



**COTEC LAND**

**NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
CÔNG TY COTECLAND  
NĂM 2011**

**PROFESSIONAL INVESTOR**

 <b>COTEC LAND</b> NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP	<b>BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN</b>	<i>Phụ lục số II: Báo cáo thường niên (Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2010/TT-BTC)</i>
---	--------------------------------	--

## MỤC LỤC

<b>I. Lịch sử hoạt động của Công ty .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Những sự kiện quan trọng: .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Quá trình phát triển .....</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Ngành nghề kinh doanh.....</i>	3
2.2 <i>Tình hình hoạt động .....</i>	3
<b>3. Định hướng phát triển.....</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Mục tiêu .....</i>	4
3.2 <i>Chiến lược phát triển trung và dài hạn.....</i>	4
<b>II. Báo cáo của Hội đồng quản trị .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2011 .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Những thay đổi chủ yếu trong năm 2011 .....</b>	<b>6</b>
❖ <i>Dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort .....</i>	7
❖ <i>Dự án Chung cư Blue Sapphire Bình Phú .....</i>	7
❖ <i>Dự án Hưng Phước 2 .....</i>	7
❖ <i>Dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội.....</i>	7
<b>5. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai .....</b>	<b>7</b>
5.1 <i>Định hướng sản phẩm đầu tư .....</i>	7
5.2 <i>Định hướng thị trường đầu tư.....</i>	8
<b>III. Báo cáo của Ban Giám đốc .....</b>	<b>9</b>
1. Báo cáo tình hình tài chính.....	9
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 .....	10
3. Những tiến bộ công ty đã đạt được .....	11
3.1. <i>Hoạt động nhân sự.....</i>	11
3.2. <i>Biện pháp điều hành và kiểm soát của Hội đồng quản trị:.....</i>	11
4. Kế hoạch phát triển năm 2012 .....	12
4.1 <i>Dự báo tình hình kinh tế – xã hội: .....</i>	12
4.2 <i>Kế hoạch SXKD CotecLand hợp nhất năm 2012 .....</i>	12
4.3 <i>Danh mục dự án đầu tư.....</i>	15
4.3.1 <i>Dự án Blue Sapphire Resort.....</i>	15
4.3.2 <i>Dự án Blue Sapphire Tower.....</i>	19
4.3.3 <i>Dự án Blue Sapphire Bình Phú .....</i>	21
4.3.4 <i>Dự án Blue Sapphire Mũi Né – Phan Thiết .....</i>	23
4.3.5 <i>Dự án Hưng Phước 2.....</i>	25
4.3.6 <i>Dự án Khu dân cư Phú Gia.....</i>	27
4.3.7 <i>Dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội.....</i>	29
4.3.8 <i>Dự án Bệnh viện đa khoa tại Đồng Nai.....</i>	31














4.3.9	Dự án Nhà máy gỗ Cotec Sài Gòn – Giai đoạn 1 .....	33
4.4	Các biện pháp quản trị dự án đầu tư .....	34
5.	Các biện pháp thực hiện kế hoạch năm 2012 .....	35
5.1.	Biện pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh bất động sản .....	35
5.2.	Biện pháp quản trị tài chính .....	35
5.3.	Kiểm soát tiến độ đầu tư các dự án đang thực hiện .....	36
5.4.	Công tác quảng cáo, tiếp thị .....	36
5.5.	Công tác tài chính kế toán .....	36
5.6.	Công tác tổ chức hành chính .....	37
5.7.	Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực .....	37
<b>8.</b>	<b>Báo cáo tài chính (tham khảo báo cáo tài chính công ty) .....</b>	<b>39</b>
<b>8.1</b>	<b>Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán .....</b>	<b>39</b>
	Kiểm toán độc lập .....	39
	Kiểm toán nội bộ .....	39
<b>8.2</b>	<b>Các công ty có liên quan .....</b>	<b>39</b>
	CÔNG TY TNHH KIM HUỖNH (COTEC KIM HUỖNH) .....	39
<b>8.3</b>	<b>Tổ chức và nhân sự .....</b>	<b>40</b>



 <p><b>COTEC LAND</b> NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP</p>	<h2>BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN</h2>	<p><i>Phụ lục số II: Báo cáo thường niên (Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2010/TT-BTC)</i></p>
---	----------------------------------	---



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

Năm báo cáo 2011

-  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 : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
-  Điện thoại : (84) 08.54011888
-  Fax : (84) 08.54011088
-  Email : [cotecland@cotecland.com.vn](mailto:cotecland@cotecland.com.vn)
-  Website : [www.cotecland.com.vn](http://www.cotecland.com.vn)
-  Mã số thuế : 0303666737
-  Mã chứng khoán : CLG
-  Vốn điều lệ : **100.000.000.000 đồng** (Một trăm tỷ đồng)
-  Tài khoản : 140.10000.865740 tại NH Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Sài Gòn.
-  Giấy CNĐKKD : 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2010 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005)

### I. Lịch sử hoạt động của Công ty

#### 1. Những sự kiện quan trọng:

-  Ngày 05/05/1993, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 089A/BXD-TCLĐ thành lập lại Doanh nghiệp nhà nước: Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Liên hiệp các Xí nghiệp Vật liệu Xây dựng số 1 thuộc Bộ Xây dựng.
-  Ngày 04/01/2005, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 04/QĐ-BXD chỉ đạo triển khai cổ phần hoá Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng trong năm 2005

- ✚ Ngày 18/11/2005, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 2155/QĐ-BXD chuyển Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng công ty Vật liệu Xây dựng số 1 thành Công ty cổ phần.
- ✚ Ngày 06/12/2005, Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với tên gọi “Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng” tên giao dịch là COTEC theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103004103 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- ✚ Trong quá trình cổ phần hóa công ty mẹ là Cotec Group, các xí nghiệp trực thuộc như Nhà máy Coterraz, Trung tâm Kinh doanh Bất động sản và hai Xí nghiệp Xây lắp cũng được hướng dẫn cổ phần hóa theo quyết định số 2013/QĐ-BXD ban hành ngày 17 tháng 12 năm 2004.
- ✚ Ngày 28/01/2005, Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà đất Cotec (CotecLand) đã thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh..
- ✚ Từ 30/07/2010, Công ty đã đăng ký niêm yết và giao dịch lên Sàn chứng khoán TP.HCM theo Quyết định số 158/QĐ-SGDHCM do Sở giao dịch chứng khoán TP HCM cấp.

*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)
<b>Khi thành lập</b>			<b>10.700.000.000</b>
Lần1: 25/06/2007	<b>10.700.000.000</b>	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1	<b>21.400.000.000</b>
Lần2: 26/03/2010	<b>78.600.000.000</b>	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2008 và 2009 - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 1:3 - Chào bán riêng lẻ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	<b>100.000.000.000</b>
<b>Hiện tại:</b>			<b>100.000.000.000</b>

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

## **2. Quá trình phát triển**

### **2.1 Ngành nghề kinh doanh**

- Đầu tư kinh doanh nhà; môi giới, tư vấn bất động sản; tư vấn đầu tư;
- Kinh doanh bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh khách sạn; khu nghỉ dưỡng;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng 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; các công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường; đường dây, trạm biến áp.
- Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- 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; hàng thủ công mỹ nghệ
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa;
- Quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;

### **2.2 Tình hình hoạt động**

- Từ khi thành lập cho đến nay, công ty luôn phấn đấu giữ vững sự tăng trưởng về doanh số và quy mô hoạt động, từng bước hoàn thiện bộ máy quản lý và quy trình làm việc để nỗ lực trở thành một trong những nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam.
- Giai đoạn đầu mới thành lập từ năm 2005 - 2008, các hoạt động công ty tập trung nhiều ở các mảng xây lắp, bất động sản, sản xuất gạch, các hoạt động thương mại... trong đó tỷ trọng ở mảng xây lắp chiếm khá cao. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2009, xác định hướng phát triển chính là trở thành nhà đầu tư bất động sản hàng đầu trên thị trường, công ty dần tiệm cận hoạt động chính là kinh doanh bất động sản với tỷ trọng cao hơn hoạt động xây lắp.
- Cũng như các doanh nghiệp Việt Nam vừa và nhỏ khác, trước cơn bão khủng hoảng 2007 – 2008, hoạt động sản xuất kinh doanh của Cotec Land gặp nhiều khó khăn và trở ngại. Tuy nhiên, sau năm 2008, cùng với sự phục hồi nhẹ của nền kinh tế, Cotec Land cũng từng bước khẳng định mình bằng sự tăng trưởng của năm 2009 và 2010.
- Trên cơ sở đó, hiện nay công ty đã và đang tập trung các dự án hết sức đa dạng và phong phú như: Khu dân cư, khu chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng và khu nghỉ dưỡng resort 5 sao. Cụ thể các dự án về khu nghỉ dưỡng của công ty bao gồm dự án khu du lịch biển Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, dự án Blue

- Sapphire Resort Phan Thiết, dự án khu dân cư, chung cư thì có dự án Blue Sapphire Bình Phú, dự án khu dân cư Phú Xuân, dự án Phú Gia, khu nhà ở Cotec Hưng Phước 1, Cotec Hưng Phước 2, về dự án trung tâm thương mại, văn phòng thì có dự án Blue Sapphire Tower Vũng Tàu, dự án Cotec Building...
- Ngoài ra, trong giai đoạn khó khăn như hiện nay, Ban Điều Hành công ty cũng đang có những định hướng mở rộng hướng kinh doanh sang mảng y tế - giáo dục và mảng gia công, sản xuất hàng đồ gỗ nội thất. Với định hướng này, Ban Điều Hành công ty hy vọng sẽ giải quyết bài toán về vốn lưu động cho doanh nghiệp.
  - Với những thành tích và tiến bộ trong thời gian qua, CotecLand ngày càng khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường và được vinh hạnh trao tặng nhiều giải thưởng uy tín:
    - 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

### **3. Định hướng phát triển**

#### **3.1 Mục tiêu**

- Cotec Land là một trong những thành viên của Cotec Group, dưới sự tác động tích cực và chiến lược phát triển đa ngành nghề của thương hiệu COTEC, Cotec Land đang từng bước phấn đấu để ngày một lớn mạnh và hướng theo con đường phát triển đa ngành nghề mà công ty mẹ đã định hướng.
- Trong định hướng phát triển cho giai đoạn 2011 – 2015, Cotec Land phấn đấu sẽ trở thành một thương hiệu mạnh trên thị trường bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.
- Bên cạnh đó, với mục tiêu sẽ định vị là một trong các đơn vị bất động sản hàng đầu của ngành, công ty dự kiến lộ trình tăng vốn chủ sở hữu trên 300 tỷ đồng cho giai đoạn 2011 - 2015 để đủ khả năng thực hiện các dự án có quy mô lớn.
- Với nhận định thị trường bất động sản sẽ còn nhiều khó khăn trong giai đoạn tới, công ty định hướng sẽ mở rộng mảng hoạt động kinh doanh sang thị trường y tế - giáo dục và thị trường đồ gỗ nội thất. Đây có thể được xem là một giải pháp khá linh hoạt vì sẽ giải quyết được vấn đề dòng tiền khi hiện nay dòng tiền trong các dự án bất động sản là rất khó tháo gỡ.

#### **3.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- Dù định hướng phát triển đa ngành nghề nhưng Ban Giám Đốc công ty vẫn xác định lĩnh vực quan trọng nhất của công ty vẫn là hoạt động đầu tư - kinh doanh – môi giới bất động sản. Hoạt động này cùng với hoạt động xây lắp sẽ chiếm tỷ trọng cao trong toàn bộ cơ cấu doanh thu và lợi nhuận công ty trong thời gian tới. Đây cũng chính là lĩnh vực hoạt động sẽ tạo ra sự phát triển bền vững và lâu dài cho công ty.
- Bên cạnh đó, trên cơ sở kinh nghiệm của những nhà đầu tư chuyên nghiệp, Ban Điều Hành công ty Cotec Land cũng đang định hướng đầu tư cho công ty bên mảng

y tế - giáo dục. Đây được xem là một tầm nhìn đúng đắn khi đón đầu xu hướng và cho đến thời điểm này, dù chỉ mới đi những bước cơ bản nhưng công ty cũng đã gặt hái được những thành quả đầu tiên trong việc tiếp cận lĩnh vực này.

- Ngoài ra, trên cơ sở dự án nghỉ dưỡng sắp đi vào hoạt động, công ty cũng đang nghiên cứu mở rộng hoạt động và ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực thương mại và dịch vụ, cụ thể là học hỏi kinh nghiệm quản lý ngành dịch vụ của các đối tác như Swiss Bel Hotel... để dần dần tiệm cận trong tương lai không xa, công ty sẽ có đơn vị tự đứng ra quản lý, kinh doanh dịch vụ nhà hàng, resort, khách sạn...
- Trong giai đoạn khó khăn hiện nay, vốn lưu động luôn là vấn đề nan giải của các doanh nghiệp, vì thế, Ban Điều Hành công ty cũng đang hướng đến việc phát triển mảng sản xuất, gia công hàng đồ gỗ nội thất nhằm đa dạng hóa sản phẩm và giải quyết bài toán dòng tiền mặt cho doanh nghiệp.
- Với tâm niệm con người là tài sản quý giá nhất, công ty sẽ tiếp tục phát triển các chiến lược nguồn lực để thu hút và giữ chân người tài.
- Bên cạnh đó, các chiến lược về tài chính, marketing, kinh doanh cũng được chú trọng cho giai đoạn mới 2012 – 2015.

## **II. Báo cáo của Hội đồng quản trị**

### **1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2011**

- Năm 2011 trôi qua với hàng loạt những biến cố tạo nên một năm đầy thăng trầm đối với ngành bất động sản Việt Nam. Có thể nói 2011 là một năm bản lề trong sự chuyển hướng của thị trường bất động sản Việt Nam. Giá nhà đất nhiều nơi giảm mạnh, thị trường đóng băng trên diện rộng và giới kinh doanh bất động sản kết thúc năm trong tình trạng khó khăn. Trước tình trạng chung, Ban Điều Hành Cotec Land cũng đã lèo lái con thuyền Cotec Land cán đích với những kết quả được xem là tương đối khả quan trong tình thế hiện nay.
- Công ty đã bước đầu tiếp xúc thành công mảng y tế - giáo dục khi thực hiện thành công quá trình góp vốn tại công ty Cổ phần Hằng Hà, đơn vị sở hữu bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội. Và công ty cũng đang dần tiếp cận với việc đầu tư tại Bệnh viện Đa khoa tại Đồng Nai.
- Đối với dự án bất động sản thì cuối năm 2011, công ty đã bắt đầu bàn giao căn biệt thự đầu tiên là Diamond 2 cho khách hàng. Trên cơ sở đó, đầu năm 2012, công ty sẽ tiếp tục bàn giao các căn biệt thự khác cho khách hàng.
- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2011 thực hiện được 255,8 tỷ đồng tăng hơn 121% so với năm 2010 và đạt 63% so với kế hoạch. Mặc dù chưa đạt 100% kế hoạch đề ra nhưng kết quả trên được đánh giá là phù hợp với tình hình kinh tế năm 2011 khi thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn và còn nhiều rủi ro.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của công ty đạt được 22,4 tỷ đồng chiếm 54% kế hoạch đề ra và cũng đạt một tỷ lệ tương ứng khi so với cùng kỳ.
- Tương ứng, lợi nhuận kế toán hợp nhất đạt gần 16 tỷ đồng, chiếm 56% tỷ lệ so với cùng kỳ năm 2010. Trong tình trạng chung như hiện nay, tỷ lệ các doanh nghiệp bất



động sản hoàn thành chỉ tiêu là hoàn toàn không thể, vì thế với tỷ lệ 56% so với cùng kỳ và 50% so với kế hoạch đề ra đã là một kết quả tương đối khả quan.

## 2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

- So với kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2010 thì năm 2011 được đánh giá là năm hoạt động mà phải đối mặt với nhiều khó khăn. Qua bảng kết quả SXKD bên dưới có thể thấy được điều đó. Cụ thể, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2010 của công ty CoteLand đạt được như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2010	Kế hoạch năm 2011	Thực hiện năm 2011	Tỷ lệ % 2011 so với 2010	Tỷ lệ % thực hiện KH năm 2011
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng doanh thu	156.662	430.320	282.630	180%	66%
2	Tổng chi phí	113.328	392.173	250.106	221%	64%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	43.335	38.146	32.524	75%	85%
4	Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	28.569	32.049	15.992	56%	50%

- Qua bảng trên có thể thấy năm 2011 tổng doanh thu đạt được tăng 80% so với cùng kỳ, tuy nhiên do chi phí cũng tăng cao so với năm 2010 nên lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 56% so với cùng kỳ và 50% so với kế hoạch.
- Qua đó cũng thấy được sự tập trung nguồn lực của Ban điều hành công ty cho năm 2011 đã mang lại những hiệu quả tương đối so với tình hình chung, đó là sự tăng trưởng về doanh thu và đạt tỷ lệ phù hợp đối với lợi nhuận hợp nhất.

## 4. Những thay đổi chủ yếu trong năm 2011

### 4.1 Các khoản đầu tư lớn:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Đầu tư tài sản ngắn hạn	277
2	Đầu tư tài sản dài hạn	41
3	Tổng tài sản tăng so với năm 2010	318

### 4.2 Số liệu trích quỹ và lợi nhuận chưa phân phối

(Số liệu này sẽ được bổ sung sau kỳ Đại hội cổ đông 2012)

### 4.3 Danh mục dự án

Trong năm 2011, Công ty đã triển khai hàng loạt các dự án, cụ thể như sau:

❖ *Dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort*

- Công tác pháp lý
  - Dự án đã có quyết định giao đất, quyết định phê duyệt 1/500.
  - Dự án hiện nay đã được cấp giấy phép xây dựng cho Biệt thự, Block căn hộ nghỉ dưỡng và hạ tầng kỹ thuật.
  - Đã có giấy chứng nhận sử dụng đất của 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng.
- Công tác quy hoạch – thiết kế
  - Dự án đã được phê duyệt quy hoạch 1/500.
  - Đã hoàn thành toàn bộ thiết kế của Biệt thự nghỉ dưỡng (Kiến trúc, kết cấu, cơ điện và nội thất).
  - Đã và đang triển khai các thiết kế kết cấu móng, kết cấu thân và kiến trúc của 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng.
- Công tác thi công
  - Đã hoàn thành kết cấu móng và thân 36 Biệt thự
  - Đã hoàn thiện và bàn giao các căn biệt thự D2, D3 và D8.
  - Đã hoàn thành công tác thi công ép cọc 2 block căn hộ; hoàn thành công tác ép cọc biện pháp đất – xi măng phục vụ cho việc thi công tầng hầm; đang thực hiện công tác đổ bê tông các đài móng của block A.

❖ *Dự án Chung cư Blue Sapphire Bình Phú*

- Công tác pháp lý dự án: Đã hoàn tất thủ tục đầu tư xây dựng.
- Công tác quy hoạch – thiết kế: Đã hoàn thành công tác thiết kế thi công của dự án.
- Công tác thi công: Đang hoàn thiện các hạng mục kết cấu thân, hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện tòa nhà. Dự kiến hoàn thành và bàn giao cho khách hàng vào quý 02 năm 2012.

❖ *Dự án Hưng Phước 2*

- Về pháp lý dự án: Đã hoàn tất thủ tục về đất đai của dự án.
- Công tác quy hoạch – thiết kế: Dự án đã được phê duyệt quy hoạch 1/500.

❖ *Dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội*

- Công tác pháp lý dự án: Đã hoàn tất thủ tục đầu tư và giấy phép xây dựng.
- Công tác quy hoạch – thiết kế: Đã hoàn thành công tác thiết kế thi công của dự án.
- Công tác thi công: Đang thực hiện các hạng mục kết cấu thân của dự án.

## **5. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai**

### **5.1 Định hướng sản phẩm đầu tư**

- Căn cứ vào tình hình thực tế, định hướng của Ban Giám Đốc công ty cho năm 2012 là tập trung đẩy mạnh đầu tư vào các dự án bất động sản có tính chất thu hồi vốn

nhanh, cũng như có tính ổn định lâu dài về thị trường, đồng thời mở rộng thị trường ra mảng y tế - giáo dục.

- Trong điều kiện thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, công ty định hướng theo nguyên tắc “tập trung, không dàn trải”, năm 2012, công ty nhanh chóng triển khai các dự án có tính khả thi cao và khả năng thu hồi lợi nhuận nhanh như Dự án Blue Sapphire Bình Phú.
- Sản phẩm của công ty là rất đa dạng, đối tượng là Khu dân cư, Dự án Chung 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...
- Trong đó, trong năm 2011, công ty tiếp tục kinh doanh dự án chung cư Blue Sapphire Bình Phú, bên cạnh đó, sẽ tập trung phát triển thị trường Miền Bắc với dự án Căn hộ Hà Nội.
- Song song đó, công ty sẽ mở rộng thị trường y tế - giáo dục với các dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội, và dự án Bệnh viện đa khoa tại Đồng Nai ...

### **5.2 Định hướng thị trường đầu tư**

- Đối với các dự án Khu dân cư, Chung cư, 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: Thành phố Hồ Chí Minh (dự án Bình Phú); Bà Rịa - Vũng Tàu (Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, , Blue Sapphire Tower ); Bình Dương (dự án Hưng Phước 2).
- 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: Bà Rịa - Vũng Tàu (Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu), Phan Thiết – Tỉnh Bình Thuận (Dự án Phan Thiết – Mũi Né).
- Đối với mảng y tế - giáo dục là các dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội, và dự án Bệnh viện đa khoa tại Đồng Nai.

**III. Báo cáo của Ban Giám đốc**

**1. Báo cáo tình hình tài chính**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>	<b>Tỷ lệ tăng/giảm</b>
<b>1</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>699.496</b>	<b>381.784</b>	<b>183,22%</b>
-	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	446.180	169.066	263,91%
-	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	253.315	212.718	119,09%
<b>2</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>572.231</b>	<b>251.170</b>	<b>227,83%</b>
-	Nợ ngắn hạn	313.981	179.867	174,56%
-	Nợ dài hạn	258.250	71.303	362,18%
<b>3</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>127.121</b>	<b>130.503</b>	<b>97,41%</b>
-	Vốn đầu tư chủ sở hữu	100.000	100.000	100,00%
-	Quỹ đầu tư phát triển	3.739	1.824	204,96%
-	Quỹ dự phòng tài chính	3.281	1.366	240,15%
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.102	27.313	73,60%
<b>4</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>255.782</b>	<b>115.673</b>	<b>221,13%</b>
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>22.446</b>	<b>41.478</b>	<b>54,12%</b>
<b>6</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>	<b>15.992</b>	<b>28.569</b>	<b>55,98%</b>

**2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011**

*Bảng I.1. Kết quả SXKD hợp nhất CotecLand năm 2011*

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2010	Kế hoạch năm 2011	Thực hiện năm 2011	Tỷ lệ % 2011 so với 2010	Tỷ lệ % thực hiện KH năm 2011
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6=5/3</i>	<i>7=5/4</i>
<b>1</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>115.673</b>	<b>407.865</b>	<b>255.782</b>	<b>221%</b>	<b>63%</b>
2	Giá vốn hàng bán	65.694	299.902	172.753	263%	58%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	49.978	107.963	83.029	166%	77%
4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	40.535	22.453	26.324	65%	117%
5	Chi phí từ hoạt động tài chính	13.221	45.340	48.809	369%	108%
6	Chi phí bán hàng	5.686	21.641	10.094	178%	47%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.283	25.289	18.120	64%	72%
<b>8</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>43.324</b>	<b>38.146</b>	<b>32.328</b>	<b>75%</b>	<b>85%</b>
9	Thu nhập khác	455	-	525		
10	Chi phí khác	443	-	329		
11	Lợi nhuận khác	11	-	196		
12	Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết	(1.857)	(10.078)	(10.078)		
<b>13</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>41.478</b>	<b>41.546</b>	<b>22.446</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>
14	Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	13.134	9.497	6.340		
15	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(237)	-	69		
<b>16</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>28.581</b>	<b>32.049</b>	<b>16.036</b>	<b>56%</b>	<b>50%</b>
16.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số	12	-	44	367%	
<b>16.2</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>28.569</b>	<b>32.049</b>	<b>15.992</b>	<b>56%</b>	<b>50%</b>

- Tổng doanh thu bán hàng sau khi hợp nhất năm 2011 thực hiện được 255,78 tỷ đồng tăng hơn 221% so với năm 2010 và đạt 63% so với kế hoạch. Điều này chứng tỏ năm 2011 quy mô công ty đã lớn mạnh và hoạt động kinh doanh có những bước tiến lớn. Mặc dù chưa đạt 100% kế hoạch đề ra nhưng kết quả trên được đánh giá là phù



hợp với tình hình kinh tế năm 2011 đang trong giai đoạn thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và còn nhiều rủi ro.

- Doanh thu tài chính năm 2011 đạt 26,32 tỷ đồng giảm so với năm 2010 và đạt 117% so với kế hoạch đã đề ra.
- Bên cạnh đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 32,33 tỷ đồng giảm 25% so với năm 2010 và so với kế hoạch đạt là 85%.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của công ty cũng giảm tương ứng từ 41,48 tỷ đồng năm 2010 xuống còn 22,45 tỷ đồng cho năm 2011.
- Lãi lỗ từ công ty liên kết là 10,078 tỷ đồng, đây là do trong năm 2011 công ty Cotec Asia phải ghi nhận lợi thế thương mại nhưng lại chỉ đủ cơ sở pháp lý để ghi nhận doanh thu của một căn biệt thự bàn giao.

### **3. Những tiến bộ công ty đã đạt được**

#### **3.1. Hoạt động nhân sự**

- Trong năm qua, Công ty đã tích cực xây dựng được bộ máy và hệ thống đội ngũ nhân sự vững mạnh. Đồng thời chú trọng công tác quy hoạch, đào tạo nhân sự quản lý bậc trung nhằm xây dựng hệ thống quản lý có chiều sâu tạo đà cho sự phát triển trong thời gian tới.
- Ngoài các chế độ, quyền lợi của cán bộ công nhân viên được thực hiện đúng Luật lao động, Công ty còn quan tâm lo lắng đến đời sống tinh thần cho từng nhân viên. Trong năm qua, Công ty cùng với Công Đoàn cơ sở đã tổ chức sinh nhật cho những nhân viên có ngày sinh trong tháng vào ngày thứ 7 cuối tháng. Điều này càng làm tăng thêm sự gắn bó giữa nhân viên và Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả lao động giúp Công ty ngày càng vững mạnh.

#### **3.2. Biện pháp điều hành và kiểm soát của Hội đồng quản trị:**

- Trong năm qua, HĐQT đã phân công hợp lý về chức trách, nhiệm vụ của từng thành viên, tích cực hoạt động để đạt được kết quả cao nhất trong điều hành hoạt động SXKD Cotec Land.
- Thực hiện nghiêm chỉnh mọi chủ trương chính sách của Nhà nước, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực được cho phép đúng với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh, đóng nộp thuế đầy đủ.
- HĐQT đóng vai trò định hướng chỉ đạo đã thực hiện tốt việc giám sát và hỗ trợ TGD và ban lãnh đạo Công ty trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và của HĐQT.
- Công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc:
  - Trong năm 2011, Ban điều hành đã hoàn thành tương đối nhiệm vụ khi lèo lái thành công Cotec Land trong một năm đầy giông bão.
  - Ban điều hành luôn giám sát và theo dõi chặt chẽ công tác triển khai thực hiện đầu tư các dự án trọng điểm như Blue Sapphire Resort, Blue Sapphire Vũng Tàu

- Chú trọng công tác bán hàng thông qua ký kết với các đối tác Savills, Swiss Bel Hotel. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban điều hành, thì năm 2010 việc hợp tác này chưa mang lại hiệu quả như mong muốn nên Ban điều hành sẽ có định hướng làm việc lại với đối tác Savills để việc hợp tác đạt hiệu quả cao hơn.
- Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng đã linh hoạt trong việc huy động vốn cho các dự án thông qua mối quan hệ với các ngân hàng và đối tác, cụ thể là phát triển hoạt động sang lĩnh vực y tế - giáo dục.

#### **4. Kế hoạch phát triển năm 2012**

##### **4.1 Dự báo tình hình kinh tế – xã hội:**

- Năm 2012 mở ra với hàng loạt thông tin khó khăn cho nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Rõ ràng, với nền kinh tế thế giới vẫn tiếp tục bất ổn, tình hình kinh tế vĩ mô trong nước tăng trưởng thấp, lạm phát ở mức cao, chính sách tiền tệ vẫn bị thắt chặt, tâm lý bi quan và đứng ngoài thị trường... sẽ là những yếu tố có tác động tiêu cực tới thị trường bất động sản trong năm 2012.
- Sự trầm lắng của thị trường bất động sản đang ngày một thể hiện rõ hơn khi giá nhà đất tại 3 miền đều nằm trong xu hướng giảm mạnh.
- Theo đó, xu hướng giảm giá bất động sản sẽ còn tiếp diễn, có những phân khúc hoặc khu vực mức giảm có thể xuống tiếp tới một vài chục phần trăm trong vòng 1-2 năm tới. Không chỉ các nhà đầu tư lướt sóng phải bán tháo bất động sản với giá rẻ, mà ngay cả các doanh nghiệp, chủ đầu tư cũng phải hạ giá bán để đảm bảo doanh nghiệp có vốn lưu động để hoạt động.
- Khó khăn chồng chất khó khăn, vì thế hiện có không ít chủ đầu tư dự án bất động sản đang phải gồng mình xoay tiền trả nợ ngân hàng khi kỳ đáo hạn đang cận kề. Thay vì vay tiền đầu tư dàn trải khắp các dự án như trước, hiện nhiều chủ đầu tư chỉ còn cách là dồn tiền vào hoàn thiện một dự án có triển vọng nhất để lôi kéo khách hàng đến với mình.
- Với tình cảnh hiện tại, đa số các doanh nghiệp bất động sản đều cho rằng tình hình năm 2012 thị trường bất động sản sẽ tiếp tục khó khăn.
- Do đó, đây cũng sẽ là những yếu tố gây khó khăn trong hoạt động kinh doanh của công ty.

##### **4.2 Kế hoạch SXKD CotecLand hợp nhất năm 2012**

- Với những phân tích như trên, kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty CotecLand năm 2012 sẽ tập trung vào việc phát triển các dự án mới, không đặt nặng vấn đề tăng trưởng vượt bậc như năm 2010 so với năm 2009 mà chỉ đề ra một mức tăng trưởng phù hợp với tình hình hiện tại của công ty cũng như tình hình thực tế của nền kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn như hiện nay.
- Dựa trên kết quả kinh doanh năm 2011, Công ty Cotec Land xây dựng kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm 2012 như sau:

Bảng Kế hoạch sản xuất kinh doanh **hợp nhất** năm 2012

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch năm 2012	Tỷ lệ % KH đề ra so với 2011
1	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>255.782</b>	<b>323.654</b>	<b>127%</b>
2	Giá vốn hàng bán	172.753	<b>250.046</b>	145%
3	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>83.029</b>	<b>73.608</b>	<b>88%</b>
4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	26.324	<b>32.273</b>	123%
5	Chi phí từ hoạt động tài chính	48.809	<b>49.065</b>	102%
6	Chi phí bán hàng	10.094	<b>6.340</b>	64%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.120	<b>14.513</b>	78%
8	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>32.328</b>	<b>35.962</b>	<b>110%</b>
9	Thu nhập khác	525		
10	Chi phí khác	329		
11	Lợi nhuận khác	196		
12	Lãi/Lỗ từ công ty liên doanh liên kết	(10.078)	<b>(8.593)</b>	
13	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>22.446</b>	<b>27.368</b>	<b>122%</b>
14	Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.340	<b>8.990</b>	142%
15	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	69		
16	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>16.035</b>	<b>18.378</b>	<b>109%</b>
17	Lợi ích cổ đông thiểu số	43	<b>954</b>	
18	<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>	<b>15.992</b>	<b>17.423</b>	<b>109%</b>

- Tổng doanh thu bán hàng năm 2012 dự kiến khoản 323 tỷ, trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm khoản 33% so với tổng doanh thu, chủ yếu là doanh thu môi giới từ 2 dự án Blue Sapphire Resort và Blue Sapphire Bình Phú. Còn lại doanh thu tổng thầu xây dựng chiếm 61% so với tổng doanh thu.
- Kế hoạch doanh thu tài chính năm 2012 dự kiến tăng hơn so với năm 2011 khoản 32 tỷ và tăng tương ứng 23%.
- Chi phí tài chính năm 2012 so với năm 2011 tương đối như nhau. Trong năm 2012, chi phí tài chính ước tính 49 tỷ, trong đó lãi 200 tỷ trái phiếu doanh nghiệp khoản 40 tỷ và lãi 100 tỷ trái phiếu chuyển đổi khoản 6 tỷ.
- Riêng chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp trong kế hoạch năm 2012 cũng đã có sự tiết giảm hơn so với 2011. Cụ thể, chi phí bán hàng chỉ chiếm khoản 64% so với 2011, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 78% so với năm 2011.

- Kế hoạch lợi nhuận hợp nhất dự kiến năm 2012 dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 và Ban Giám Đốc đã dự báo tình hình thị trường bất động sản năm 2012 sẽ vô cùng khó khăn, còn khó khăn hơn nhiều năm 2011. Do đó, công ty chỉ xây dựng kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2012 tăng gần 10% so với năm 2011, ước tính đạt 17,42 tỷ đồng.

### 4.3 Danh mục dự án đầu tư

#### 4.3.1 Dự án Blue Sapphire Resort



(Hình 1: Mặt bằng Blue Sapphire Resort)

#### Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, cách TP. HCM 120 km đường bộ (khoảng 2 giờ đi xe ô tô), khoảng 60 hải lý (khoảng 1 giờ 45' đi tàu cánh ngầm).
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecAsia, trong đó Công ty CotecLand chiếm 49% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng nên một khu du lịch biển cao cấp bao gồm: Khu nghỉ dưỡng và dịch vụ trò chơi trên mặt nước với hệ thống đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị du lịch hoàn chỉnh và đáp ứng được nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của du khách trong và ngoài nước.



		a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (7,69 ha); Diện tích xây dựng (17.560 m <sup>2</sup> ); Diện tích sàn xây dựng (102.676 m <sup>2</sup> ); Mật độ xây dựng (22,83%); Hệ số sử dụng đất (1,45 lần).
4	Quy mô dự án	b. Hạng mục đầu tư: <ul style="list-style-type: none"> <li>Khu A (diện tích 54.310 m<sup>2</sup>) gồm: Căn hộ nghỉ dưỡng (14 tầng, 260 căn hộ); Biệt thự nghỉ dưỡng (02 tầng, 36 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khách sạn (15 tầng, 220 phòng nghỉ); Khu dịch vụ và tiện ích: Hồ cảnh quan, nhà hàng biển, sân tennis, bãi đỗ xe,...</li> </ul>
4	Quy mô dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khu B (diện tích 22.595 m<sup>2</sup>) gồm: Căn hộ nghỉ dưỡng (14 tầng, 130 căn hộ); Bungalow nghỉ dưỡng (01 tầng, 22 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu dịch vụ và tiện ích: Nhà đón tiếp, nhà hàng truyền thống, chòi ngắm biển, bãi đỗ xe, hồ cảnh quan,...</li> </ul>
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Tổng thầu chìa khóa trao tay, Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư (Khu A)	924 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 1.144 tỷ đồng. Lợi nhuận : 164 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 150,6 tỷ. IRR : 71%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định giao đất. Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Giấy phép xây dựng các hạng mục.

- Dự kiến thực hiện trong 3,5 năm (2010-2013), cụ thể:
- 11 Thời gian thực hiện
- a. Năm 2010 thực hiện các hạng mục sau:
    - Hạ tầng kỹ thuật: 20%.
    - Kết cấu móng và thân 36 Biệt thự: 40%.
  - b. Năm 2011 thực hiện các hạng mục sau:
    - Kết cấu móng và thân 36 Biệt thự: 100%.
    - Hoàn thiện 36 Biệt thự: Đã hoàn thiện và bàn giao các căn biệt thự D2, D3 và D8.
    - Kết cấu móng 02 Block căn hộ: Đã hoàn thành công tác thi công ép cọc 2 block căn hộ; hoàn thành công tác ép cọc biện pháp đất – xi măng phục vụ cho việc thi công tầng hầm; hoàn thành 1/3 công tác đổ bê tông các đài móng của block A.
    - Kết cấu thân 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 0%.
    - Hạ tầng kỹ thuật: Đã thi công hoàn thành tuyến đường số 1 dọc biển với các hạng mục: Thoát nước mưa, thoát nước bẩn, đường giao thông; hoàn thành 1/2 khối lượng công việc cấp nước và cấp điện động lực và chiếu sáng.
    - Khu tiện ích: 0%.
  - c. Năm 2012 thực hiện các hạng mục sau:
    - Hoàn thiện 36 Biệt thự: Dự kiến thi công hoàn thành và bàn giao các căn biệt thự sau: Biệt thự dọc biển D1, D4, D5, D6, D7, D9; biệt thự R1 ~ R7; Ruby 8 ~ Ruby 17.
    - Kết cấu thân 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: Hoàn thành kết cấu móng, thi công đến tầng 10 của kết cấu bê tông block A.
    - Hoàn thiện 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: Xây tô đến tầng 3 của block A.
    - Hạ tầng kỹ thuật: Thi công hoàn thành tất cả các tuyến đường của dự án, gồm tất cả các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Cấp thoát nước, cấp điện chiếu sáng và động lực, đường giao thông, thông tin liên lạc, hệ thống xử lý nước thải, cây xanh.
    - Khu tiện ích: Thi công hoàn thành nhà đón tiếp, bãi giữ xe..
  - d. Năm 2013 thực hiện các hạng mục sau:
    - Kết cấu thân 02 Block căn hộ: Thi công hoàn thành công tác kết cấu thô block A; thi công hoàn thành hạng mục Móng của block B.
    - Hoàn thiện 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: Thi công hoàn thành công tác hoàn thiện block A.
    - Khu tiện ích: Thi công hoàn thiện các hạng mục:

12 Tình hình thực hiện  
đến thời gian lập  
báo cáo

- Kết cấu móng và thân 36 Biệt thự: 100%.
- Hoàn thiện 36 Biệt thự: Đã hoàn thiện và bàn giao các căn biệt thự D2, D3 và D8.
- Kết cấu móng 02 Block căn hộ: Đã hoàn thành công tác thi công ép cọc 2 block căn hộ; hoàn thành công tác ép cọc biện pháp đất – xi măng phục vụ cho việc thi công tầng hầm; hoàn thành 1/3 công tác đổ bê tông các đài móng của block A.
- Kết cấu thân 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 0%.
- Hạ tầng kỹ thuật: Đã thi công hoàn thành tuyến đường số 1 dọc biển với các hạng mục: Thoát nước mưa, thoát nước bản, đường giao thông; hoàn thành 1/2 khối lượng công việc cấp nước và cấp điện động lực và chiếu sáng.

### 4.3.2 Dự án Blue Sapphire Tower



(Hình 2: Phối cảnh Blue Sapphire Tower)

#### Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Góc đường 03 tháng 02 và đường 51B hướng biển, Thành Phố Vũng Tàu, cách TP. HCM 120 km đường bộ (khoảng 2 giờ đi xe ô tô), khoảng 60 hải lý (khoảng 1 giờ 45 đi tàu cánh ngầm).
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecLand hợp tác công ty Dịch vụ công ích Quận 04, Công ty CotecLand chiếm 50% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng nên một khu nhà ở, khách sạn, và thương mại dịch vụ tầm cỡ khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh mạnh của Tp Vũng Tàu và Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (1,61 ha); Diện tích xây dựng (6.202,54 m <sup>2</sup> ); Diện tích sàn xây dựng (126.862 m <sup>2</sup> ); Mật độ xây dựng (38,5%); Hệ số sử dụng đất (7,87 lần). b. Hạng mục đầu tư: 03 Block căn hộ (18-24 tầng, 624 căn hộ); 01 Block Khách sạn (18 tầng); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Tổng thầu EPC. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.

6	Tổng mức đầu tư	1.697 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 1.735 tỷ đồng. Lợi nhuận : 258 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 733 tỷ. IRR : 75,26%.
10	Pháp lý dự án	Thỏa thuận địa điểm đầu tư, Biên bản giao đất, Hợp đồng hợp tác đầu tư.
11	Thời gian thực hiện	Dự kiến hoàn thành trong 04 năm (2012 – 2016), cụ thể: a. Năm 2012 thực hiện các thủ tục pháp lý: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quyết định giao đất.</li> <li>• Thiết kế cơ sở.</li> </ul> b. Năm 2013 thực hiện các hạng mục sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kết cấu móng 03 Block căn hộ: 100%.</li> </ul> c. Năm 2014 thực hiện các hạng mục sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kết cấu thân 03 Block căn hộ: 80%.</li> <li>• Hoàn thiện 03 Block căn hộ: 20%.</li> <li>• Hạ tầng kỹ thuật: 30%.</li> </ul> d. Năm 2015 thực hiện các hạng mục sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kết cấu thân 03 Block căn hộ: 100%</li> <li>• Hoàn thiện 03 Block căn hộ: 100%</li> <li>• Kết cấu móng, thân Khách sạn: 100%.</li> <li>• Hạ tầng kỹ thuật: 80%.</li> </ul> e. Năm 2016 thực hiện các hạng mục sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn thiện Khối Khách sạn: 100%.</li> <li>• Hạ tầng kỹ thuật: 100%.</li> </ul>
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thiết kế cơ sở của dự án.



### 4.3.3 Dự án Blue Sapphire Bình Phú



(Hình 3: Phối cảnh Blue Sapphire Bình Phú)

#### Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Tọa lạc tại 29 Bình Phú – Quận 06 – TP Hồ Chí Minh. 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.
2	Chủ đầu tư	Công ty TNHH Kim Huỳnh, trong đó Công ty CotecLand chiếm 98% vốn góp.
3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng khu chung cư và trung tâm thương mại khang trang, hiện đại với đầy đủ hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước, cảnh quan cây xanh, các dịch vụ công cộng khác đạt tiêu chuẩn... Nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở và nhu cầu mua sắm của người dân trong khu vực, góp phần tháo gỡ những khó khăn vướng mắc về nhà ở của người dân thành phố.

4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (2.292,4 m <sup>2</sup> ); Diện tích xây dựng chung cư (1.031 m <sup>2</sup> ); Diện tích sàn xây dựng (18.799 m <sup>2</sup> ); Mật độ xây dựng (45%); Hệ số sử dụng đất (7,16 lần).
4	Quy mô dự án	b. Hạng mục đầu tư: 01 Block căn hộ chung cư (15 tầng, 140 căn hộ); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	180 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 209 tỷ đồng. Lợi nhuận : 33 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 30,6 tỷ. IRR : 104,26%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt dự án của Sở Xây dựng TP. HCM. Công văn đầu nối hệ thống kỹ thuật bên ngoài. Thiết kế thi công đã được phê duyệt.
11	Thời gian thực hiện	Dự kiến hoàn thành trong 03 năm (2009 – 2011), cụ thể: a. Năm 2009, 2010 thực hiện các hạng mục: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cọc khoan nhồi: 100%.</li> <li>• Móng, sàn tầng hầm: 100%.</li> </ul> b. Năm 2011 thực hiện các hạng mục sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kết cấu thân: 70%, kết cấu thô đến tầng 14.</li> <li>• Xây tô: Đã thi công xong tầng 2, 3, 4.</li> </ul> c. Năm đầu năm 2012 thực hiện các hạng mục sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kết cấu thân: 100%, hoàn thành kết cấu thô đến tầng mái.</li> <li>• Hạ tầng kỹ thuật: 100%.</li> <li>• Hoàn thiện tòa nhà: 100%.</li> </ul>
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thi công hoàn thành kết cấu phần thân từ tầng 2 đến tầng 15.

#### 4.3.4 Dự án Blue Sapphire Mũi Né – Phan Thiết



(Hình 5: Mặt bằng Blue Sapphire Mũi Né – Phan Thiết)

#### Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Nằm trong khu vực Thiên đường Resort Việt Nam – Phan Thiết, Mũi Né. Dự án có vị trí tại Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecLand hợp tác công ty TNHH Thanh Loan, trong đó Công ty CotecLand chiếm 50% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và biệt thự, Bungalow... với hệ thống đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, cảnh quan cây xanh và các dịch vụ công cộng khác đạt tiêu chuẩn. Nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở, văn phòng làm việc trên địa bàn thành phố và nhu cầu mua sắm của người dân địa phương và khách du lịch khi đến với Phan Thiết.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (94.100 m <sup>2</sup> ), trong đó: Diện tích mặt biển (50.000 m <sup>2</sup> ), Diện tích xây dựng (5.937,5 m <sup>2</sup> ); Diện tích sàn xây dựng (13.650 m <sup>2</sup> ); Mật độ xây dựng (13,6%); Hệ số sử dụng đất (0,31 lần). b. Hạng mục đầu tư: Khách sạn 05 sao (100 phòng); Biệt thự nghỉ dưỡng (21 căn, 02 tầng); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Nhà hàng; các trung tâm dịch vụ.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Tổng thầu thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.

6	Tổng mức đầu tư	233 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 247 tỷ đồng. Lợi nhuận : 79 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 8,2 tỷ. IRR : 32,2%.
10	Pháp lý dự án	Giấy chứng nhận đầu tư do UBND Tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/8/2009.
11	Thời gian thực hiện	Dự kiến hoàn thành trong 04 năm (2012 – 2015).
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thiết kế quy hoạch của dự án.

---



### 4.3.5 Dự án Hưng Phước 2



(Hình 6: Phối cảnh Hưng Phước 02)

#### Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecSaiGon
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu ban đầu của dự án đặt ra là đầu tư xây dựng một khu dân cư nhà liên kế dành cho những người có thu nhập thấp, trung bình, có nhu cầu về nhà ở thật sự, muốn định cư lâu dài tại địa phương, đang sinh sống, làm việc và kinh doanh ổn định tại khu vực mà chưa có nhà ở.
4	Quy mô dự án	<p>a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (35.894,6m<sup>2</sup>); Diện tích xây dựng (18.979,25 m<sup>2</sup>); Diện tích sàn xây dựng (42.709,9 m<sup>2</sup>); Mật độ xây dựng (37%); Hệ số sử dụng đất (1,19 lần).</p> <p>b. Hạng mục đầu tư: Nhà ở liên kế (156 căn); Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn (diện tích: 1.413 m<sup>2</sup>, 12 tầng); Trường mầm non (diện tích: 360 m<sup>2</sup>, 2 tầng); hệ thống hạ tầng kỹ thuật.</p>

5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Tổng thầu thi công và lắp đặt thiết bị. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	43 tỷ đồng (phần hạ tầng kỹ thuật).
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 51,7 tỷ đồng. Lợi nhuận : 6,5 tỷ đồng (sau thuế)
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 14,7 tỷ đồng. IRR : 66%
10	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500.
11	Thời gian thực hiện	Thi công hạ tầng dự kiến hoàn thành vào quý IV/2012.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thiết kế bản vẽ thi công của dự án.

---

---

### 4.3.6 Dự án Khu dân cư Phú Gia



(Hình 7: Phối cảnh Khu dân cư Phú Gia)

#### Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc Xã Phú Xuân - Huyện Nhà Bè, 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.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecGroup, hợp tác đầu tư với công ty CotecLand.
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cơ sở, phát triển công trình nhà ở có thiết kế và quy mô kiến trúc đa dạng, đáp ứng yêu cầu của các loại đối tượng khách hàng, phục vụ tốt dân tái định cư vào chung một tổng thể hài hòa thống nhất.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (63.325 m <sup>2</sup> ); Diện tích sàn xây dựng (92.436 m <sup>2</sup> ); Mật độ xây dựng (29,4%); Hệ số sử dụng đất (1,46 lần). b. Hạng mục đầu tư: Nhà liên kế vườn (diện tích: 22.038 m <sup>2</sup> , 3 tầng, 145 căn); Nhà biệt thự (diện tích: 2.285 m <sup>2</sup> , 3 tầng, 09 căn); Chung cư (diện tích: 9.171 m <sup>2</sup> , 17 tầng, 560 căn hộ); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Tổng thầu thi công và lắp đặt thiết bị. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.



6	Tổng mức đầu tư	840 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 958,0 tỷ đồng. Lợi nhuận : 85,0 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 25 tỷ. IRR : 22,64%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Giấy phép xây dựng các hạng mục.
11	Thời gian thực hiện	Xây dựng Quý III/2011 đến quý III/2013.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

---

#### 4.3.7 Dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội



(Hình 7: Phối cảnh Bệnh viện Trường Lâm)

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án có tổng diện tích đất dự kiến khoảng 8.343 m <sup>2</sup> tọa lạc tại Đức Giang, quận Long Biên Tp Hà Nội.
2	Chủ đầu tư	Công ty Hằng Hà làm chủ đầu tư. Cotec Group, CotecLand hợp tác đầu tư.
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là khám, chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe cho tất cả các đối tượng có nhu cầu đang sinh sống và làm việc tại Hà Nội nói riêng và nhân dân các tỉnh lân cận nói chung. Đào tạo cán bộ, áp dụng kỹ thuật để nâng cao chất lượng khám, chữa bệnh, góp phần tham gia công tác chăm sóc và bảo vệ sức khỏe cho nhân dân.

		Đầu tư xây dựng bệnh viện y học cổ truyền Trường Lâm: 120 giường.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (7.905 m <sup>2</sup> ); Diện tích xây dựng (3.052 m <sup>2</sup> ); Diện tích sàn xây dựng (23.268 m <sup>2</sup> ); Mật độ xây dựng (38,6%); Hệ số sử dụng đất (3,2 lần). b. Hạng mục đầu tư: Khối bệnh viện (diện tích: 3.052 m <sup>2</sup> , 9 tầng, 8 khoa chức năng); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Tổng thầu thi xây dựng và lắp đặt.
6	Tổng mức đầu tư	449,6 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận trung bình hàng năm (trước thuế)	Doanh thu : 236,3 tỷ đồng. Lợi nhuận : 65,1 tỷ đồng.
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 82 tỷ. IRR : 13,03%.
10	Pháp lý dự án	Giấy chứng nhận đầu tư. Giấy phép xây dựng.
11	Thời gian thực hiện	Xây dựng Quý I/2011 đến Quý II/2013.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Hoàn thành xây dựng xong kết cấu thân đến tầng 5.

#### 4.3.8 Dự án Bệnh viện đa khoa tại Đồng Nai



(Hình 8: Phối cảnh Bệnh Viện Đa Khoa tại Đồng Nai)

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dự án được đặt tại số 2, đường Đồng Khởi, Phường Tam Hòa, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.</li> <li>Nằm phía sau khối nhà chính (khu khám đa khoa, điều trị ngoại trú, nội trú) của Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai với diện tích 12.919 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
2	Hình thức đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bệnh viện đa khoa Đồng Nai góp vốn bằng giá trị đã đầu tư cho cơ sở hạ tầng kỹ thuật và lợi thế dự án.</li> <li>CotecGroup và các công ty thành viên góp bằng tiền mặt.</li> </ul>
3	Mục tiêu đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mục tiêu của dự án là khám, chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe cho tất cả các đối tượng có nhu cầu đang sinh sống và làm việc tại Đồng Nai nói riêng và nhân dân các tỉnh lân cận nói chung.</li> <li>Cung cấp dịch vụ y tế cao cấp đáp ứng mọi nhu cầu đa dạng của người bệnh.</li> <li>Phục vụ sự phát triển về nhu cầu điều trị bệnh.</li> </ul>

		Đầu tư xây dựng bệnh viện Đa Khoa tại Đồng Nai: 1400 giường	
4	Quy mô dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổng diện tích khu đất: 12.919 m<sup>2</sup></li> <li>Diện tích xây dựng: 4.520 m<sup>2</sup></li> <li>Tổng diện tích sàn xây dựng: 68.759 m<sup>2</sup></li> <li>Tầng cao: 18 tầng</li> </ul>	
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư.	
6	Tổng mức đầu tư	1.063,5 tỷ đồng.	
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn vay.	
8	Doanh thu, lợi nhuận trung bình hàng năm (trước thuế)	Doanh thu :	498,5 tỷ đồng.
		Lợi nhuận :	247,7 tỷ đồng
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV :	135,7 tỷ.
		IRR :	19,9 %.
10	Pháp lý dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy chứng nhận đầu tư.</li> <li>Căn cứ quyết định số: 1287/QĐ –TTg ngày 28/09/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất để xây dựng bệnh viện Đa khoa tại tỉnh Đồng Nai tại phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.</li> </ul>	
11	Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng từ năm 2011 đến 2015.</li> </ul>	
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đang triển khai gói thầu xây lắp, đã hoàn thành phần móng, và đang trong giai đoạn xây lắp phần thân.</li> </ul>	

**4.3.9 Dự án Nhà máy gỗ Cotec Sài Gòn – Giai đoạn 1**

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dự án được đặt tại Khu công nghiệp Đồng An, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương.</li> </ul>
2	Mục tiêu đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mục tiêu của dự án là sản xuất, gia công, lắp đặt đồ trang trí nội thất cho các dự án của Công ty Cotec đầu tư và gia công xuất khẩu.</li> </ul>
3	Quy mô dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổng diện tích khu đất: 9.492 m<sup>2</sup></li> <li>Diện tích xây dựng: 1.200 m<sup>2</sup></li> </ul>
4	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Hợp tác sản xuất.
5	Tổng mức đầu tư	10,0 tỷ đồng.
6	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn vay.
7	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 40,0 tỷ đồng/năm. Lợi nhuận : 12,0 tỷ đồng/năm.
8	Pháp lý dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li> </ul>
9	Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng trong 4 tháng (5/2011-9/2011)</li> </ul>
10	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.</li> </ul>

#### 4.4 Các biện pháp quản trị dự án đầu tư

Công tác quản trị dự án đầu tư luôn thể hiện tính chuyên nghiệp của bộ máy quản lý, cụ thể như sau:

- Năng lực điều hành dự án
  - Thứ nhất, ngay từ đầu đã có ngay sự đồng thuận của hội đồng quản trị và Ban điều hành về sự cần thiết phải phát triển, phải theo kịp các công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản. Để có sự đồng thuận, năng lực, ý chí và chính sách của hội đồng quản trị là quan trọng nhất và Ban điều hành đã lĩnh hội nhanh chóng, có những chiến lược điều hành kịp thời, hiệu quả, dù trong thời kỳ kinh doanh khó khăn cũng như thuận lợi, dù trong thời kỳ suy thoái cũng như phát triển của chu kỳ kinh doanh.
  - Thứ hai, Ban điều hành công ty có năng lực quản lý, tạo điều kiện thuận lợi để đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư chủ động trong công việc, phát huy tối đa khả năng của mình. Đặc biệt, Ban điều hành Công ty có tầm nhìn chiến lược về kinh doanh bất động sản, nắm bắt kịp thời thời cơ cũng như có tầm nhìn xa về sự phát triển của thị trường bất động sản, đưa ra các định hướng đúng đắn.
  - Thứ ba, lĩnh vực kinh doanh bất động sản là một lĩnh vực kinh doanh hết sức nhạy cảm, ngoài các yêu cầu về tài chính, khả năng điều hành quản lý doanh nghiệp thì một yêu cầu không thể thiếu đó chính là quan hệ đối ngoại với các cơ quan chức năng nhà nước và các đối tác đầu tư. Quan hệ tốt với cơ quan ban ngành sẽ rút ngắn được thời gian chuẩn bị đầu tư, có được quỹ đất để đầu tư dự án, quan hệ tốt với các đối tác sẽ tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc huy động vốn đầu tư. Công tác đối ngoại luôn được Ban điều hành đặt lên hàng đầu, có ý nghĩa quyết định đến khả năng thực thi và hiệu quả đầu tư. Trong những năm qua, Ban điều hành đã làm rất tốt công tác này.
- Nhà tư vấn: Với mục tiêu phát triển dự án một cách chuyên nghiệp, đảm bảo chất lượng, đường nét kiến trúc hiện đại hài hòa với văn hóa truyền thống, đáp ứng được các yêu cầu về công năng sử dụng, Công ty đã tiến hành xây dựng mối quan hệ hợp tác chiến lược lâu dài với các nhà quản lý và tư vấn thiết kế có trình độ chuyên môn cao như Công ty Archipel (Pháp), Công ty SwissBel International (Hong Kông).
- Nhà thầu thi công và cung cấp: Yếu tố chất lượng luôn đặt lên hàng đầu đối với tất cả các dự án đầu tư trong Công ty. Với tiêu chí đó, Công ty đã chọn được các nhà thầu thi công uy tín trên thị trường như Công ty CotecCons, Công ty Unicons, Công ty Công trình giao thông 60, Công ty LifeMaster,...
- Quản trị chi phí đầu tư: Chi phí đầu tư luôn là vấn đề quan trọng trong đầu tư dự án. Ý thức được điều này cho nên từ bước lập dự án đầu tư, tính dự toán, chào giá nhà thầu cho đến đánh giá dự án đầu tư định kỳ dự án luôn được đội ngũ kỹ sư tính toán cẩn thận, kỹ lưỡng, lường trước tất cả các rủi ro có thể xảy ra đối với dự án. Định kỳ hàng tháng, quý, trên cơ sở nhận định tình hình vận động của nền kinh tế vĩ mô nói chung (chính sách luật pháp, chính sách tiền tệ, tín dụng) và thị trường bất động sản



nói riêng, Trung tâm kinh tế tài chính tiến hành đánh giá lại hiệu quả tài chính của dự án để báo cáo Hội đồng đầu tư ra được các quyết định đúng đắn và kịp thời, giảm thiểu rủi ro, đảm bảo mục tiêu, hiệu quả dự án đầu tư.

- Quản trị kỹ thuật đầu tư: Khâu quản lý kỹ thuật được các Trung tâm của Công ty phối hợp chặt chẽ và tuân thủ từ khâu quy hoạch, thiết kế kiến trúc đến thiết kế kết cấu và cơ điện. Các trung tâm là cầu nối giữa Công ty tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công, cùng làm việc với họ để thiết kế nên những công trình đạt chất lượng, tiết kiệm chi phí và vận hành hiệu quả. Ngoài ra, chính đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư này đã trực tiếp thiết kế và triển khai bản vẽ thi công cho các hạng mục vừa và nhỏ thuộc công ty như Dự án Blue Sapphire Bình Phú, Hưng Phước 2.

## **5. Các biện pháp thực hiện kế hoạch năm 2012**

### **5.1. Biện pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh bất động sản**

- Tiếp tục phát triển ổn định hoạt động bán hàng, xây lắp các dự án hiện có của công ty để làm nền tảng nhằm đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại và dịch vụ, tiền đề cho việc tăng doanh thu và lợi nhuận cho công ty.
- Triển khai áp dụng hình thức bán sỉ dự án các nhà phân phối, các nhà đầu tư thứ cấp hoặc nhóm khách hàng. Dự án bất động sản thường đòi hỏi vốn lớn và chủ yếu là vây ngân hàng, gánh nặng trả lãi cao, nên bán sỉ được xem là cách nhanh nhất để bán sản phẩm và thu hồi vốn.
- Nghiên cứu áp dụng hình thức bán hàng đồng giá để thu hút khách hàng. Thông thường, các dự án, giá bán của các tầng cao luôn cao hơn các tầng thấp. Trên cơ sở nhận định tình hình thị trường, công ty có thể mở đợt bán hàng đồng giá cho tất cả các tầng để thu hút khách hàng.
- Nâng cao năng lực của đội ngũ kinh doanh bằng cách chuyển sang kinh doanh theo hình thức bán hàng đa cấp. Theo đó, mỗi nhân viên kinh doanh sẽ có cơ hội trở thành một trưởng nhóm kinh doanh hay giám đốc sàn và hưởng hoa hồng thay vì chỉ nhận lương theo mô hình kinh doanh truyền thống. Với mô hình này, mỗi nhân viên kinh doanh sẽ là một sản giao dịch di động.
- Tham gia hội chợ bán hàng bất động sản cùng với các công ty bất động sản uy tín.
- Tổ chức tham quan dự án thường xuyên (một tuần/lần), bằng cách đưa khách hàng đến tận dự án không mất tiền thay vì người mua phải tự mình đến dự án để tìm hiểu.
- Kế hoạch marketing: Đặt panô quảng cáo tại bến tàu

### **5.2. Biện pháp quản trị tài chính**

Để đảm bảo cân bằng tài chính cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty CotecLand cần thực hiện thành công các công việc sau:

- Tăng cường tối đa nguồn thu từ kinh doanh các dự án, đặc biệt chú trọng kinh doanh dự án Blue Sapphire Resort. Vì vậy, đây là nguồn thu quan trọng và rất lớn, bên cạnh đó việc kinh doanh 02 Block Căn hộ nghỉ dưỡng phải được thúc đẩy nhanh chóng.

- Tập dụng tối đa hạn mức vay vốn 80 tỷ của Công ty CotecLand tại Ngân hàng BIDV để tập trung đầu tư xây dựng 02 Block Căn hộ nghỉ dưỡng. Ngoài ra, tiết giảm chặt chẽ các khoản chi đầu tư, cố gắng đảm bảo các dự án tự cân bằng thu chi.
- Tập trung đầu tư dự án trọng điểm Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, Blue Sapphire Bình Phú tránh đầu tư dàn trải các dự án khác.
- Giảm dần dư nợ vay tại Ngân hàng Việt Á.
- Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 200 tỷ đồng (Vốn điều lệ này đã bao gồm số cổ phiếu sẽ được chuyển đổi trong năm 2012 từ trái phiếu chuyển đổi đã phát hành năm 2011 theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) lên 350 tỷ đồng bằng việc phát hành cổ phiếu.

### **5.3. Kiểm soát tiến độ đầu tư các dự án đang thực hiện**

Năm 2012, công ty tiếp tục thực hiện 2 dự án dở dang năm 2011 chuyển sang gồm: Blue Sapphire Bình Phú, Blue Sapphire Resort. Để đảm bảo đúng tiến độ như kế hoạch đã đề ra, các phòng ban được định hướng:

- Kiểm soát chặt chẽ tiến độ thi công xây dựng của các nhà thầu, đảm bảo tiến độ hoàn thành công trình như kế hoạch.
- Tăng cường công tác giám sát thi công, đảm bảo chất lượng công trình đúng thiết kế.
- Kiểm soát triệt để các chi phí, tránh chi phí phát sinh cao, tiết kiệm tối đa chi phí đầu vào để có thể giảm chi phí đầu tư, tăng lợi nhuận cho công ty.
- Song song dự án đang thực hiện, công ty chú ý tới tiến độ của các dự án dự kiến được khởi công xây dựng trong năm 2012 gồm: Bệnh Viện Trường Lâm, Bệnh viện Đa khoa tại Đồng Nai ...

### **5.4. Công tác quảng cáo, tiếp thị**

Căn cứ vào định hướng phát triển và mục tiêu kinh doanh của công ty cùng với việc phân tích tình hình kinh tế thị trường, kế hoạch quảng bá tiếp thị cho năm 2012 sẽ tập trung:

- Xây dựng hình ảnh và thương hiệu công ty thông qua hệ thống nhận dạng thương hiệu toàn diện, các hoạt động PR các sự kiện thường niên của công ty.
- Quan tâm chăm sóc khách hàng và có chính sách ưu đãi đối với những khách hàng VIP, nhà phân phối sản phẩm của công ty để tăng lượng sản phẩm tiêu thụ.
- Xây dựng kế hoạch nghiên cứu và phát triển mạng lưới tiêu thụ sản phẩm từ dự án Bệnh viện Cotec Trường Lâm Hà Nội, dự án Blue Sapphire Tower
- Tiếp tục làm việc với Savills cho việc triển khai công tác quảng bá, bán hàng cho dự án Blue Sapphire Resort.

### **5.5. Công tác tài chính kế toán**

Công tác tài chính kế toán được xác định là nhiệm vụ quan trọng của công ty:

- Chấp hành nghiêm chỉnh việc lập và thực hiện báo cáo tài chính theo đúng chuẩn mực kế toán và thực hiện công bố thông tin theo đúng quy chế công bố thông tin nhằm tạo sự minh bạch đối với các cổ đông.
- Xây dựng các biện pháp quản lý tốt và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn trong quá trình đầu tư, thực hiện các dự án.
- Phải có kế hoạch rõ ràng về các khoản thu cũng như những khoản chi để tiện kiểm soát trong quá trình thực hiện kế hoạch năm 2012.
- Thực hiện kế hoạch chi tiết về các nguồn dự phòng trả nợ, các khoản đáo hạn, nợ gốc để dòng tiền của công ty luôn luôn được ổn định.
- Tạo mối quan hệ tốt đối với các đối tác chiến lược, các ngân hàng, các quỹ đầu tư để nhận được nguồn tài trợ tín dụng, tạo nguồn vốn đầu tư đảm bảo phục vụ cho các dự án của công ty trong năm.

#### **5.6. Công tác tổ chức hành chính**

- Thực hiện việc kiểm soát chi phí quản lý doanh nghiệp nhằm tiết giảm tối đa các chi phí không cần thiết.
- Quản trị tốt nguồn nhân lực, phát động phong trào thi đua, sáng kiến đóng góp cho sự nghiệp phát triển công ty.
- Đảm bảo các chính sách đối với người lao động, hoạt động công đoàn và đoàn thanh niên thực sự có hiệu quả và tạo được nơi sinh hoạt vui chơi bổ ích cho CBCNV. Đồng thời phải xiết chặt kế hoạch chi phí quản lý doanh nghiệp để hiệu quả hơn.
- Chú trọng đến công tác tuyển dụng những cán bộ giỏi trong các lĩnh vực phù hợp về phục vụ cho công ty.
- Xây dựng văn hóa công ty, định hướng toàn thể CBCNV trong hệ thống theo tinh thần truyền thống Cotec từ trước tới nay, đồng thời tiếp thu những tinh hoa mới trong nghệ thuật xây dựng văn hóa doanh nghiệp để tạo nên một hình ảnh CotecLand thân thiện và chuyên nghiệp.

#### **5.7. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực**

Năm 2012, Hội đồng quản trị thực hiện chiến lược tái cấu trúc nhằm tối ưu hóa hệ thống quản lý của công ty.

Tiếp tục thực hiện chính sách đầu tư đào tạo cho cán bộ, nhân viên trong công ty. Do đó, Ban Giám Đốc chỉ đạo tiếp tục khuyến khích toàn thể cán bộ quản lý và nhân viên quyết tâm học tập nâng cao trình độ quản lý, chuyên môn nghiệp vụ. Hoàn thiện các quy trình, chính sách nhân sự. Nhằm góp phần cải thiện môi trường làm việc, thực hiện minh bạch chính sách nhân sự tạo động lực để nhân viên gắn bó, trung thành, toàn tâm toàn ý trong công việc. Công ty sẽ rà soát và hoàn thiện các quy trình, chính sách nhân sự phù hợp với những thay đổi nội bộ và môi trường bên ngoài như sau:

- Sơ đồ tổ chức, chức năng nhiệm vụ các Trung tâm/Phòng ban;

- Quy chế Tổ chức và Quản lý nhân sự;
- Chính sách Lương;
- Chính sách Thưởng;
- Chính sách Đào tạo;
- Chính sách Phúc lợi;
- Chính sách động viên nhân viên;
- Chính sách đãi ngộ nhân tài;
- Quy trình tuyển dụng;
- Quy trình đánh giá kết quả công việc nhân viên;

**8. Báo cáo tài chính (tham khảo báo cáo tài chính công ty)**

**8.1 Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán**

**Kiểm toán độc lập**

**Kiểm toán nội bộ**

**8.2 Các công ty có liên quan**

- ❖ Những Công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối

*Danh sách các Công ty con*

TT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn góp của PPI (triệu đồng)	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Công ty TNHH Kim Huỳnh (COTEC KIM HUỖNH)	6.000.000.000	5.900.000.000	98,33%

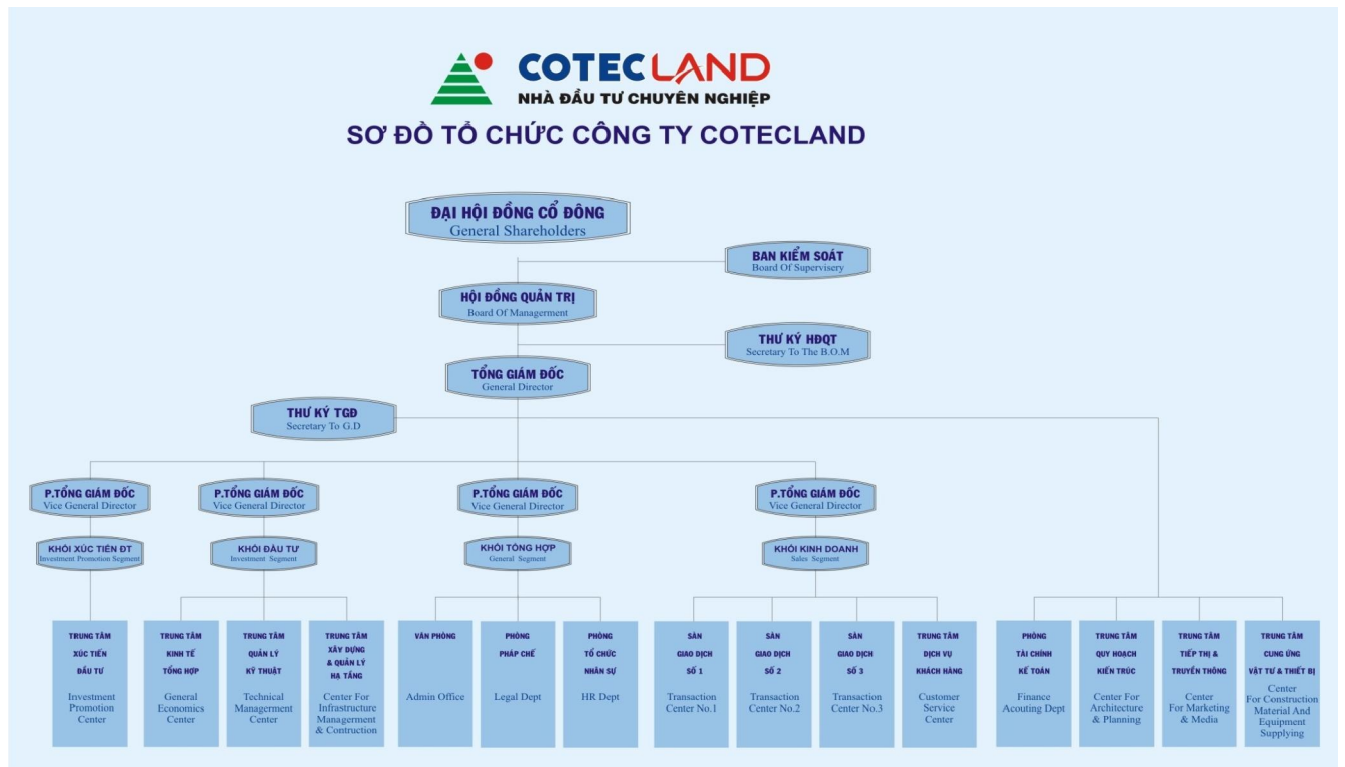
*Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC*

**CÔNG TY TNHH KIM HUỖNH (COTEC KIM HUỖNH)**

- 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 BĐS, ...
- 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 HUỖNH 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.

### 8.3 Tổ chức và nhân sự

#### ❖ Cơ cấu tổ chức của công ty



❖ **Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành**

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**1. Ông Trịnh Xuân Hà**

- Ngày tháng năm sinh : 18/12/1977
- Số CMND : 024353257
- Nơi sinh : Đắk Lắk
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : 115 Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc : 0987227622
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân luật, Cử nhân kinh tế.
- 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 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.
  - Từ tháng 10/2010 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
- 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:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ngọc Linh.
- Số cổ phần nắm giữ : 5.000 cổ phần
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần chiếm 0 % VDL



- Cá nhân sở hữu : 5.000 cổ phần chiếm 0,05 % 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.

## 2. Ông Phạm Huy Phúc

- Ngày tháng năm sinh : 11/01/1977
- Số CMND : 271319938
- Nơi sinh : Hưng Yên
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú : Đường 3/2, KP5, Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
- Số điện thoại liên lạc : 0913173019
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2006– 2009: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật XD Anpha.
  - Từ năm 2009 đến nay: công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.
- 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: Không
- Số cổ phần nắm giữ : 2.000 cổ phần
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần chiếm 0 % VDL
  - Cá nhân sở hữu : 2.000 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.

## 3. Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

- Ngày tháng năm sinh : 06/07/1971
- Số CMND : 024121991

- Nơi sinh : Tiền Giang
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú : 59 Lầu 1 Huỳnh Đình Hai, Phường 14, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc : 090 864 2107
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2003 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
- 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: Không
- Số cổ phần nắm giữ :
  - Cá nhân sở hữu :
- 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**

**4. Bà: Nguyễn Thị Hoàng Anh**

- Ngày tháng năm sinh : 05/03/1984
- Số CMND : 311746137
- Nơi sinh : Lâm Đồng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú : 325 Lý Thường Kiệt, P.5, Mỹ Tho, Tiền Giang.
- Số điện thoại liên lạc : 0908314915
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
- 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: Không
- 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.

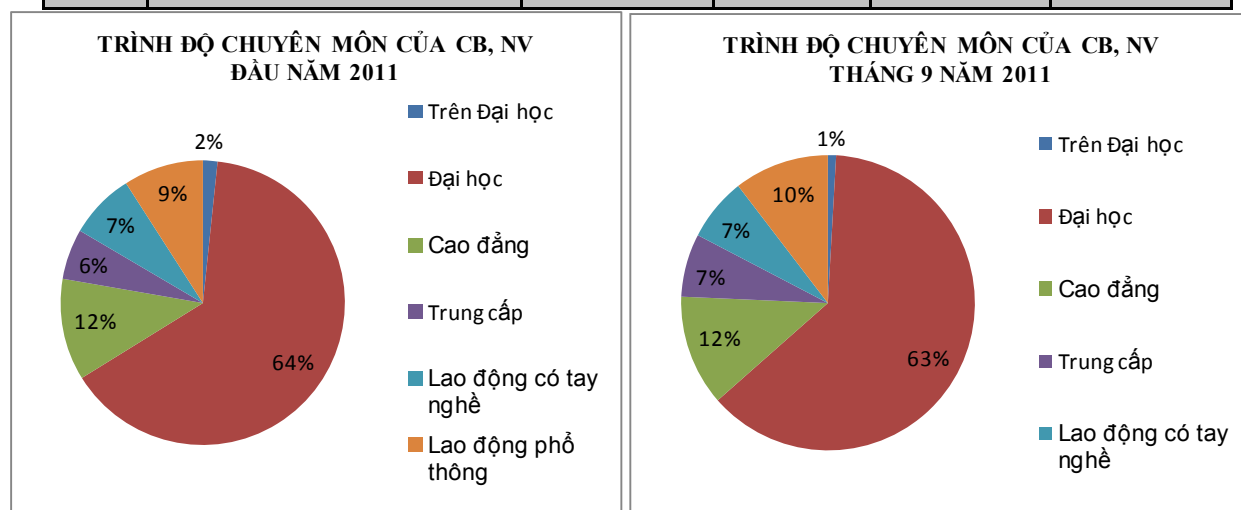
❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động**

- **Diễn biến lao động trong năm 2011**

- Lao động đầu kỳ : 121 người
- Lao động tăng trong kỳ : 60 người
- Lao động giảm trong kỳ : 66 người
- Lao động cuối kỳ : 115 người
- Trong đó số LĐ nữ : 38 người

- **Trình độ chuyên môn**

STT	Trình độ	Đầu kỳ		Cuối kỳ	
		Số lao động	Tỷ lệ	Số lao động	Tỷ lệ
1	Trên Đại học	2	1.65%	1	0.87%
2	Đại học	78	64.46%	72	62.61%
3	Cao đẳng	14	11.57%	14	12.17%
4	Trung cấp	7	5.79%	8	6.96%
5	Lao động có tay nghề	9	7.44%	8	6.96%
6	Lao động phổ thông	11	9.09%	12	10.43%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>121</b>	<b>100%</b>	<b>115</b>	<b>100.00%</b>



- **Tuổi nghề**

- Dưới 3 năm : 11 người chiếm 9.56%
- Từ 3 – 5 năm : 17 người chiếm 14.78%
- Từ 5 – 10 năm : 49 người chiếm 42.61%
- Từ 10 năm trở lên : 38 người chiếm 33.05%

- Tổng cộng : 115

Tuổi nghề bình quân của lực lượng lao động là 8.66 năm; đây là chỉ số khá lý tưởng đối với một công ty. Chỉ số này cho thấy CotecLand đang sở hữu nguồn nhân lực trong độ “tuổi vàng” của đời người, độ tuổi kinh nghiệm, bản lĩnh và nhiệt huyết để thực hiện các mục tiêu kinh doanh của công ty.

- **Chế độ làm việc**

- Biểu thời gian làm việc:
  - ✓ Số ngày làm việc: 06 ngày/ tuần, riêng văn phòng làm việc 5,5 ngày/tuần
  - ✓ Giờ làm việc: theo giờ hành chính 08 giờ/ ngày: từ 08 giờ 00 phút đến 17 giờ 00’
  - ✓ Làm việc theo ca: 08 giờ/ ca
  - ✓ Nghỉ trưa: Từ 12 giờ 00 phút đến 13 giờ 00’
- Ngày nghỉ trong tháng:
  - ✓ Khối văn phòng: Chiều thứ 7 và Chủ nhật hàng tuần
  - ✓ Khối trực tiếp sản xuất: Ngày chủ nhật hàng tuần hoặc 01 tuần nghỉ 01 ngày theo chu kỳ nghỉ của ca làm việc.
- 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.

- **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

- Tiền lương, các khoản phụ cấp lương, tiền thưởng được trả theo quy chế trả lương của công ty phù hợp với quy định của Nhà nước.
- Hàng năm căn cứ theo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh mà công ty sẽ xem xét duyệt khen thưởng cho người lao động.

- **Chính sách tuyển dụng đào tạo**

- Mọi người lao động trong công ty phải có nghĩa vụ phấn đấu học tập nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ thuật, nghiệp vụ để đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ được giao theo tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ của công ty.
- Khi công ty tổ chức các khóa đào tạo mà người lao động không học tập để đạt yêu cầu tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ thì phải chịu sự sắp xếp lại nhiệm vụ, công tác của người sử dụng lao động.
- Tổng Giám đốc khuyến khích và tạo điều kiện cho mọi đối tượng phấn đấu học tập (kể cả học tập tại nước ngoài) kinh phí đào tạo được quy định cụ thể như sau:
  - ✓ Người lao động được công ty cử đi học theo yêu cầu nhiệm vụ (đi học trong và ngoài nước) kinh phí do công ty đài thọ.
  - ✓ Tiền lương, thưởng trong những ngày đi học được hưởng theo quy định như sau:
    - Hưởng 100% lương cơ bản và các khoản phụ cấp cố định theo Quy chế tiền lương của công ty.

- Người lao động được công ty cử đi học phải thực hiện cam kết về đào tạo. Nếu không thực hiện đúng cam kết đào tạo sẽ phải bồi thường chi phí đào tạo.
- Người lao động tự đi học phải tự lo về kinh phí, công ty không chịu trách nhiệm về thời gian, kinh phí học tập. Tuy nhiên trong trường hợp người lao động đi học theo ngành nghề hoặc lĩnh vực phù hợp với sự phát triển của công ty thì công ty có thể xem xét hỗ trợ phần kinh phí và thời gian học tập.

❖ **Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng thành viên/Chủ tịch, Ban Giám đốc.**

**1. Ông Đàm Quang Trực**

**Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên/Chủ tịch và Ban kiểm soát/Kiểm soát viên:**

❖ **Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHCĐ 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   |

❖ **Lý lịch HĐQT**

**1. Ông Đào Đức Nghĩa - Chủ tịch HĐQT**

- Ngày tháng năm sinh : 30/10/1958
- Số CMND : 023504727
- 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, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc : 0917466668

- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ - 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 : Công tác tại Ủy ban Xây dựng Cơ bản Nhà nước
  - Từ năm 1984 – 1986 : Công tác tại Viện tiêu chuẩn hóa và điển hình hóa
  - Từ năm 1986 – 1994 : Nghiên cứu sinh tại Bruno- Tiệp - bảo vệ Luận án Tiến sỹ 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 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp (CotecIndustry).
  - Từ năm 2008 đến 07/2010 : Công tác tại 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:
    - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
    - Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia).
    - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (CotecSaigon).
    - Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long
- Số cổ phần nắm giữ : 3.090.000 cổ phần.
- Đại diện sở hữu : 3.090.000 cổ phần chiếm 30,09 % VDL
- Cá nhân sở hữu : 42.950 cổ phần chiếm 0,43 % 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.



## 2. Ông Nguyễn Thế Thanh

- Ngày tháng năm sinh : 17/07/1972
- Số CMND : 011836419
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội.
- Số điện thoại liên lạc : 0909339511
- 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:
  - Ủy viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc điều hành Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec).
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Vạn Vạn Đô.
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia).
  - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Kim Huỳnh.
  - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha).
- Số cổ phần nắm giữ : 33.690 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần chiếm 0 % VDL
  - Cá nhân sở hữu : 33.690 cổ phần chiếm 0,34 % 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.

**3. Ông Trịnh Xuân Hà (xem trong mục Lý lịch Ban Tổng Giám Đốc)**

**4. Ông Phan Văn Ngoan**

- Ngày tháng năm sinh : 07/11/1977
- Số CMND : 025278684
- Nơi sinh : Trà Vinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Trà Vinh
- Địa chỉ thường trú : 209 Lầu 1 CX Bình Thới, Đường số 6, Phường 8, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc : 0946962229
- 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 TGD 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)
  - Từ tháng 10/2010 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức nhiệm yết: Ủy viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc.

- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc điều hành Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia)
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha)
  - Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
  - Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao (CotecStar)
- Số cổ phần nắm giữ : 4.000 cổ phần
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần chiếm 0 % VDL
  - Cá nhân sở hữu : 4.000 cổ phần chiếm 0,04 % 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.

**5. Ông Đỗ Đăng Nguyễn**

Ngày tháng năm sinh : 30/06/1978

- Số CMND : 024611551
- Nơi sinh : Hà Tây
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Tây
- Địa chỉ thường trú : 195/24 Đường 304, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc : 0986322225
- Trình độ văn hoá : 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 Tư vấn và đầu tư Cotec (CotecArch)
  - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).

- Từ tháng 10/2010 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:  
Ủy viên Hội đồng Quản.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CotecArch).
  - Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec).
- 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.

❖ **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 do ĐHĐCĐ bầu ra.

- Bà Vũ Thị Hòa : Trưởng BKS
- Bà Phạm Thị Huyền : Thành viên BKS
- Ông Trần Nhất Nguyên : Thành viên BKS

❖ **Lý lịch Ban Kiểm soát**

**1. Bà Vũ Thị Hòa**

- Ngày tháng năm sinh : 11/01/1977
- Số CMND : 271319938
- Nơi sinh : Hưng Yên
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hưng Yên

- Địa chỉ thường trú : Đường 3/2, KP5, Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
- Số điện thoại liên lạc : 0913173019
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2006– 20029: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật XD Anpha.
  - Từ năm 2009 đến nay: công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.
- 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: Không
- 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. Bà Phạm Thị Huyền**

- Ngày tháng năm sinh : 21/02/1982
- Số CMND : 225190119
- 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 : 0934041207
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2004 – 2006 : Công tác tại Công ty TNHH Gia Hôi.
  - 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 Ban kiểm soát.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:  
Kế toán trưởng Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia).
- Số cổ phần nắm giữ : 2.000 cổ phần
  - Đại diện sở hữu : 0 cổ phần chiếm 0 % VDL
  - Cá nhân sở hữu : 2.000 cổ phần chiếm 0,% 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.

### **3. Ông Trần Nhất Nguyên**

- Ngày tháng năm sinh : 15/08/1985
- Số CMND : 191543842
- Nơi sinh : Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú : Xóm 5 Thôn Lại Thê, Phú Phụng, Phú Vang, T.T. Huế.
- Số điện thoại liên lạc : 0905331508
- Trình độ văn hoá : 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:  
Phó Phòng Kinh tế Kỹ thuật Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha.
- Số cổ phần nắm giữ:



- Đại diện sở hữu : 0 cổ phần chiếm 0 % VĐL
- Cá nhân sở hữu : 1.600 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.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**TS.KTS. ĐÀO ĐỨC NGHĨA**