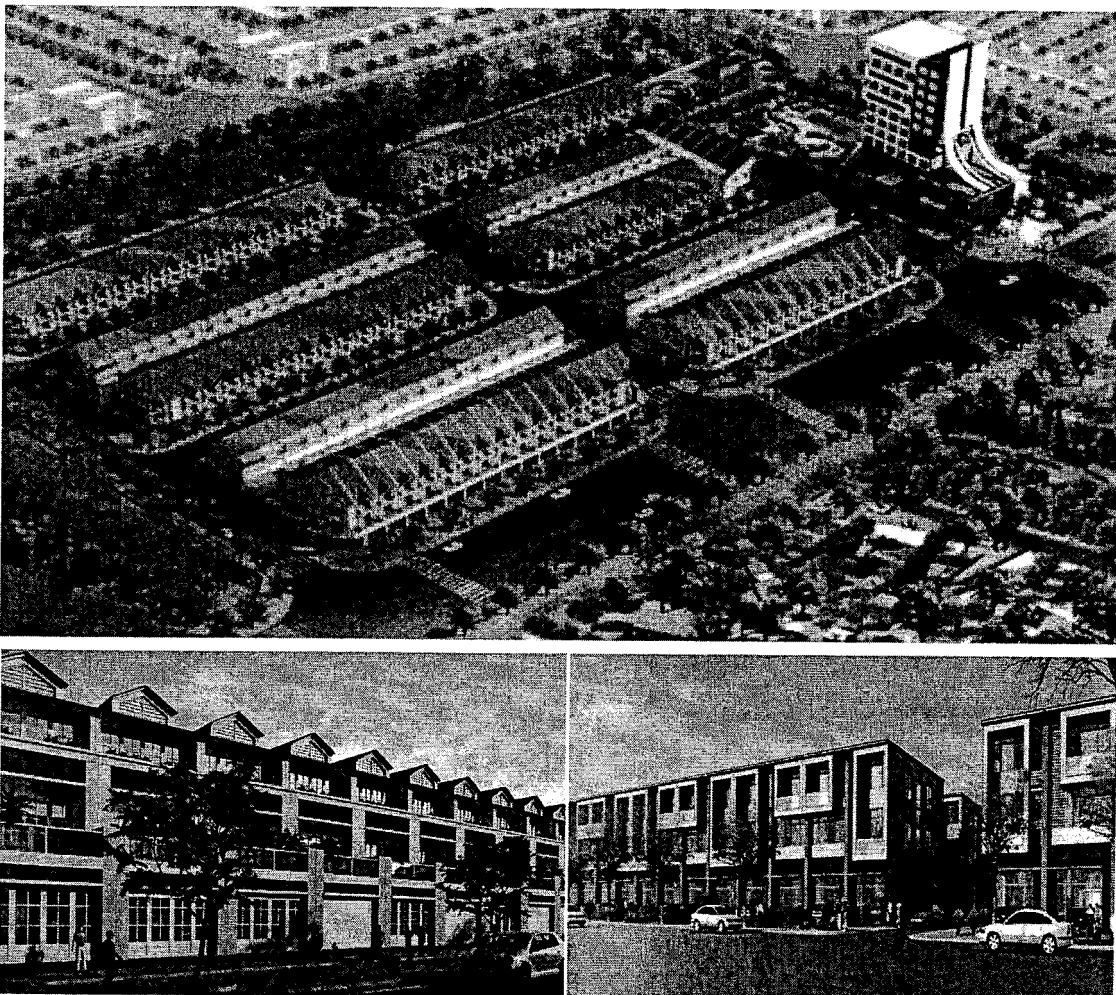
Bảng 30: Hiệu quả tài chính của Dự án Khu dân cư Hưng Phước 2

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	245,448,217,663
2	Doanh thu thuần	266,293,608,210
2.1	Doanh thu có Thuế VAT	292,922,969,031
2.2	Thuế VAT	26,629,360,821
3	Chi phí	245,448,217,663
3.1	Giá vốn hàng bán	235,224,577,618
3.2	Chi phí Kinh doanh	6,634,628,411
3.3	Chi phí lãi vay	3,589,011,635
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	15,634,042,910
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	7,817,021,455
6	NPV	24,706,500,309
7	IRR	70.13%
8	Chi số sinh lời (B/C)	1.09

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- **Hiện trạng dự án**

- Trên phần mặt bằng đã giao, dự án đã gần hoàn thiện phần hạ tầng cho dự án.
- **Hình thức đầu tư:** COTECLAND hợp tác đầu tư với COTECINDUSTRY với tỷ lệ hợp tác 50%
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** Năm 2010 đến năm 2012
- **Tình trạng dự án :** đã có chấp thuận chủ trương đầu tư



6) Dự án BLUE SAPPHIRE BÌNH PHÚ

- **Hồ sơ pháp lý**

- Hợp đồng số 1022/CNĐ ngày 15/12/2004 ký giữa Bà Nguyễn Thị Phương Song với Bà Huỳnh Kim Thông về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Giấy chứng nhận số 1045/TD-PCCC ngày 26/09/2007 của Phòng Cảnh sát PCCC gửi Công ty TNHH Kim Huỳnh về chứng nhận thẩm duyệt PCCC.
- Quyết định số 22/QĐ-SXD-PTN ngày 04/02/2008 của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh về Phê duyệt Dự án đầu tư Xây dựng.
- Lệnh khởi công số 01/HĐTV-LKC ngày 12/03/2008 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Kim Huỳnh V/v Lệnh khởi công xây dựng công trình.
- Giấy chứng nhận số T02188/11a ngày 24/07/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh về chứng nhận quyền sử dụng đất.

- **Mô tả dự án**

- Dự án nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị của Khu dân cư Bình Phú, nơi có mạng lưới giao thông nội ngoại khá chỉnh trang và gần với những khu trung tâm thương mại, khu mua sắm, vui chơi giải trí...
- Dự án thuộc khu dân cư đô thị mới Bình Phú, là trung tâm Quận 6 trong tương lai. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, kết nối các tiện ích sẵn có như siêu thị Metro Bình Phú, Bệnh viện Triều An, sân Tennis Bình Phú, công viên, trung tâm giải trí và Đại lộ Đông Tây. Điểm nhấn của dự án là không

gian sống rộng rãi, thoáng mát cùng với nội thất căn hộ được chủ nhân thiết kế theo phong cách riêng.

- **Quy mô của dự án:** Tổng diện tích đất quy hoạch 2.292,4 m² để xây dựng chung cư cao tầng, trong đó:
 - Đất công viên, cây xanh, giao thông, sân bãi : 1.261 m²
 - Đất xây dựng khu TTTM : 588 m²
 - Đất xây dựng khu chung cư : 1.031 m²
- **Hiệu quả kinh doanh của dự án**

Bảng 31: Cơ cấu vốn đầu tư của dự án:

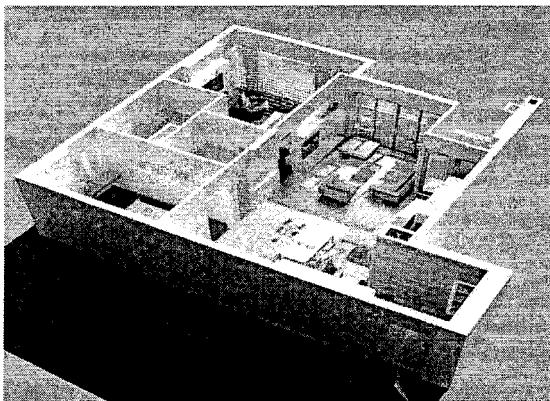
TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	50,377,482,364
2	Vốn vay	67,169,976,486
3	Vốn huy động	50,377,482,364
4	Tổng Vốn đầu tư	167,924,941,214

Bảng 32: Hiệu quả tài chính của dự án

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	167,924,941,214
2	Doanh thu thuần	184,267,589,000
2.1	Doanh thu có Thuế VAT	202,694,347,900
2.2	Thuế VAT	18,426,758,900
3	Chi phí	167,924,941,214
3.1	Giá vốn hàng bán	152,324,941,214
3.2	Chi phí Kinh doanh	3,600,000,000
3.3	Chi phí lãi vay	12,000,000,000
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	12,256,985,839
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	6.128.492.920
6	NPV	22,888,215,067
7	IRR	42.60%
8	Chỉ số sinh lời (B/C)	1.13 lần

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

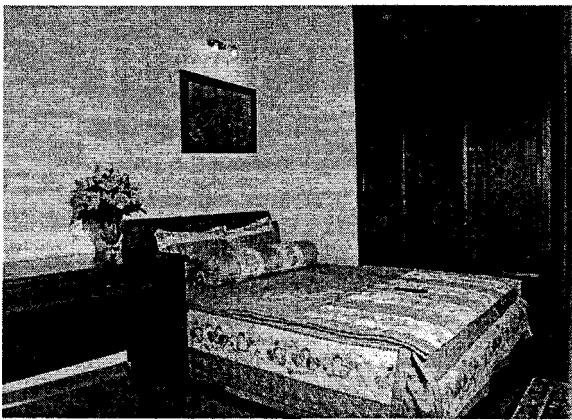
- **Hiện trạng dự án**
 - Trên phần mặt bằng đã giao, dự án đã hoàn thành đèn bù giải phóng mặt bằng.
- **Hình thức đầu tư:** Công ty TNHH Kim Huỳnh là chủ đầu tư (Trong đó, COTEC LAND là Công ty mẹ đồng thời là đơn vị tổng thầu thi công của dự án này)
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2009 – 2011



Nhà mẫu



Phòng khách



7) Dự án Khu du lịch biển BLUE SAPPHIRE PHAN THIẾT RESORT AND SPA

- **Hồ sơ pháp lý**
 - Các hồ sơ liên quan đến đất
 - Hợp đồng hợp tác giữa COTEALAND và Công ty TNHH Thanh Loan
- **Mô tả dự án**
 - Nằm trong khu vực Thiên đường Resort Việt Nam – Phan Thiết, Mũi Né. Dự án Khu du lịch biển BLUE SAPPHIRE MUI NE RESORT AND SPA có vị trí tại Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- **Quy mô của dự án:** Với chức năng là khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế 5 sao kết hợp Bến cảng du lịch, dự án có tổng diện tích 94.100 m² bao gồm:
 - Diện tích đất : 44.100 m²
 - Diện tích mặt biển : 50.000 m²
 - Các công trình nghỉ dưỡng biển: khách sạn 5 sao 200 phòng, 21 căn biệt thự cao cấp, bến tàu du lịch, các công trình dịch vụ du lịch, bãi tắm và các công trình dịch vụ kỹ thuật khác
- **Đánh giá hiệu quả của dự án**

Bảng 33: Cơ cấu vốn đầu tư của dự án:

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	69.839.848.353
2	Vốn vay	93.119.797.804
3	Vốn huy động	69.839.848.353
4	Tổng Vốn đầu tư	232.799.494.509

Bảng 34: Hiệu quả tài chính của dự án

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	243.063.882.080
2	Doanh thu thuần	247.000.000.000
2.1	Doanh thu có Thuế VAT	271.700.000.000
2.2	Thuế VAT	24.700.000.000
3	Chi phí	141.277.354.789
3.1	Giá vốn hàng bán	134.105.425.453
3.2	Chi phí Kinh doanh	2.412.683.824
3.3	Chi phí lãi vay	4.759.245.513
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	79.291.983.908
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	39.645.991.954
6	NPV	48.857.851.361
7	IRR	237,94%
8	Chỉ số sinh lời (B/C)	1,44

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- **Hình thức đầu tư:** Hợp tác với công ty TNHH Thanh Loan với tỷ lệ hợp tác 50%
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2011 – 2013

- Tình trạng của dự án: có giấy chứng nhận đầu tư



8) Dự án Khu dân cư và Trung tâm thương mại COTEC CITY

- **Hồ sơ pháp lý:**

- Quyết định số 2325/UBND-ĐT ngày 12/10/2007 của UBND Quận 4, TP. Hồ Chí Minh phê duyệt chủ trương liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án Khu Dân cư – Trung tâm thương mại tại Phường 14, Quận 4.

- **Mô tả dự án**

- Dự án có diện tích khoảng 9 ha, tọa lạc tại phường 14, quận 4 có vị trí là khu vực lõi trung tâm của TP. Hồ Chí Minh hiện tại và trong tương lai; hệ thống giao thông thuận lợi, kết nối với quận 1 qua cầu Calmette và cầu Khánh Hội, với quận 2 qua đường Tôn Đản nối dài, với quận 7 qua cầu Long Kiềng và cầu Tân Thuận.

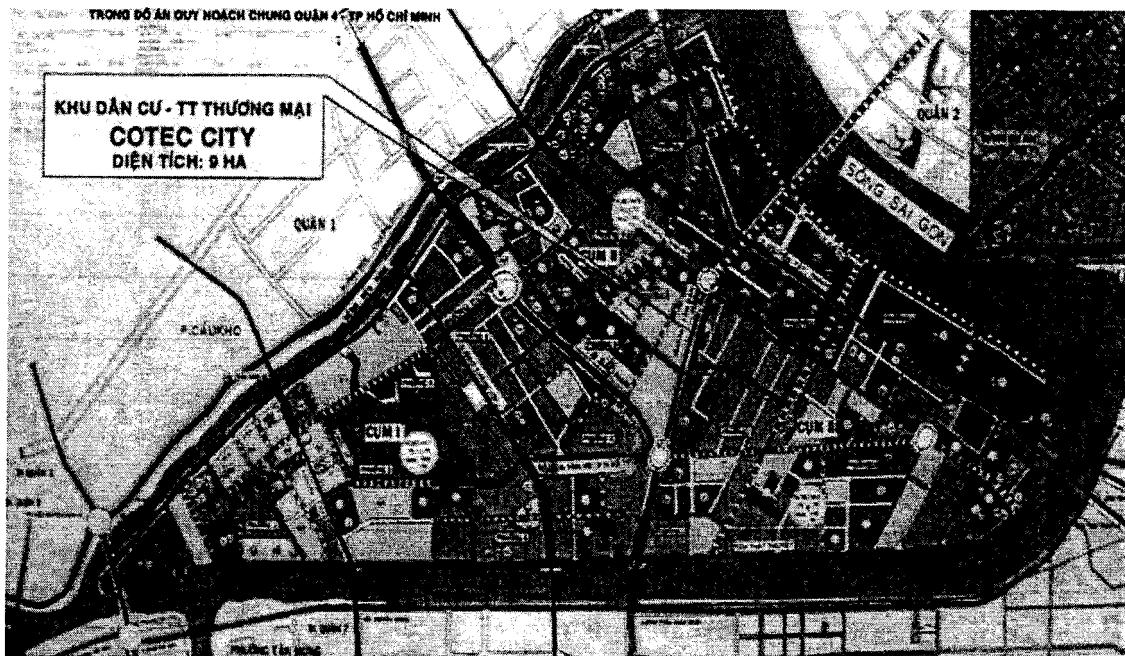
- **Quy mô của dự án**

- Khu A là tổ hợp các chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại và các công trình công cộng thiết yếu cho toàn dự án với diện tích 3,78 ha gồm 2 Block chung cư 45 tầng, 3 Block chung cư 35 tầng, 1 trụ sở Uỷ Ban, 1 chùa Quan Âm. Hướng tiếp cận chính là đường Đoàn Văn Bơ và đường Xóm Chiếu.
- Khu B có diện tích 2,08ha với hướng tiếp cận chính là đường Đoàn Văn Bơ và Tôn Đản gồm có 5 Block nhà chung cư 35 tầng.
- Khu C là công trình tòa nhà phúc hợp 60 tầng gồm Trung tâm thương mại, Tài chính, Văn phòng, Khách sạn 4 – 5 sao, Trung tâm dịch vụ giải trí trên một diện tích 1,79ha.
- Dự án do COTECLAND làm Chủ đầu tư.

- **Đánh giá hiệu quả của dự án**

Bảng 35: Hiệu quả tài chính của Dự án KDC và Trung tâm TM COTEC CITY

TT	Hang mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	395.526.703.328
2	Vốn vay	4.878.162.674.374
3	Vốn huy động	7.910.534.066.552
4	Tổng Vốn đầu tư	13.184.223.444.254



9) Dự án Khu du lịch biển Bà Kèo – Phú Quốc RESORT AND SPA

- **Hồ sơ pháp lý**
 - Hồ sơ Đất của Công ty TNHH Thương mại – Du lịch Hải Lưu;
 - Hợp đồng hợp tác giữa Công ty TNHH Thương mại – Du lịch Hải Lưu và COTECLAND về việc triển khai Dự án Khu du lịch biển Bà Kèo – Phú Quốc RESORT AND SPA.
- **Mô tả dự án**
 - Dự án nằm tại thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc mang ý tưởng và tầm vóc của một khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế.
 - Dự án do Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Hải Lưu hợp tác đầu tư với COTECLAND với tổng mức đầu tư khoảng 100 tỷ đồng. Dự kiến thực hiện từ 2011-2013. Đây sẽ là một khu nghỉ dưỡng du lịch sinh thái chất lượng cao kết hợp khách sạn nhà hàng các dịch vụ thương mại và du lịch hứa hẹn sẽ mang đến cho du khách một thiên đường trên đảo ngọc Phú Quốc.
 - Đây sẽ là một khu nghỉ dưỡng du lịch sinh thái chất lượng cao kết hợp khách sạn nhà hàng các dịch vụ thương mại và du lịch hứa hẹn sẽ mang đến cho du khách một thiên đường trên đảo ngọc Phú Quốc.
- **Quy mô của dự án**
 - Tổng diện tích dự án là 1,279 ha bao gồm hệ thống các công trình nhà hàng, hồ bơi, ocean bar, sân tennis, khách sạn (100 phòng), các bungalow (9 căn) và các công trình dịch vụ kỹ thuật phụ trợ khác.
- **Đánh giá hiệu quả của dự án**

Bảng 37: Hiệu quả tài chính của Dự án Khu du lịch biển Bà Kèo – Phú Quốc RESORT AND SPA

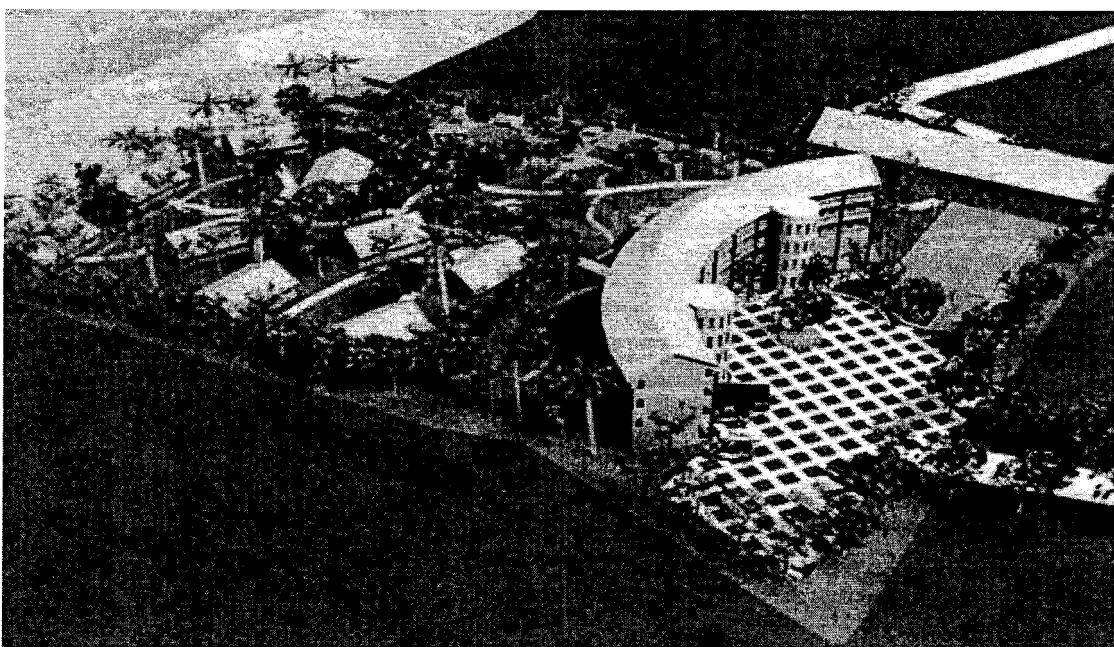
TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	33.487.653.573
2	Vốn vay	66.975.307.145
3	Vốn huy động	66.975.307.145
4	Tổng Vốn đầu tư	167.438.267.863

Bảng 38: Hiệu quả tài chính của dự án

TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	167,438,267,863
2	Doanh thu thuần	218,000,000,000
2.1	Doanh thu có Thuế VAT	239,800,000,000
2.2	Thuế VAT	21,800,000,000
3	Chi phí	167,438,267,863
3.1	Giá vốn hàng bán	131,002,085,928
3.2	Chi phí Kinh doanh	30,000,000,000
3.3	Chi phí lãi vay	6,436,181,935
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	37,921,299,103
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	18,960,649,551
6	NPV	60,645,060,098
7	IRR	227.13%
8	Chỉ số sinh lời (B/C)	1.34

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- **Hình thức đầu tư:** COTECLAND hợp tác với công ty TNHH TM -Dịch vụ Hải Lưu với tỷ lệ hợp tác 50 %
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2013 – 2015
- Tình trạng của dự án:
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
 - + Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỉ lệ 1/500)



Phối cảnh tổng thể Dự án



Bungalow

10) Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và điều dưỡng Hải Lưu

- **Hồ sơ pháp lý**
 - Hồ sơ Đất của Công ty TNHH Thương mại – Du lịch Hải Lưu;
 - Biên bản hợp tác giữa Công ty TNHH Thương mại – Du lịch Hải Lưu vừa COTECLAND về việc triển khai Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và điều dưỡng Hải Lưu.
- **Mô tả dự án**
 - Dự án nằm Nằm ở phía Tây Bắc của đảo Phú Quốc, trong vùng biển Cửa Cạn hoang sơ.
 - Đây sẽ là điểm đến du lịch mới, là khu du lịch điều dưỡng và nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao thu hút du khách với bờ biển trắng mịn, bãi biển thoai thoả quanh năm êm đềm cùng với các dịch vụ du lịch biển hấp dẫn như bóng chuyền bãi biển, dù lượn, đua thuyền, lặn. Dự án do công ty TNHH thương mại, dịch vụ Hải Lưu hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư và phát triển Nhà Đất COTEC LAND với tổng mức đầu tư khoảng 850 tỷ đồng. Dự kiến thực hiện từ 2012-2018.
- **Quy mô của dự án**
 - Tổng diện tích dự án là 39.08 ha bao gồm 3 khu chức năng chính:
 - Khu A là khu điều dưỡng kết hợp nghỉ dưỡng trên một diện tích 18.1633 ha chiếm tỷ lệ 46.47% toàn dự án bao gồm trung tâm điều dưỡng, nhà hàng, bar, hồ bơi, biệt thự cho thuê, bungalow.
 - Khu B là khu khách sạn có tổng diện tích đất 4,9468 ha chiếm chiếm tỷ lệ 12.66% đất toàn dự án gồm 1 khách sạn 4 tầng, và các công trình dịch vụ kỹ thuật.
 - Khu C là khu hội nghị hội thảo, mua sắm và giải trí có tổng diện tích đất 8,9091ha chiếm 22.79% đất toàn dự án.

- **Đánh giá hiệu quả của dự án**

Bảng 39: Hiệu quả tài chính của Dự án KDL nghỉ dưỡng và điều dưỡng Hải Lưu

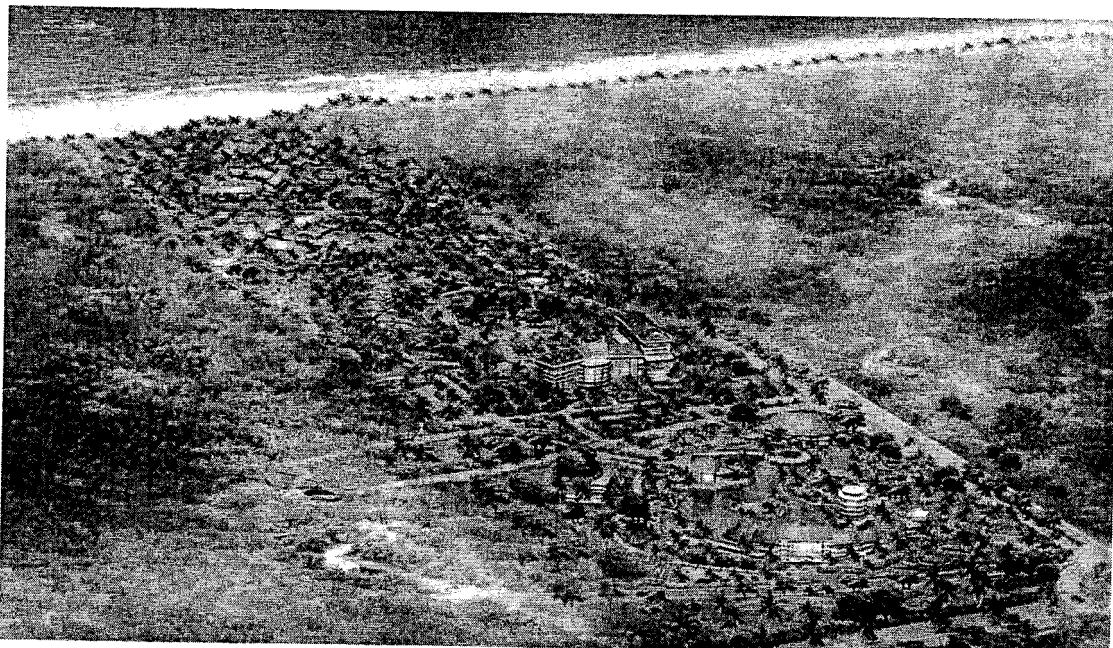
TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn tự có	580.252.061.560
2	Vốn vay	386.834.707.707
3	Vốn huy động	967.086.769.267
4	Tổng Vốn đầu tư	580.252.061.560

Bảng 40: Hiệu quả tài chính của dự án

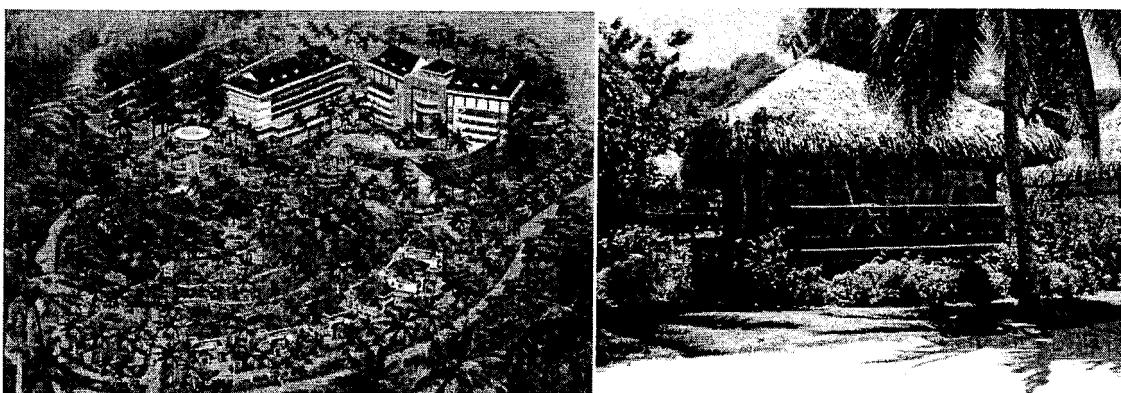
TT	Hạng mục	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Vốn đầu tư	967,086,769,267
2	Doanh thu thuần bình quân năm	233,630,207,946
2.1	Doanh thu có Thuế VAT bình quân trên năm	256,993,228,741
2.2	Thuế VAT	23,363,020,795
3	Chi phí bình quân năm	90,834,767,818
4	Lợi nhuận sau thuế của dự án	107,096,580,096
5	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho COTEC LAND	53,548,290,048
6	NPV	11,434,943,369
7	IRR	22.50%
8	Thời gian hoàn vốn	4.43 lần

Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

- **Hình thức đầu tư:** COTECLAND hợp tác với công ty TNHH TM -Dịch vụ Hải Lưu với tỷ lệ hợp tác 40 %
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2013 - 2015
- **Tình trạng của dự án:** có thiết kế cơ sở



Phối cảnh tổng thể Dự án



15. Chiến lược phát triển của Công ty

15.1 Tập trung kiện toàn và phát triển mạng lưới kinh doanh

- Tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh tại các địa điểm đang hoạt động như: Sàn giao dịch số 1 tại 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4; Sàn giao dịch số 2 tại 430-432-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh và Sàn giao dịch số 3 tại 398A Lê Văn Lương, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- Triển khai sửa chữa, nâng cấp cơ sở vật chất của Sàn Giao dịch và Trung tâm giao dịch BDS hiện có theo hệ thống thống nhất, chuyên nghiệp và mang thương hiệu Công ty.
- Nghiên cứu và tham khảo để xây dựng Sàn và trung tâm giao dịch BDS chuyên nghiệp, mang tính cạnh tranh với các đối thủ trên thị trường.
- Mở rộng thêm 02 địa điểm kinh doanh tại Vũng Tàu và Bình Dương, nâng tổng số các trung tâm kinh doanh BDS của công ty lên: 05 sàn giao dịch BDS trực thuộc Công ty.
- Liên kết với các đơn vị, cá nhân kinh doanh BDS để mở rộng phạm vi hoạt động của mình nhằm mục đích kinh doanh có hiệu quả.
- Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung quy trình hoạt động của Sàn và các trung tâm theo thể thống nhất, đồng bộ và chuyên nghiệp mang đậm nét COTEC.
- Tiêu chuẩn của Sàn và các trung tâm giao dịch BDS của COTECLAND trong năm 2010:
 - Vị trí sàn và các trung tâm giao dịch cũng được theo tiêu chí: thuận lợi về giao thông, tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng đến và đi; thoáng mát
 - Trang thiết bị theo tiêu chuẩn do nhà nước quy định thể hiện vai trò của một trung tâm giao dịch BDS đạt tiêu chuẩn: tivi giới thiệu tất cả thông tin tại văn phòng, bảng biểu thể hiện rõ các thông tin của sản phẩm, hệ thống mạng để khách hàng truy cập tìm hiểu thông tin, bàn ghế, ly tách, nước uống và trang trí văn phòng cũng được chúng tôi xây dựng theo phong cách riêng của Công ty.
 - Cung cách phục vụ được đánh giá cao, vui lòng khách đến vừa lòng khách đi. Có xe phục vụ khách hàng từ khâu tìm hiểu thông tin sản phẩm, ký kết các thỏa thuận, thanh toán đến khi bàn giao BDS cho khách hàng.

15.2 Tập trung kiện toàn hệ thống về nhân sự

- Con người là một trong những yếu tố quan trọng nhất trong quá trình sản xuất kinh doanh của một doanh nghiệp, quyết định sự thành bại của chính doanh nghiệp đó. Do đó việc tuyển dụng, đào tạo, bố trí nhân sự đúng với khả năng của từng người phù hợp với công việc.
- Sắp xếp, chấn chỉnh, đào tạo đội ngũ kinh doanh mang tính cách chuyên nghiệp, có chuyên môn nghiệp vụ cao, trung thực, hòa đồng, có trách nhiệm và vì lợi ích tập thể, đặt lợi ích doanh nghiệp lên hàng đầu.
- Đào tạo các kiến thức chuyên môn, kiến thức về sản phẩm BDS, kiến thức quy hoạch, thiết kế, pháp lý về các dự án BDS, nhận thức về công ty, đạo đức nghề nghiệp...
- Hướng đến đào tạo ngoại ngữ cho nhân viên kinh doanh.
- Chấn chỉnh tác phong làm việc của từng nhân viên kinh doanh.
- Đảm bảo tiêu chí của người kinh doanh BDS chuẩn mực.

15.3 Định hướng sản phẩm BDS

- Tập trung kinh doanh các sản phẩm do Công ty trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác đầu tư, phân phối độc quyền.
- Mở rộng hoạt động: phát triển mạnh dịch vụ môi giới BDS và các loại hình kinh doanh BDS
- Tập trung kinh doanh và phát triển các loại hình sản phẩm BDS: nền đất, căn hộ, lô đất, lô đất nền, lô đất nền để bán, lô đất nền để xây dựng...
- Phát triển kinh doanh loại hình nhà ở du lịch, văn phòng cho thuê, khu công nghiệp và nhà xưởng. Công ty xác định đến đầu Quý III/2010 thì các loại hình sản phẩm này sẽ trở thành loại hình kinh doanh chủ lực của Công ty.
- Phân khúc thị trường: với thương hiệu của Công ty trong thời gian vừa qua với phương châm mọi người đều có nhà để ở do đó Công ty luôn đầu tư và kinh doanh những sản phẩm BDS phục vụ cho mọi tầng lớp.

15.4 Định hướng phát triển thương hiệu

- Mỗi dòng sản phẩm đều mang phong cách riêng và gắn liền với thương hiệu Công ty, mỗi gắn kết giữa sản phẩm BDS với thương hiệu sẽ có tính tương hỗ lẫn nhau, sản phẩm BDS sẽ làm tăng giá trị thương hiệu Công ty và ngược lại thương hiệu Công ty tạo cho sản phẩm được chất lượng hơn.
- Mỗi dòng sản phẩm BDS sẽ có tên gọi riêng theo phân cấp, tuy nhiên trong năm 2010, COTECLAND tập trung mạnh vào loại hình nền nhà, căn hộ có đẳng cấp từ trung bình khá đến khá, dành cho đại đa số những cá nhân, hộ gia đình có thu nhập từ trung bình đến khá.
- Mỗi dòng sản phẩm BDS ngoài việc gắn kết thương hiệu Công ty, còn sẽ được gắn theo địa danh, hoặc chất lượng của sản phẩm để đặt tên: như Căn hộ Blue saphire Bình Phú, Phú Xuân, Blue saphire Vũng Tàu...
- Chính từ việc tạo ra dòng sản phẩm BDS mang những tính chất, đặc điểm, giá trị riêng, chất lượng, phong cách riêng sẽ làm cho mọi người nhìn nhận rằng khi tiếp cận với sản phẩm là biết đến Công ty và ngược lại khi biết đến Công ty khách hàng sẽ nhìn nhận sản phẩm BDS.
- Trong năm 2010, Công ty sẽ tập trung đưa sản phẩm BDS của Công ty đến với khách hàng, ngoài các sản phẩm của Công ty, sẽ tạo thêm các sản phẩm từ các đơn vị khác để thu hút khách hàng và tập trung đưa thương hiệu COTECLAND đến với thị trường đứng vững và phát triển mạnh trên thị trường BDS.
- Củng cố hệ thống mạng internet hoạt động hiệu quả, truy cập và đưa các thông tin của dự án, của Công ty đến mọi người, mọi nơi.
- Phát triển hệ thống kinh doanh thông qua mạng internet.

16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010

Bảng 41: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty giai đoạn 2010 - 2012

Đvt: Triệu đồng.

TT	Các chỉ tiêu	2010	2011	2012
1	Vốn điều lệ	100.000	200.000	200.000
2	Tổng Doanh thu bán hàng	154.345	586.033	668.714
	+ Doanh thu bán hàng, quản lý khách hàng	30.665	68.403	132.823
	+ Dịch vụ tư vấn	3.395	10.474	12.403
	+ Xây lắp	120.284	507.156	523.489
3	Giá vốn hàng bán	138.096	529.918	587.478
4	Lợi nhuận gộp	16.248	56.114	81.236
5	Doanh thu từ hoạt động tài chính và Doanh thu khác	43.696	14.189	10.114
6	Tổng lợi nhuận sau thuế từ hoạt động SXKD của COTECLAND	29.984	37.862	48.571
7	Lợi nhuận chuyển về từ các Công ty con	50.485	18.814	28.874
8	Lợi nhuận chuyển về từ hợp tác đầu tư dự án	7.135	70.006	71.826
9	Tổng lợi nhuận sau khi hợp nhất	80.108	117.216	136.728
10	Phân Phối lợi nhuận trích lập các quỹ			
	+ Quỹ đầu tư phát triển	35.495	23.150	30.321
	+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.602	2.344	2.735
	+ Quỹ dự phòng tài chính	8.011	11.722	13.673
11	Lợi nhuận chia cổ tức	35.000	80.000	90.000
12	Tỷ lệ cổ tức/VĐL	35%	40%	45%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

❖ Căn cứ kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2010-2012:

- Năm 2010:

- Doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính trong năm 2010 đột biến là do doanh thu từ việc chuyển nhượng dự án Hội An Plaza trị giá 20 tỷ đồng và Doanh thu từ việc chuyển nhượng cổ phần ngân hàng Việt Á là 56 tỷ đồng
- Lợi nhuận chuyển về từ các Công ty con chủ yếu từ Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á – Cotec Asia (47 tỷ đồng). Trong đó, dự án đem lại lợi nhuận cho CotecAsia là dự án Blue Sapphire Resort với tổng mức lợi nhuận dự kiến vào khoảng 164 tỷ đồng.

- Năm 2011:

- Tổng Doanh thu bán hàng của Công ty tăng đột biến chủ yếu là do hoạt động xây lắp của hai dự án là Dự án Tổ hợp căn hộ nghỉ dưỡng & Khách sạn Blue Sapphire Tower và Dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort
- Lợi nhuận chuyển về từ hợp tác đầu tư dự án kế hoạch đạt hơn 70 tỷ đồng chủ yếu là do nguồn thu đem lại từ dự án Blue Sapphire Tower Vũng Tàu hợp tác với Công ty Dịch vụ Công Ích quận 4 với lợi nhuận được chia đạt hơn 50 tỷ đồng. Ngoài ra, việc hợp tác dự án Khu du lịch Mũi Né – Phan Thiết Resort & Spa với Công ty TNHH Thanh Loan cũng đem lại nguồn lợi nhuận là 17.5 tỷ đồng

- Năm 2012:

- Tổng Doanh thu bán hàng của Công ty tăng đột biến chủ yếu là do hoạt động xây lắp của hai dự án là Dự án Tổ hợp căn hộ nghỉ dưỡng & Khách sạn Blue Sapphire Tower và Dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort
- Lợi nhuận chuyển về từ hợp tác đầu tư dự án kế hoạch đạt hơn 70 tỷ đồng chủ yếu là do nguồn thu đem lại từ dự án Blue Sapphire Tower Vũng Tàu hợp tác với Công ty Dịch vụ Công Ích quận 4 với lợi nhuận được chia đạt hơn 50 tỷ đồng. Ngoài ra, việc hợp tác dự án Khu du lịch Mũi Né – Phan Thiết Resort & Spa với Công ty TNHH Thanh Loan cũng đem lại nguồn lợi nhuận là 17.9 tỷ đồng.

❖ **Căn cứ chung của Công ty:**

- Nhằm thực hiện các kế hoạch đặt ra, Công ty sẽ tiến hành đầu tư vào các dự án theo kế hoạch giai đoạn 2010 đến 2015. Trên định hướng của HĐQT, của Tổng giám đốc Công ty đẩy mạnh đầu tư của các dự án BDS có tính chất thu hồi vốn nhanh, cũng như có tính ổn định lâu dài về thị trường. Sản phẩm đầu tư tập trung vào các sản phẩm sau: Dự án Chung cư, Khu dân cư, Dự án khu Resort nghỉ dưỡng và các sản phẩm biệt thự cao cấp và căn hộ nghỉ dưỡng, Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Khách sạn
 - Đối với các dự án Khu dân cư, Chung cư và Văn phòng cho thuê, tập trung vào các thị trường trọng điểm là các khu vực có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, tập trung đông dân cư như : TP. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Tỉnh Bình Dương
 - Đối với các dự án khu Resort, khu nghỉ dưỡng cao cấp, Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn tập trung tại các địa bàn trọng điểm là các khu vực phát triển mạnh về du lịch như: Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết – Tỉnh Bình Thuận, Phú Quốc – Tỉnh Kiên Giang.
- Ngoài ra, Công ty luôn ý thức được sự lớn mạnh của toàn Công trong việc hỗ trợ đắc lực cho việc điều hành của HĐQT và BTGĐ, cụ thể hóa các chiến lược, kiểm tra, giám sát và đề xuất để tìm ra các dự án đầu tư khả thi để tham mưu cho Tổng Giám đốc về việc thực hiện đầu tư các dự án
- Công ty còn định hướng việc tổ chức bộ máy hoạt động nhịp nhàng, hiệu quả, nâng cao năng lực của các cán bộ quản lý dự án trong việc thành lập Ban quản lý công trình xây lắp cũ với nhiệm vụ tập hợp, hoàn tất lưu trữ hồ sơ quyết toán, bản vẽ hoàn công, liên hệ và làm việc với Ban thu hồi công nợ của Công ty để thực hiện thu hồi nợ và có kế hoạch trả cho các nhà cung cấp. Đảm nhận công tác bảo hành công trình

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

- Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành xem xét và đánh giá cẩn thiết về hoạt động kinh doanh của COTECLAND cũng như về lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của và mức tăng trưởng dự tính sắp tới của ngành và của nền kinh tế, SSI có một số đánh giá về kế hoạch tăng trưởng của Công ty như sau:
 - Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty trong năm 2010 dự kiến đạt được là 80,1 tỷ đồng; năm 2011 là 117,2 tỷ đồng và 2012 là 136,7 tỷ đồng. Theo đó, tỷ lệ cổ tức dự kiến qua các năm 2010, 2011 và 2012 lần lượt tương ứng là 35%, 40% và 45%. Như vậy, dự kiến trung bình trên 50% lợi nhuận của Công ty được dùng để trả cổ tức trong giai đoạn 2010-2012. Đây là mức cổ tức hợp lý có thể chi trả khi Công ty đạt được kế hoạch kinh doanh trên. Kế hoạch này phụ thuộc rất lớn vào các dự án BDS mà Công ty đang và sắp triển khai. Tuy nhiên, do đặc thù của ngành BDS nên các nguồn lợi nhuận mang lại từ các dự án sẽ phụ thuộc vào cung-cầu của thị trường, thời gian đầu tư và tiến độ thu tiền của các dự án.
 - Các dự án nổi bật của Công ty trong tương lai đều mang thương hiệu Blue Sapphire - thương hiệu độc quyền của COTECLAND là các dự án có vị trí địa lý thuận lợi, đặc biệt là tại các khu du lịch nổi tiếng như Vũng Tàu, Phan Thiết,... Đây là các dự án không những mang lại giá trị cao cho Công ty mà

còn góp phần xây dựng uy tín và thương hiệu của COTECLAND. Tuy nhiên, các dự án này đều có tổng mức đầu tư tương đối cao nên việc triển khai các dự án sẽ phụ thuộc nhiều vào việc huy động các nguồn vốn của Công ty như vốn vay ngân hàng, vốn trả trước của khách hàng, các nguồn vốn khác...Và theo đánh giá tình hình BDS hiện nay thì tiến độ của các dự án có thể bị ảnh hưởng khi thị trường BDS có những biến động tiêu cực.

Ghi chú: *Những nhận xét trên chỉ nhằm mục đích tham khảo mà không hàm ý đảm bảo giá trị chứng khoán.*

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

- Cam kết thực hiện kế hoạch và phương án chào bán 5.000.000 CP để tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng trong năm 2010:
 - Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.
 - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/CP
 - Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 5.000.000 cổ phiếu
 - Đối tượng chào bán dự kiến: Chào bán ra công chúng
 - Giá chào bán: Theo hình thức chào giá cạnh tranh nhưng không thấp hơn mệnh giá.
 - Tổng khối lượng vốn huy động tối thiểu dự kiến: 50.000.000.000 đồng
 - Phương án xử lý cổ phiếu không mua hết: Số cổ phần không được mua hết sẽ được Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn 10.000 đồng/CP
 - Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 150.000.000.000 đồng

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 ngày 25/03/2010)

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

- Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

- Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

- Mệnh giá: 10.000 (*Mười ngàn*) đồng/cổ phần

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

- Tổng số chứng khoán niêm yết: 10.000.000 (*mười triệu*) cổ phần

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

- Thành viên HĐQT, BTGĐ, BKS, Kế toán trưởng cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo. Số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng do cam kết trên là 5.196.240 cổ phiếu (chiếm 51,96% VDL).

Bảng 42: Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của cán bộ chủ chốt theo cam kết niêm yết

STT	Tên	Chức danh	Số CP sở hữu	Số CP hạn chế chuyển nhượng	Thời hạn nắm giữ
1	Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	42.950	42.950 21.475	6 tháng 12 tháng
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) Đại diện: Đào Đức Nghĩa		5.100.000	5.100.000 2.550.000	6 tháng 12 tháng
3	Nguyễn Thế Thanh	P. Chủ tịch HĐQT	33.690	33.690 16.845	6 tháng 12 tháng
4	Trịnh Xuân Hà	Ủy viên HĐQT, kiêm TGĐ	5.000	5.000 2.500	6 tháng 12 tháng
5	Phan Văn Ngoan	Ủy viên HĐQT	4.000	4.000 2.000	6 tháng 12 tháng
6	Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên HĐQT, kiêm Phó TGĐ	2.000	2.000 1.000	6 tháng 12 tháng
7	Trần Hạnh	Phó TGĐ	1.000	1.000 500	6 tháng 12 tháng
8	Đỗ Hữu Sơn	Phó TGĐ	2.000	2.000 1.000	6 tháng 12 tháng

STT	Tên	Chức danh	Số CP sở hữu	Số CP hạn chế chuyển nhượng	Thời hạn nắm giữ
9	Phạm Thị Huyền	Trưởng BKS	2.000	2.000 1.000	6 tháng 12 tháng
10	Phạm Mạnh Hùng	Kiểm soát viên	1.000	1.000 500	6 tháng 12 tháng
11	Trần Nhất Nguyên	Kiểm soát viên	1.600	1.600 800	6 tháng 12 tháng
12	Vũ Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	1.000	1.000 500	6 tháng 12 tháng
Tổng cộng			5.196.240	5.196.240	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC)

- Ngoài ra, các cổ đông theo Bảng sau cũng cam kết hạn chế chuyển nhượng số cổ phần trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010. Số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng do cam kết trên là **7.008.200** cổ phiếu (chiếm 70,08 % VDL).

Bảng 43: Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty

TT	Tên	Số CP sở hữu	Số CP hạn chế chuyển nhượng	Thời hạn nắm giữ
1.	Đào Đức Nghĩa	42.950	42.950	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
2.	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) Đại diện: Đào Đức Nghĩa	5.100.000	5.100.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
3.	Nguyễn Thế Thanh	33.690	33.690	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
4.	Trịnh Xuân Hà	5.000	5.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
5.	Phan Văn Ngoan	4.000	4.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
6.	Đỗ Đăng Nguyễn	2.000	2.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
7.	Trần Hạnh	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
8.	Đỗ Hữu Sơn	2.000	2.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
9.	Phạm Mạnh Hùng	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
10.	Phạm Thị Huyền	2.000	2.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
11.	Trần Nhất Nguyên	1.600	1.600	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
12.	Vũ Quỳnh Hoa	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
13.	Trần Việt An	1.200	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
14.	Lê Thế Anh	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
15.	Lê Thị Hoàng Anh	1.200	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
16.	Nguyễn Đăng Bộ	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
17.	Lê Văn Căn	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
18.	Nguyễn Lê Minh Châu	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010

TT	Tên	Số CP sở hữu	Số CP hạn chế chuyển nhượng	Thời hạn nắm giữ
19.	Lê Quang Chiến	1.200	800	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
20.	Nguyễn Văn Cốt	1.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
21.	Bùi Cư	1.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
22.	Lưu Thị Cúc	1.200	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
23.	Đỗ Thanh Đính	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
24.	Phạm Anh Đức	400	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
25.	Nguyễn Anh Đức	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
26.	Nguyễn Tiến Dũng	1.200	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
27.	Trương Thị Mỹ Hà	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
28.	Nguyễn Thị Thanh Hằng	154.000	120.400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
29.	Nguyễn Hữu Hạnh	3.200	800	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
30.	Nguyễn Thị Hát	250	250	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
31.	Phạm Minh Hay	150	150	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
32.	Phạm Thị Thu Hiền	1.200	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
33.	Nguyễn Văn Hiệp	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
34.	Nguyễn Thị Ngọc Hiếu	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
35.	Hoàng Kim Hoài	1.800	450	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
36.	Hà Kiên Hồng	250.000	180.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
37.	Nguyễn Thị Thanh Huyền	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
38.	Trần Thanh Khiết	900	900	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
39.	Võ Minh Khởi	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
40.	Lại Thị Kim Liên	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
41.	Đào Quang Linh	1.800	450	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
42.	Nguyễn Thị Luân	5.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
43.	Trần Ngọc Quỳnh Nga	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
44.	Ngô Văn Nhiên	1.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
45.	Lê Thành Phát	500	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
46.	Cao Long Phi	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
47.	Phạm Huy Phúc	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
48.	Hoàng Ngọc Phúc	500	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
49.	Lê Thanh Phương	150	150	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
50.	Vũ Hải Sơn	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
51.	Trần Bé Tám	400	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
52.	Hoàng Nhật Tân	1.000	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
53.	Nguyễn Văn Thành	1.200	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
54.	Ngô Thị Mai Thảo	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
55.	Lê Ngọc Thảo	2.050	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
56.	Vũ Hoàng Thế	600	150	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010

TT	Tên	Số CP sở hữu	Số CP hạn chế chuyển nhượng	Thời hạn nắm giữ
57.	Đinh Thị Thơm	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
58.	Nguyễn Thị Anh Thư	400	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
59.	Nguyễn Thu Thủy	800	200	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
60.	Nguyễn Văn Tiến	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
61.	Phan Văn Tín	2.800	700	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
62.	Nguyễn Hương Trâm	1.200	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
63.	Phạm Bảo Trân	1.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
64.	Huỳnh Xuân Trúc	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
65.	Văn Minh Trung	400	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
66.	Cao Minh Trường	1.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
67.	Đỗ Quang Tuân	150	150	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
68.	Nguyễn Hoàng Tuyền	1.200	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
69.	Nguyễn Thị Hồng Vân	27.888	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
70.	Nguyễn Thị Xuân	4.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
71.	Nguyễn Thị Thanh Xuân	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
72.	Nguyễn Văn Đại	2.000	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
73.	Trần Minh Dương	1.600	400	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
74.	Phùng Trọng Hưng	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
75.	Huỳnh Kim Loan	300	300	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
76.	Đàm Quang Trực	500	500	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
77.	Đỗ Duy Xuyên	1.000	1.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
78.	Hoàng Minh Phúc	350.000	55.308	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
79.	Đào Đức Cương	426.902	326.902	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
80.	Công ty CP ĐTTC VIỆT THÀNH	450.000	450.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
81.	Nguyễn Minh Hằng	460.000	450.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
82.	Lưu Thị Thảo	170.000	100.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
83.	Lê Thị Xuân Mỹ	100.000	100.000	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/03/2010
Tổng cộng			7.008.200	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC)

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec là giá được tính toán dựa trên các phương pháp so sánh P/B, P/E quá khứ năm 2009. P/E dự kiến cho năm 2010 với các doanh nghiệp cùng ngành khác có cổ phiếu đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TPHCM và giá giao dịch trên thị trường không chính thức (OTC).

Lưu ý: *Đây chỉ là một trong những phương pháp tính giá mà nhà đầu tư có thể tham khảo. Ngoài ra, giá của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec còn phụ thuộc vào cung cầu thị trường.*

a. Phương pháp so sánh P/B

Đơn vị: đồng

TT	Mã CK	SLCP đang lưu hành tại ngày	Vốn CSH tại ngày	Book value/share tại ngày	Giá CP tại ngày	P/B tại ngày
		31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009	28/7/2010	31/12/2009
		(1)	(2)	(2)/(1)=(3)	(4)	(4)/(3)=(5)
1	D2D	10.654.984	260.926.355.005	24.489	55.000	2,25
2	ASM	9.912.600	296.550.406.130	29.917	75.500	2,52
3	PPI	10.014.753	230.819.896.997	23.048	34.800	1,51
4	NBB	14.857.160	607.005.269.946	40.856	92.000	2,25
5	NVN	10.656.800	191.117.846.782	17.934	35.900	2,00
6	TIX	12.000.000	421.404.434.467	35.117	56.000	1,59
Trung bình						2,02

Nguồn:

- o Báo cáo tài chính của các công ty có liên quan;
- o Công ty dùng để so sánh là những công ty có hoạt động kinh doanh tương đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec.

Ghi chú:

TT	Mã CK	Tên Công ty	Sàn niêm yết
1	D2D	Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	HOSE
2	ASM	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang	HOSE
3	PPI	Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	HOSE
4	NBB	Công ty cổ phần Năm Bảy Bảy	HOSE
5	NVN	Công ty cổ phần Nhà Việt Nam	HOSE
6	TIX	Công Ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	HOSE

- ❖ Vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec tại 31/12/2009: 32.188.299.798 đồng.
- ❖ Số cổ phiếu lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec tại 31/12/2009: 2.140.000 cổ phiếu.

- ❖ Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec tại thời điểm 31/12/2009: $32.188.299.798 / 2.140.000 = 15.041,26$ đồng/cổ phiếu.
- ❖ Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: $2.02 \times 15.041,26 = 30.383$ đồng/cổ phiếu

b. Phương pháp so sánh P/E quá khứ năm 2009

Đơn vị: đồng

STT	Mã CK	SLCP bình quân lưu hành đến ngày	LNST đến ngày	EPS đến ngày	Giá CP tại ngày	PE tại ngày
		31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009	28/7/2010	28/7/2010
		(1)	(2)	(2)/(1)=(3)	(4)	(4)/(3)=(5)
1	D2D	10.654.984	51.424.644.136	4.826,35	55.000	11,40
2	ASM	5.594.508	60.462.152.963	10.807,41	75.500	6,99
3	PPI	10.014.753	32.149.259.499	3.210,19	34.800	10,84
4	NBB	14.857.160	91.241.490.186	6.141,25	92.000	14,98
5	NVN	10.656.800	21.653.792.418	2.031,92	35.900	17,67
6	TIX	12.000.000	51.258.417.298	4.271,53	56.000	13,11
Trung bình						12,50

Nguồn:

- o Báo cáo tài chính của các công ty có liên quan;
- o Công ty dùng để so sánh là những công ty có hoạt động kinh doanh tương đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec.
- ❖ Lợi nhuận sau thuế năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: 8.492.579.299 đồng.
- ❖ Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec năm 2009 là: 2.140.000 cổ phiếu.
- ❖ EPS năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: $8.492.579.299 / 2.140.000 = 3.968,5$ đồng.
- ❖ Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: $3.968,5 \times 12,50 = 49.606$ đồng/cổ phiếu.

c. Phương pháp so sánh P/E dự kiến năm 2010

Đơn vị: đồng

STT	Mã CK	SLCP bình quân lưu hành đến ngày	LNST dự kiến năm	EPS dự kiến năm	Giá CP tại ngày	PE năm
		31/12/2010	2010	2010	28/7/2010	2010
		(1)	(2)	(2)/(1)=(3)	(4)	(4)/(3)=(5)
1	D2D	10.654.984	55.500.000.000	5.209	55.000	10,56
2	ASM	12.564.348	80.000.000.000	6.367	75.500	11,86
3	PPI	12.801.028	39.000.000.000	3.047	34.800	11,42
4	NBB	15.122.436	110.000.000.000	7.274	92.000	12,65
5	NVN	10.656.800	50.301.000.000	4.720	35.900	7,61
6	TIX	12.000.000	68.965.172.000	5.747	56.000	9,74
Trung bình						10,64

Nguồn: EPS dự kiến năm 2010 được tính toán dựa trên các thông tin về kế hoạch lợi nhuận của các doanh nghiệp trong Bản cáo bạch và kế hoạch kinh doanh dự kiến của các doanh nghiệp.

- ❖ Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: 80.108.000.000 đồng.
- ❖ Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: 10.690.137 cổ phiếu.
- ❖ EPS dự kiến năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: $80.108.000.000 / 10.690.137 = 7.494$ đồng.
- ❖ Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec: $7.494 \times 10,64 = 79.736$ đồng/cổ phiếu.

d. Giá OTC

Giá giao dịch bình quân trên thị trường OTC từ 1/7/2010 đến 28/7/2010 vào khoảng: 34.813 đồng/CP (Tham khảo báo Đầu tư Chứng khoán)

e. Tổng kết giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec

Sau khi phân bổ tỷ trọng cho 4 phương pháp trên, giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đất Cotec vào ngày giao dịch đầu tiên khi niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là 42.184 đồng/cổ phiếu, được làm tròn là **42.000 đồng/cổ phiếu** theo như bảng dưới đây

Giá tham chiếu (đồng)		Trọng số	Giá x Trọng số
Giá theo P/E năm 2009	49.606	13.33%	6.614
Giá theo PE dự kiến năm 2010	79.736	13.33%	10.631
Giá theo PB tại ngày 31/12/2009	30.383	13.33%	4.051
Giá giao dịch bình quân trên thị trường OTC	34.813	60%	20.888
Giá tham chiếu (đồng)			42.184

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.
- Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa **49%** tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCK TPHCM thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay – tính đến ngày 30/04/2010 là 0%.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1 Đối với Công ty

- Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%
- Thuế giá trị gia tăng
- Các loại thuế khác: Thuế môn bài, thuế tài nguyên. Công ty kê khai và nộp theo qui định

7.2 Đối với nhà đầu tư

❖ Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến chứng khoán:

- Theo qui định tại Điều 3 Khoản 3 Điểm b, Khoản 4 Điểm b, Khoản 9, Khoản 10 Luật thuế thu nhập cá nhân: thu nhập từ cổ tức, chuyển nhượng chứng khoán, nhận thừa kế, quà tặng là chứng khoán thuộc thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân.
- Đối với thu nhập từ cổ tức: Điều 7 Khoản 1 Thông tư 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 hướng dẫn sửa đổi Thông tư 84/2008/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ về việc qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân: Cá nhân nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc nhận cổ phiếu thường chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi nhận cổ phiếu. Khi chuyển nhượng cổ phiếu, cá nhân phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng + Thuế suất thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Ghi chú:

- Nếu giá thực tế chuyển nhượng cổ phiếu thấp hơn mệnh giá thì không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.
- Nếu giá thực tế chuyển nhượng cổ phiếu cao hơn mệnh giá thì cá nhân nộp thuế theo mức thuế suất 0,1% trên giá thực tế chuyển nhượng hoặc theo mức thuế suất 20% trên chênh lệch giữa giá thực tế chuyển nhượng với mệnh giá hoặc giá trị cổ tức ghi trên sổ sách kế toán.

- Đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Điều 16 Khoản 1 Nghị định 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ về việc qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân:

Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán, bao gồm cả chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu = Giá bán chứng khoán trừ (-) Giá mua (-) Các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Ghi chú:

- Khoản 2 Điều 17 Nghị định 100/2008/NĐ-CP: Thuế suất áp dụng là 20% trên tổng thu nhập tính thuế cả năm hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- Đối với nhà đầu tư là cá nhân không cư trú tại Việt Nam thi thuế suất áp dụng là 0,1% trên từng lần chuyển nhượng.

- Đối với thừa kế, quà tặng là chứng khoán: Mục II Điều 7.1.4 Thông tư 84/2008/TT-BTC:

Thu nhập để tính thuế của chứng khoán = Giá trị chứng khoán tại thời điểm chuyển quyền sở hữu.

Ghi chú: Theo Điều 7.2 Thông tư 84 thì thuế suất áp dụng là 10%.

❖ Thuế TNDN liên quan đến chứng khoán:

- Điểm 1.2 Phần E Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN và hướng dẫn thi hành nghị định 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 qui định chi tiết một số điều của Luật thuế TNDN: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có

được từ chuyen nhuong một phần hoặc toàn bộ số chứng khoán của doanh nghiệp đã tham gia đầu tư chứng khoán cho một hoặc nhiều tổ chức cá nhân khác.

Thu nhập tính thuế từ chuyen nhuong chứng khoán trong kỳ = Giá bán chứng khoán trừ (-) Giá mua của chứng khoán chuyen nhuong (-) Các chi phí liên quan đến việc chuyen nhuong.

Ghi chú: Theo Điểm 2.2 Thông tư 130: Thuế suất thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyen nhuong chứng khoán là 25%.

- Đối với tổ chức Việt Nam số thuế TNDN phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Thuế TNDN phải nộp} \quad = \quad \text{Thu nhập tính thuế} \quad \times \quad \text{Thuế suất thuế TNDN}$$

- Điều 1 Thông tư 72/2006/TT-BTC ngày 10/08/2006 sửa đổi, bổ sung Thông tư 100/2004/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn về thuế GTGT và thuế TNDN đối với lĩnh vực chứng khoán: các quỹ đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài được thành lập theo pháp luật nước ngoài, không có tư cách pháp nhân tại Việt Nam nhưng có mở tài khoản đầu tư chứng khoán tại Việt Nam, các tổ chức thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam thực hiện nộp thuế TNDN theo phương thức khoán: 0,1% tổng giá trị chứng khoán bán ra tại thời điểm chuyen nhuong.
- Qui định về giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân: Theo qui định tại Điều 1 Khoản 1, Điều 2 Khoản 1 Thông tư 27/2009/TT-BTC ngày 06/02/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện việc giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân thì cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế từ chuyen nhuong chứng khoán thuộc đối tượng được giãn nộp thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/05/2009.
- Khoản 3.3 Điều 2 Thông tư 27/2009/TT-BTC thì số thuế được giãn nộp, cá nhân có thu nhập được giữ lại trong thời gian được giãn.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức niêm yết

❖ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Địa chỉ: 430-432-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 626 48 071

Fax: (+84) 626 48 089

E-mail: infocotecland@.com.vn

Website: www.cotecland.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

❖ Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ. P.Bến Nghé. Quận 1. TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3824 2897

Fax: (84 - 8) 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ. P.Nguyễn Thái Bình. Quận 1. TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3821 8567

Fax: (84 - 8) 3291 0590

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngõ Quyền. Quận Hoàn Kiếm. TP. Hà Nội.

Điện thoại: (84 - 4) 3936 6321

Fax: (84 - 4) 3936 6311

Chi nhánh Trần Bình Trọng

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng. Quận Hoàn Kiếm. TP. Hà Nội.

Điện thoại: (84 - 4) 3942 6718

Fax: (84 - 4) 3942 6719

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng. Q.Hồng Bàng. Hải Phòng

Điện thoại: (84 - 31) 3569 123

Fax: (84 - 31) 3569 130

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi. TP Vũng Tàu

Điện thoại: (84 - 64) 3521 906

Fax: (84 - 31) 3521 907

Phòng giao dịch 3-2

Địa chỉ: Số 03 Đường 3 - 2. Quận 10. TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3818 1450

Fax: (84 - 8) 3818 1451

Phòng giao dịch Hồng Bàng

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng. Quận 6. TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3969 5898

Fax: (84 - 8) 3969 5894

Phòng giao dịch PVFC (TPHCM)

Địa chỉ: Số 208 Nguyễn Trãi. Quận 1. TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3925 7778

Fax: (84 - 8) 3925 6861

Phòng giao dịch PVFC (Hà Nội)

Địa chỉ: Tầng trệt. Toà nhà The Manor. MỸ ĐÌNH. MỄ TRÌ. TỪ LIÊM. HÀ NỘI



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC



Điện thoại: (84 - 4) 3794 0112

Fax: (84 - 4) 3794 0114

3. Tổ chức kiểm toán

❖ Công ty TNHH TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Địa chỉ: Hoàng Sa, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3910 3908

Fax: (84 - 8) 39104 8880

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2010

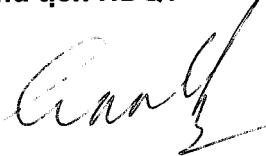
Đại diện tổ chức niêm yết

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand)



TS. KTS Đào Đức Nghĩa

Chủ tịch HĐQT



Trịnh Xuân Hà

Tổng Giám đốc



Vũ Quỳnh Hoa

Kế toán trưởng



Phạm Thị Huyền

Trưởng Ban Kiểm soát

Đại diện tổ chức tư vấn

Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI)



Nguyễn Thanh Hương

Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư