



---

## HỘI TỤ NGUỒN LỰC VƯƠN TẦM CAO MỚI

TRONG NHỮNG NĂM QUA COTECCONS LUÔN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ LÀ MỘT TRONG NHỮNG ĐƠN VỊ XÂY DỰNG HÀNG ĐẦU TẠI VIỆT NAM VỚI VAI TRÒ TỔNG THẦU, THIẾT KẾ VÀ THI CÔNG HÀNG LOẠT CÁC DỰ ÁN LỚN TRONG CẢ NƯỚC. THƯƠNG HIỆU COTECCONS GIỜ ĐÂY ĐÃ TRỞ THÀNH BẢO CHỨNG CHẤT LƯỢNG CHO NHỮNG CÔNG TRÌNH MANG ĐẲNG CẤP QUỐC TẾ.

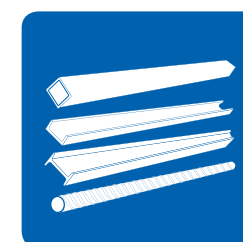
VỚI NHỮNG THÀNH TỰU ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC, COTECCONS LIÊN TIẾP NHIỀU NĂM LIÊN XẾP HÀNG THỨ NHẤT CÁC DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN NGÀNH XÂY DỰNG DO BÁO ĐIỆN TỬ VIETNAMNET VÀ VIETNAM REPORT BÌNH CHỌN.

XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU DỰA TRÊN CHẤT LƯỢNG CÁC CÔNG TRÌNH THỰC HIỆN LÀ PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG CỦA COTECCONS.



## HỘI TỰ NGUỒN LỰC NÂNG TẦM CAO MỚI

### NỘI DUNG



Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi 04  
Tóm tắt kết quả 5 năm hoạt động 06  
Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 08

**KIM** 10  
Thông tin chung 12  
Lịch sử hình thành và phát triển 16  
Công ty con và công ty liên kết 18  
Định hướng phát triển 20  
Các sự kiện tiêu biểu trong năm 22  
Tổ chức và nhân sự 26



**THỦY** 36  
Báo cáo của Hội đồng Quản trị 38  
Báo cáo phát triển bền vững 44



**MỘC** 54  
Báo cáo của Ban điều hành 58  
Tình hình đầu tư 66  
Cơ cấu cổ đông 68  
Những cải tiến về tổ chức, chính sách quản lý 70  
Phương hướng điều hành HĐKD năm 2014 74



**HỎA** 76  
Quản trị công ty 78  
Báo cáo của Ban Kiểm soát 82  
Quản trị rủi ro 84



**THỔ** 86  
Thông tin chung 88  
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 90  
Báo cáo kiểm toán độc lập 91  
Bảng cân đối kế toán hợp nhất 92  
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 94  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 95  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 97

10 công trình tiêu biểu trúng thầu năm 2013 131



## ■ ■ ■ TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### TÂM NHÌN

Trở thành Tập đoàn Xây dựng hàng đầu Việt Nam có phạm vi hoạt động các nước trong khu vực và quốc tế, chuyên thực hiện các công trình tổng thầu, công trình thiết kế và thi công (Design & Build), công trình hạ tầng cơ sở.

### SỨ MỆNH

Lấy uy tín, chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu, Coteccons cam kết mang đến cho khách hàng sản phẩm là những công trình đạt yêu cầu cao về chất lượng và kỹ mỹ thuật với giá thầu cạnh tranh.

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- MINH BẠCH** Minh bạch trong mọi hoạt động. Quản trị minh bạch, hợp tác minh bạch và lợi ích minh bạch.
- SÁNG TẠO** Không ngừng sáng tạo, cải tiến biện pháp thi công đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng
- HỢP TÁC** Hợp tác với đối tác và khách hàng cùng nhau đạt mục đích và thành công
- TẬN TÂM** Tận tâm trong dịch vụ, làm việc với tất cả niềm đam mê và nhiệt huyết
- CAM KẾT** Nỗ lực cao nhất để thực hiện đúng những gì đã cam kết.



## TÓM TẮT KẾT QUẢ 5 NĂM HOẠT ĐỘNG

ĐVT: tỷ đồng

Năm kết thúc 31/12	2009	2010	2011	2012	2013	Tăng trưởng bình quân
<b>Báo cáo lãi lỗ (tỷ đồng)</b>						
Doanh thu	1.962	3.304	4.510	4.477	<b>6.190</b>	33%
Lợi nhuận trước thuế	265	313	283	300	<b>393</b>	10%
Lợi nhuận sau thuế	228	240	211	219	<b>280</b>	5%
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông cty mẹ	228	240	211	219	<b>257</b>	3%

### Cổ tức (đồng/1 cổ phiếu)

Thu nhập cơ bản	7.528	7.816	6.812	5.596	<b>6.103</b>
Trả cổ tức trong năm bằng tiền	20%	20%	20%	20%	<b>20%</b>

### Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)

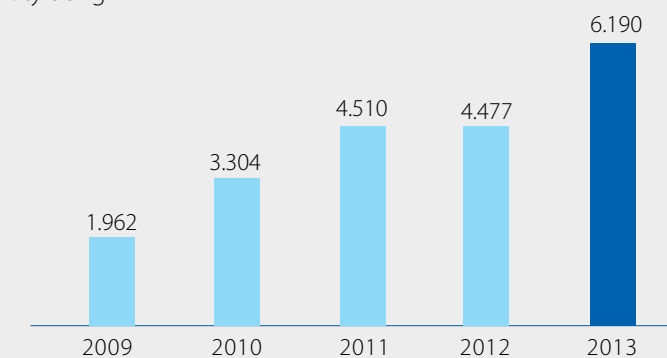
Tổng tài sản	1.772	2.017	2.459	3.613	<b>4.552</b>	27%
Vốn chủ sở hữu	1.101	1.269	1.438	2.078	<b>2.302</b>	20%
Nợ dài hạn	3	6	7	14	<b>81</b>	129%

### Chỉ số tài chính

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu	13,5%	9,5%	6,3%	6,7%	<b>6,4%</b>
Nợ/Vốn chủ sở hữu	60,9%	59,0%	71,1%	73,9%	<b>90,5%</b>
ROAA (EBIT/tổng tài sản bình quân)	13,2%	10,8%	10,2%	6,6%	<b>6,0%</b>
ROEA (Lợi nhuận thuộc CĐ CT mẹ/VCSH bình quân)	23,0%	20,3%	15,6%	12,4%	<b>11,7%</b>

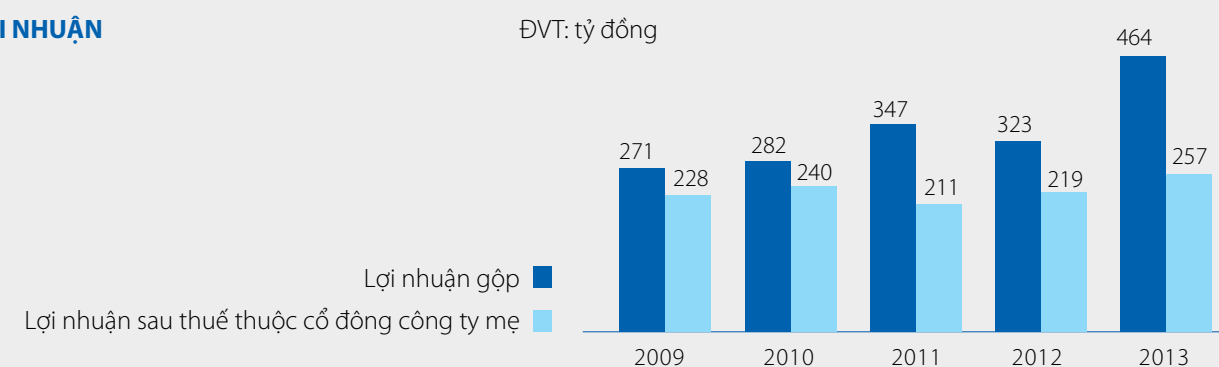
## DOANH THU

ĐVT: tỷ đồng

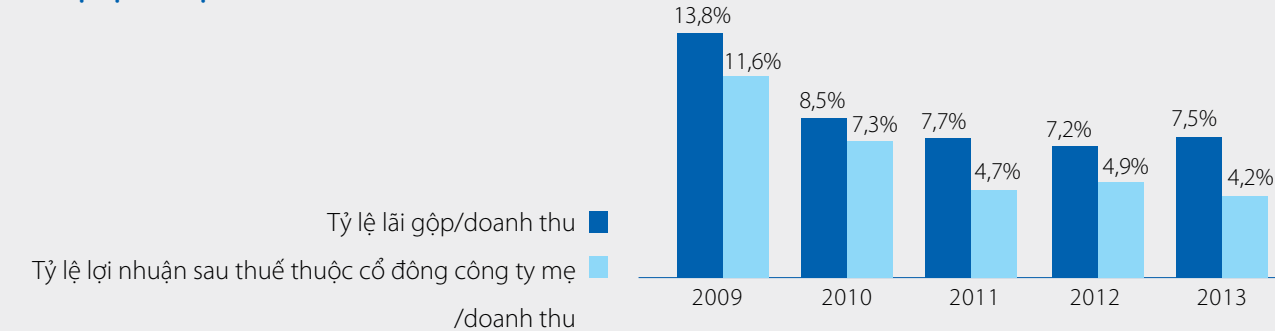


## LỢI NHUẬN

ĐVT: tỷ đồng

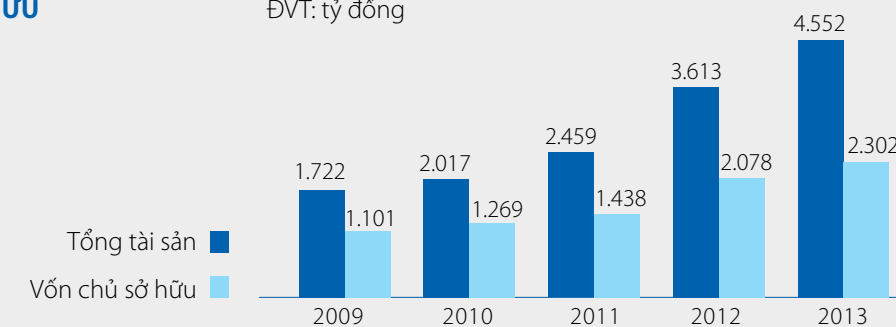


## TỶ LỆ LỢI NHUẬN



## TỔNG TÀI SẢN, VỐN CHỦ SỞ HỮU

ĐVT: tỷ đồng







*Nhân lực luôn được xem là yếu tố quan trọng nhất giúp Coteccons tăng trưởng nhanh và ngày càng vững mạnh.*

*Trong tương lai gần, một thế hệ trẻ của Coteccons đầy nhiệt huyết, không ngừng đổi mới, sáng tạo, dám đảm đương trách nhiệm sẽ là chìa khóa thành công cho một chu kỳ tăng trưởng mới.*

**Kính thưa Quý vị cổ đông!**

Vượt qua những khó khăn, thách thức vẫn còn tồn tại trong năm 2013, Coteccons đã có một năm đầy bận rộn và đạt nhiều thành tích ấn tượng, duy trì mức tăng trưởng ổn định. Điều này được minh chứng qua việc trúng thầu hàng loạt các dự án quy mô lớn điển hình như: Trung Tâm Thương Mại SCVivo City, giá trị 1.200 tỷ đồng do liên doanh MapleTree (Singapore) và SaigonCoop (Việt Nam) làm chủ đầu tư, Trung tâm thương mại Aeon Bình Dương, Khu nghỉ dưỡng Salinda Resort & Spa Phú Quốc...

Đối với dự án nhà xưởng, với việc nhạy bén tiếp cận làn sóng các Nhà đầu tư Trung Quốc đầu tư vào Việt Nam nhằm đón đầu cơ hội Hiệp định Thương mại xuyên Thái Bình Dương – TPP mà Việt Nam đang tham gia đàm phán ký kết, Coteccons đã liên tiếp trúng thầu nhiều dự án có quy mô lớn như: Nhà máy sợi màu Brotex (giai đoạn 1 và 2); Nhà máy Gain Lucky và Nhà máy dệt may First Team vv...

Sự tăng trưởng của Coteccons còn được hỗ trợ bởi chiến lược mua – sáp nhập (M&A), cụ thể là hoàn thành nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccons tại Unicons từ 30% lên 51% vào tháng 5/2013. Việc sáp nhập không những đóng góp về doanh số mà còn giúp Coteccons chủ động hơn trong phân bổ nguồn nhân lực cho các dự án quy mô lớn.

Kết thúc năm 2013, doanh thu riêng Coteccons đạt 4.780 tỷ đồng, tuy chỉ tương đương 95,6% kế hoạch nhưng vẫn tăng 6,8% so với doanh thu 2012. Doanh thu hợp nhất đạt 6.190 tỷ đồng, tương đương 103,7% kế hoạch, tăng 38% so với doanh thu năm 2012. Hoàn thành vượt chỉ tiêu lợi nhuận để ra cho cả công ty mẹ (233,7 tỷ, tăng 17%) và hợp nhất (257,2 tỷ, tăng 17%). Bên cạnh đó, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh đều dương và lớn hơn 300 tỷ trong hai năm liên tiếp nhờ chú trọng đến quản lý rủi ro tài chính và quản lý vốn lưu động tốt.

**Kính thưa Quý vị cổ đông!**

Với mục tiêu tăng trưởng bền vững, Coteccons luôn lấy con người làm yếu tố trọng tâm. Bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, nền tảng là yếu tố quyết định sự sống còn của doanh nghiệp. Nền tảng của Coteccons là đội ngũ CBNV, những con người năng động, tràn đầy nhiệt huyết, đạo đức, không ngại khó khăn và thử thách.

Tiếp sang năm 2014, bên cạnh việc tối ưu hóa nguồn lực, chiến lược của Coteccons vẫn tiếp tục đầu tư vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi; Phát huy thế mạnh về năng lực thi công, nâng cao chất lượng công trình và tăng hiệu quả dự án. Việc ứng dụng BIM (Building Information Modeling) cho các dự án xây dựng là sự đầu tư lâu dài, mang tính chiến lược nhằm tạo đột phá trong quản lý chất lượng công trình, để khi nói đến Coteccons, khách hàng nghĩ ngay đến sự chân thành, cam kết cao nhất của Nhà thầu về tiến độ, chất lượng, an toàn và giá cả hợp lý.

Bên cạnh việc mở rộng thị trường hoạt động trong và ngoài nước với năng lực tài chính và nguồn nhân lực mạnh, Coteccons sẽ dẫn tiếp cận mảng thi công công trình hạ tầng giao thông để tăng giá trị doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Coteccons sẽ không bỏ qua cơ hội mua bán, sáp nhập (M&A) để nâng cao năng lực và quy mô hoạt động khi có điều kiện.

Tôi tin rằng cùng với chiến lược kinh doanh đúng đắn, sự quy tụ nguồn lực của Coteccons và các đơn vị thành viên, Coteccons sẽ giữ vững vị thế vững mạnh trên thị trường Việt Nam và vươn xa hơn nữa trên thị trường khu vực và thế giới.

Tại Đại hội cổ đông lần này, thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn đến sự nỗ lực vượt khó của toàn thể CBNV Coteccons, Unicons đã góp phần hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh năm 2013. Xin trân trọng cảm ơn tất cả quý cổ đông, đối tác, khách hàng đã tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúng tôi luôn mong muốn nhận sự hợp tác và những đóng góp ý kiến chân thành của quý vị để Coteccons gặt hái thêm nhiều thành công trong những năm kế tiếp.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng Quản trị, kính chúc Quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

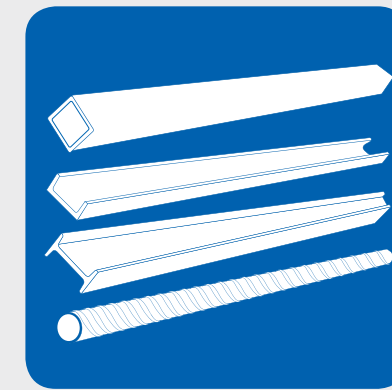
**Trân trọng,**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

TỔNG TÀI SẢN (TỶ ĐỒNG)

**4.552**



## KIM

Nền móng vững chắc để công trình ngày một vươn cao, vững bền cùng năm tháng

1

THÔNG TIN CHUNG  
LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN  
CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT  
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN  
CÁC SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM  
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC  
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



**THÔNG TIN CÔNG TY**

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)
- Tên tiếng Anh : COTEC CONSTRUCTION JOINT STOCK Co.,
- Tên viết tắt : COTECCONS
- Giấy ĐKKD : 0303443233 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 24/08/2004
- Vốn điều lệ : 422 tỷ đồng (Bốn trăm hai mươi hai tỷ đồng)
- Địa Chỉ : 236/6 Điện Biên Phủ, P. 17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Điện thoại : (84 - 8) 3 5142255/66
- Fax : (84 - 8) 3 5142277
- Email : contact@coteccons.vn
- Website : www.coteccons.vn
- Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)
- Mã chứng khoán : CTD

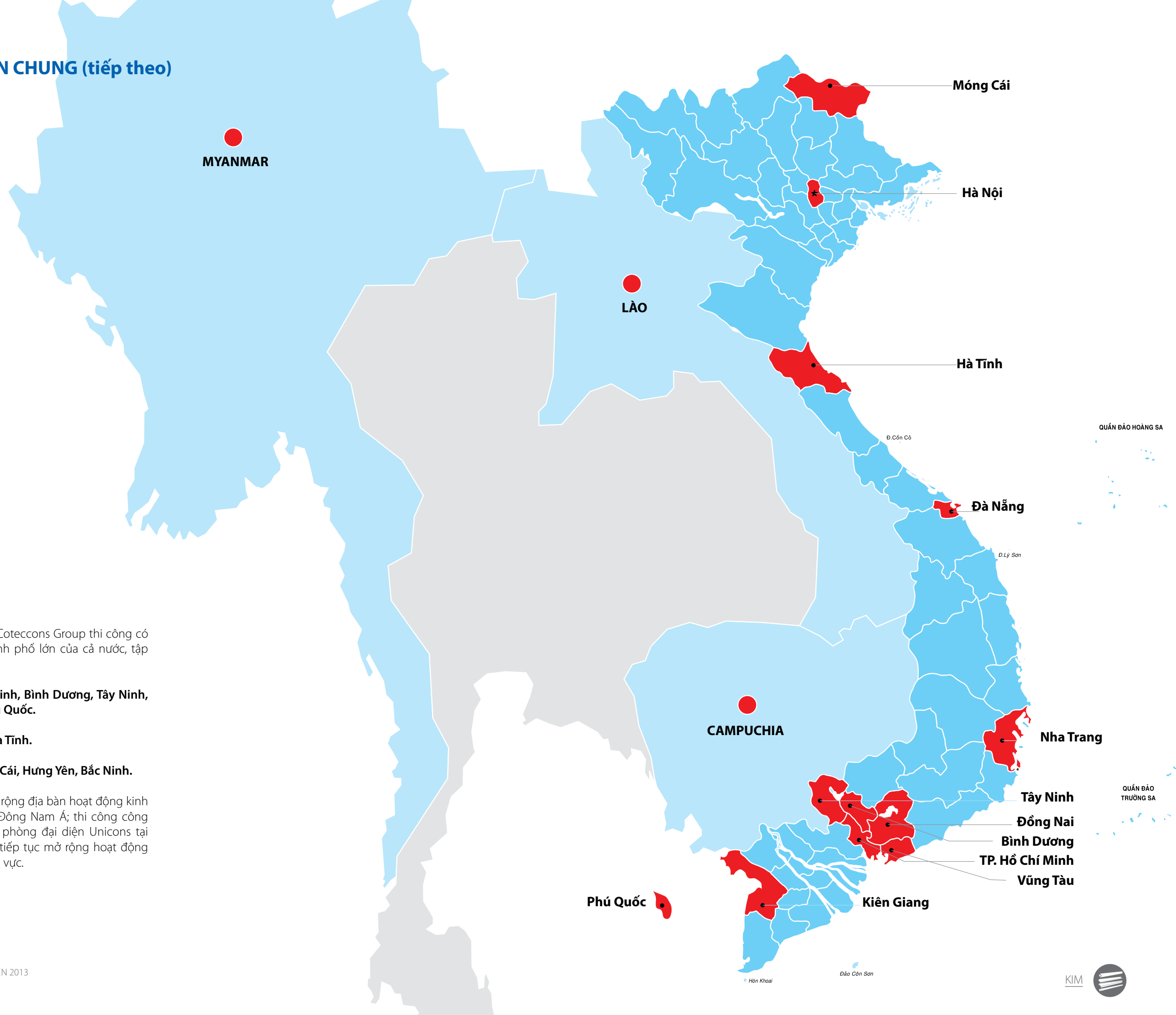


**NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

- Xây dựng, lắp đặt các công trình dân dụng và công nghiệp; Công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Công trình giao thông; Công trình thủy lợi.
- Xây dựng công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường.
- Lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa không khí, công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế phần cơ điện công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Kinh doanh, môi giới, tư vấn bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu.
- Chuyên kinh doanh xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu: sắt, thép, kết cấu xây dựng, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, vật tư - máy móc - thiết bị - phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng; máy móc thiết bị xây dựng.



## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)



### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện nay các công trình do Coteccons Group thi công có mặt ở hầu hết các tỉnh thành phố lớn của cả nước, tập trung vào các khu vực sau:

- **Miền Nam:** TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Tây Ninh, Đồng Nai, Vũng Tàu, Phú Quốc.
- **Miền Trung:** Đà Nẵng, Hà Tĩnh.
- **Miền Bắc:** Hà Nội, Móng Cái, Hưng Yên, Bắc Ninh.

Từ năm 2012, Coteccons mở rộng địa bàn hoạt động kinh doanh ra phạm vi khu vực Đông Nam Á; thi công công trình tại Lào; thành lập văn phòng đại diện Unicons tại Campuchia, Myanmar và sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động đến các nước khác trong khu vực.





Coteccons đẩy mạnh chiến lược tập trung vào phân khúc các loại dự án lớn, đồng thời tiếp tục giữ vững và phát triển thị phần tại phân khúc dự án cỡ vừa thông qua góp vốn đầu tư thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons). Sau đó

Nhằm huy động thêm vốn thực hiện các dự án lớn và nâng cao hình ảnh, Coteccons đã thực hiện việc phát hành cổ phiếu ra công chúng thu hút nhiều nhà đầu tư, tổ chức nước ngoài lớn như: Dragon Capital, Indochina Capital, Tainan Shipping Co,...

Khởi công xây dựng Cao ốc Văn phòng Coteccons tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM do Coteccons đầu tư 100% vốn.

Coteccons vinh dự nhận cúp Vàng chất lượng xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng.

Mở rộng địa bàn hoạt động, thi công công trình nước ngoài (Lào), bước đầu chinh phục thị trường tại khu vực Đông Dương.

**2004**

**CHUYỂN ĐỔI MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG THÀNH CTY CỔ PHẦN**



**THÀNH LẬP CHI NHÁNH HOẠT ĐỘNG TẠI BÌNH DƯƠNG**

**2006**

Coteccons chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần theo quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 30/07/2004 của Bộ Xây dựng. Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng.

lần lượt đầu tư góp vốn hợp tác vào các Công ty liên kết khác chuyên về bất động sản như: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An, Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng...

Thành lập chi nhánh tại Bình Dương, chuyên về bảo trì, bảo dưỡng thiết bị theo giấy phép hoạt động số 461300016 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. HCM cấp ngày 17/04/2006.

**2007**

**PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**



**CỔ PHIẾU COTECCONS CHÍNH THỨC ĐƯỢC NIÊM YẾT**

**2009**

Đơn vị tiên phong tại Việt Nam nghiên cứu và áp dụng thành công phương pháp thi công tiên tiến top-down nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công nhưng vẫn đảm bảo được chất lượng công trình.

Cổ phiếu Coteccons chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (Hose) theo quyết định số 155/QĐ - SGDHCN ngày 09/12/2009 đã mở ra một trang mới trong lịch sử hoạt động của Coteccons. Số lượng cổ phiếu niêm yết ban đầu 12.000.000 cổ phiếu. Mã chứng khoán CTD.

**2010**

**ĐƯA VÀO HOẠT ĐỘNG CAO ỐC VĂN PHÒNG COTECCONS**



Hoàn thành và đưa vào hoạt động Cao ốc Văn phòng Coteccons. Trụ sở làm việc mới đáp ứng được nhu cầu về cơ sở vật chất và mặt bằng hoạt động của Công ty, mang lại một vị thế mới cho Coteccons trên thị trường.

Thành lập Văn phòng đại diện Coteccons tại Hà Nội, tạo bước tiến đột phá tại thị trường miền Bắc.



**NHẬN CÚP VÀNG CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG VIỆT NAM**

**2011**

Ký kết hợp đồng tổng thầu dự án The Grand Hồ Tràm - một dự án nghỉ dưỡng phức hợp có quy mô lớn nhất Việt Nam và khu vực, được đầu tư 100% vốn nước ngoài (Asian Coast Development Limited ACDL - Canada) lần đầu tiên được giao cho nhà thầu Việt Nam làm tổng thầu. Coteccons vừa thi công, vừa quản lý các nhà thầu phụ nước ngoài đến từ Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc...

**2012**

**PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐỒNG CHIẾN LƯỢC LẦN II**



Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng chiến lược lần II. Trong thời điểm kinh tế khó khăn, thị trường chứng khoán sụt giảm nhưng Coteccons đã thành công trong việc đàm phán, ký hợp đồng hợp tác chiến lược với Kustocem Pte.Ltd (Singapore) và phát hành 10.430.000 cổ phiếu. Tổng số vốn huy động trong đợt phát hành tương đương 25 triệu USD.



**KÝ KẾT HỢP ĐỒNG CÔNG TRÌNH SC VIVOCITY TRỊ GIÁ 1.200 TỶ**

**2013**

Ký kết hợp đồng tổng thầu dự án quốc tế: công trình SC VivoCity - Quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Co.op (Việt Nam) và Công ty Mapletree (Singapore) làm chủ đầu tư. Tổng giá trị hợp đồng khoảng 1.200 tỷ đồng.

Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccons tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) lên 51%.

**THÔNG TIN CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT**

Việc đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết nhằm thực hiện chiến lược của Coteccons trong việc mở rộng thị phần hoạt động cũng như đa dạng hóa các lĩnh vực kinh doanh. Các thành viên chia sẻ kiến thức, ý tưởng, kỹ năng quản lý, nguồn nhân lực, giải pháp kỹ thuật và kinh nghiệm để cùng phát triển.

Thương hiệu Coteccons đang dẫn đầu định vị trí nhà thầu hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng chuyên về tổng thầu, thiết kế và thi công trọn gói toàn bộ công trình theo hình thức chìa khóa trao tay. Đây cũng là lợi thế để Coteccons tập trung nguồn lực cho những dự án lớn. Theo đó, tùy vào khả năng và thế mạnh của từng thành viên và quy mô dự án, Coteccons sẽ bố trí và phối hợp triển khai dự án nhằm mang lại thành công và sự hài lòng cao nhất của khách hàng.



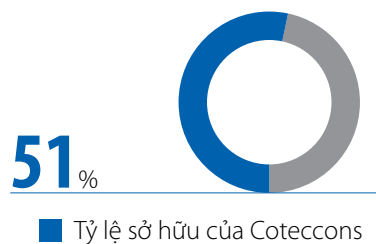
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM (UNICONS)**

Địa chỉ : Lầu 5 - 6, số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Được thành lập vào năm 2006, ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Unicons có một đội ngũ nhân sự giỏi về chuyên môn và nghiệp vụ, với việc không ngừng cải tiến hệ thống quản lý đã góp phần tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp và năng động.

Kế thừa và phát huy những thành tựu có được của Coteccons và sự nỗ lực bằng chính kinh nghiệm và giá trị cốt lõi của mình, sau gần 8 năm hoạt động Unicons đã từng bước khẳng định vị thế trên thị trường, nằm trong top 5 các công ty xây dựng tư nhân lớn nhất tại Việt Nam. Bên cạnh hoạt động xây dựng, Unicons còn kinh doanh vật liệu xây dựng và là một trong những đơn vị chủ lực cung cấp vật tư cho Coteccons với giá cả cạnh tranh.

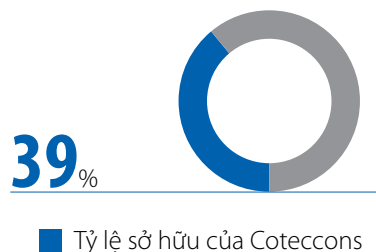
- Doanh thu bán hàng và dịch vụ: 2.276 tỷ đồng đạt 123% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế: 57 tỷ đồng đạt 114% kế hoạch.



**ĐỐI VỚI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC PHÚ GIA AN**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Thị Thập, P. Bình Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Dự án chưa triển khai nên chưa phát sinh doanh thu hoạt động.



**DANH SÁCH CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT**

TT	TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	VỐN ĐIỀU LỆ (TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons)	Xây dựng và kinh doanh VLXD	90	51
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Xây dựng, kinh doanh VLXD và bất động sản	100	20,16
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Kinh doanh bất động sản	129	39
4.	Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	Kinh doanh bất động sản	100	36



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA**

Địa chỉ: 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập từ năm 2004, lĩnh vực hoạt động chính trong thời gian đầu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đến năm 2008, Công ty mở rộng ngành nghề hoạt động sang xây lắp.

Từng bước cải tiến hệ thống quản lý và thi công chuyên nghiệp, lĩnh vực xây lắp của Công ty Phú Hưng Gia đã nhanh chóng phát triển, đủ năng lực để thực hiện trọn gói từ thiết kế đến xây dựng, quản lý dự án các công trình cao tầng, khách sạn và khu nghỉ dưỡng, nhà xưởng... Hiện nay, thương hiệu Phú Hưng Gia cũng được sự tin nhiệm cao trên thị trường xây lắp.

Đối với lĩnh vực bất động sản: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia là chủ đầu tư khu căn hộ Botanic tại Quận Bình Thạnh; Chung cư cao cấp Pavillon tại Quận 3, TP. HCM.

Kết quả hoạt động kinh doanh Phú Hưng Gia năm 2013.

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ: 1.294 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế: 28 tỷ đồng đạt 104% kế hoạch.

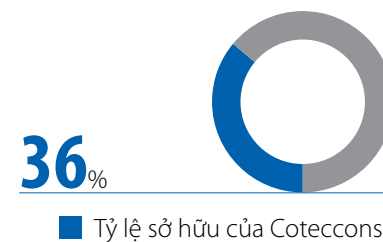


**CÔNG TY CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI QUẢNG TRỌNG**

(Tổng số vốn đã góp 18 tỷ đồng)

Địa chỉ : 14H1 Ngô Đức Kế, Phường 7, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng chính thức thành lập vào năm 2007 với ngành nghề kinh doanh chính là đầu tư và quản lý các dự án bất động sản. Tuy nhiên, do thời gian qua tình hình bất động sản đóng băng, chiến lược Coteccons tập trung phát triển ngành nghề thi công cốt lõi, các dự án do các Công ty này quản lý chưa được triển khai nên chưa phát sinh doanh thu hoạt động.







*Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Coteccons gắn liền với tầm nhìn 5 năm (2013 - 2017) tiếp tục phát triển và mở rộng quy mô hoạt động, khẳng định vị thế thương hiệu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.*

*Hiện nay Coteccons đã có mặt thi công công trình tại Lào, Công ty Unicons đã thành lập Văn phòng đại diện tại Campuchia và đang xúc tiến các thủ tục để thành lập Văn phòng đại diện tại Myanmar, tương lai là các nước khác có tiềm năng trong khu vực.*

#### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Phát triển Coteccons theo mô hình hoạt động của các Tập đoàn xây dựng đa năng hàng đầu trên thế giới.

Nâng cao hiệu quả kinh doanh, tối đa hóa giá trị Công ty, mang lại lợi ích tốt nhất cho các cổ đông và CBNV.

Góp phần hiện đại hóa đất nước bằng việc cung cấp sản phẩm là những công trình có chất lượng tốt nhất với giá trị vượt trội.

Tạo điều kiện việc làm, thu nhập ổn định cho người lao động, hoàn thành tốt nghĩa vụ đóng góp vào ngân sách nhà nước.

Tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm đối với sự phát triển chung của toàn xã hội.

#### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Coteccons gắn liền với tầm nhìn 5 năm (2013 - 2017) tiếp tục phát triển và mở rộng quy mô hoạt động, khẳng định vị thế là thương hiệu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam, có sức ảnh hưởng, phạm vi hoạt động trong khu vực và quốc tế.

Nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh phân khúc thực hiện công trình làm tổng thầu, công trình thiết kế và thi công nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng, gia tăng giá trị lợi nhuận cho Công ty.

Mở rộng ngành nghề thi công cốt lõi, xây dựng công trình cơ sở hạ tầng giao thông và công trình năng lượng.

Tăng cường năng lực về công nghệ, nguồn nhân lực, tài chính, hệ thống kiểm soát và quản lý rủi ro để đảm bảo hoàn thành các mục tiêu đề ra.



Nhà máy Essilor - Lào





## CÁC SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

- 01** Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccons tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) lên 51%.
- 02** Ký kết hợp đồng tổng thầu dự án quốc tế: công trình SC VivoCity - Quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Co.op (Việt Nam) và Công ty Mapletree (Singapore) làm chủ đầu tư. Tổng giá trị hợp đồng khoảng 1.200 tỷ đồng.
- 03** Trúng thầu thi công công trình nhà xưởng quy mô lớn: Nhà máy Gain Lucky tại KCN Phước Đông, Tây Ninh của Tập đoàn May mặc Quốc tế Shenzhou (Trung Quốc) được xây dựng trên diện tích đất 83 ha. Đây là công trình nhà xưởng có quy mô lớn nhất Coteccons nhận thầu từ trước đến nay. Giá trị thầu (giai đoạn 1) khoảng 900 tỷ đồng.
- 04** Hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận do Đại hội cổ đông đề ra cho cả Công ty mẹ (17%) và hợp nhất (17%).

- 05** Thành lập Trung tâm Quản lý Thiết kế /BIM
- 06** Nhận Giấy chứng nhận tiêu chuẩn về quản lý môi trường ISO 14000 của tổ chức QMS (Úc).
- 07** Vinh dự nhận bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vì thành tích xuất sắc trong hoạt động mảng kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
- 08** Nhận giấy khen của Cục trưởng Cục an toàn lao động vì thành tích xuất sắc trong công tác an toàn lao động.
- 09** Năm thứ 3 năm trong Top các doanh nghiệp có báo cáo thường niên tốt nhất.
- 10** Tiếp tục xếp hạng thứ nhất trong Top các Doanh nghiệp tư nhân ngành xây dựng lớn nhất Việt Nam do VNR 500 bình chọn.



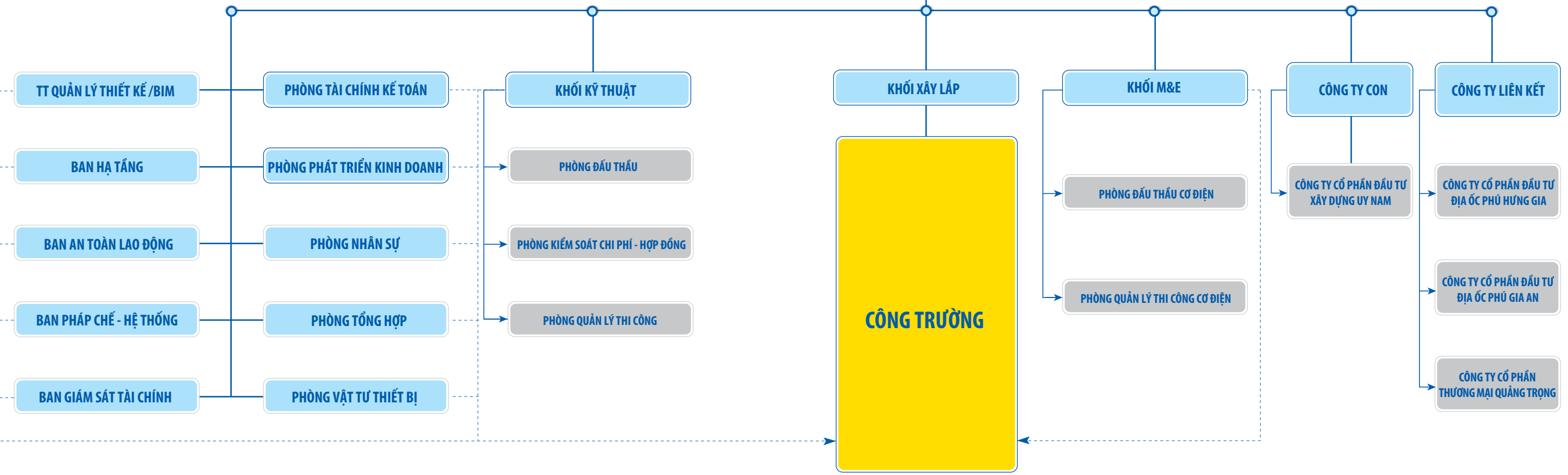
**MÔ HÌNH QUẢN TRỊ**

Mô hình quản trị dưới hình thức là Công ty Cổ phần. Cùng với việc tuân thủ các quy định về pháp luật của Nhà nước Việt Nam, hoạt động kinh doanh của Coteccons còn thực hiện đúng theo các quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Bộ máy tổ chức Coteccons:

- **Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ).**
- **Hội đồng Quản trị (HĐQT):** HĐQT đương nhiệm của Coteccons gồm Chủ tịch HĐQT và 6 thành viên. Trong đó có 3 thành viên kiêm nhiệm chức vụ trong Ban Điều hành và 4 thành viên còn lại độc lập và không tham gia điều hành.

- **Ban Kiểm soát (BKS):** BKS đương nhiệm gồm Trưởng ban và 2 thành viên.
- **Ban Điều hành (BDH):** Đứng đầu bộ máy điều hành là Tổng Giám đốc. Hiện nay, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty. Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 4 Phó Tổng Giám đốc phụ trách các lĩnh vực: nhân sự, tài chính - kế toán, kinh doanh, thiết kế và thi công.

Công ty có đầy đủ các phòng ban chức năng theo từng mảng chuyên môn.



**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC**

**GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Ông NGUYỄN BÁ DƯƠNG  
Chủ tịch HĐQT  
Năm sinh: 1959  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp khoa Kiến trúc trường Đại học Xây dựng Kiev (Ucraina). Ông có 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đã giữ qua các chức vụ quản lý tại các Công ty xây dựng lớn.

Ông là người sáng lập và điều hành Coteccons từ năm 2002, khi đó còn là Xí nghiệp xây dựng Cotec. Đến năm 2004, sau khi cổ phần hóa thành công Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec - Coteccons, Ông được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Công ty. Năm 2005, Ông được bầu làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc điều hành Coteccons cho đến nay.

Ông từng nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì có nhiều thành tích góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội; Nhận bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vì hoàn thành tốt nhiệm vụ; Năm 2013, Ông được vinh danh trong Top 50 Nhà lãnh đạo doanh nghiệp xuất sắc của Việt Nam.



Ông TRẦN QUANG QUÂN  
Thành viên HĐQT  
Năm sinh: 1973  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp Kỹ sư Xây dựng trường Đại học Bách khoa Thành phố Hồ Chí Minh với thành tích học tập tốt. Ra trường, Ông làm việc tại các công ty xây dựng nước ngoài và giữ qua các chức vụ Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án. Ông có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng.

Gia nhập Công ty Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập, Ông là người góp phần quan trọng trong việc nghiên cứu cải tiến các biện pháp thi công, đào tạo đội ngũ Chỉ huy trưởng và Giám đốc dự án giỏi.

Với kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành, năm 2007, Ông được đề bạt giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực xây lắp và an toàn lao động. Hiện nay, Ông cũng được giao phụ trách công tác xúc tiến, mở rộng quan hệ với các chủ đầu tư và đối tác nước ngoài.

*HĐQT đương nhiệm của Coteccons gồm Chủ tịch HĐQT và 6 thành viên. Trong đó có 3 thành viên kiêm nhiệm chức vụ trong Ban Điều hành và 4 thành viên còn lại là độc lập và không điều hành.*



Ông TRẦN QUANG TUẤN  
Thành viên HĐQT  
Năm sinh: 1974  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp Kỹ sư Xây dựng trường Đại học Bách khoa TP. HCM và có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng.

Ông là người gắn bó với Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập. Ngoài việc góp phần phát triển thương hiệu Coteccons trong lĩnh vực xây lắp, Ông còn đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng và đưa công tác quản lý vật tư thiết bị hoạt động bài bản như hiện nay.

Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ năm 2009, phụ trách lĩnh vực xây lắp, quản lý đầu tư thiết bị và tài chính.



Ông TALGATTURUMBAYEV  
Thành viên HĐQT  
Năm sinh: 1971  
Quốc tịch: Kazakhstan

Tốt nghiệp thạc sĩ chuyên ngành tài chính kế toán. Từ năm 1994 - 1995: Ông làm việc như một Tư vấn viên cho Công ty Deloitte & Touche, đồng thời cũng là chuyên viên kế toán cho Công ty Price Waterhouse, LLP.

Từ năm 1995 - 2002: Ông đảm nhiệm vai trò là Quản lý Khối kiểm toán Arthur Andersen. Trong khoảng thời gian 2002 - 2005: Ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Điều hành Eurasia FM Consulting Ltd. Với kinh nghiệm và năng lực trong công tác quản lý và điều hành, năm 2005 - 2008 : Ông giữ chức vụ Giám đốc Đầu tư BTA Bank.

Từ 2008 - 2010: Ông trở lại đảm nhiệm vai trò là Giám đốc Điều hành Eurasia FM Consulting Ltd. Từ năm 2010 - 2011: Ông giữ chức vụ Giám đốc Điều hành Kusto Management Ltd. Và từ năm 2011 đến nay, Ông giữ chức vụ Giám đốc Kusto Real Estate Capital Private Ltd.



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

### GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)



Ông HUỖNH BÁ THẮNG LONG  
Thành viên HĐQT  
Năm sinh: 1956  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Cơ khí trường Đại học Bách khoa Hà Nội. Trong khoảng thời gian từ năm 1981 đến năm 1985, Ông công tác tại Công ty XNK Thiết bị và Kỹ thuật Dầu khí HCM (Petechim). Từ năm 1985 đến năm 1991, Ông được đề bạt giữ chức vụ Giám đốc chi nhánh Công ty XNK Thiết bị và Kỹ thuật Dầu khí tại Hà Nội. Nhằm nâng cao kỹ năng quản lý và điều hành doanh nghiệp, từ năm 1991 đến năm 1993, Ông đi tu nghiệp tại nước ngoài.

Sau khi trở về nước, từ năm 1994 đến năm 1999, Ông tham gia quản lý các Công ty ngoài quốc doanh. Từ năm 2000 đến nay, Ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại HB.



Ông BRIAN QUAN PHAM  
Thành viên HĐQT  
Năm sinh: 1962  
Quốc tịch: Mỹ

Ông tốt nghiệp Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính kế toán và có hơn 20 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính. Từ năm 1985 -1988: Ông làm việc tại Mass. Mutal Life Insurance. Sau đó Ông giữ chức vụ Giám sát tài chính Memorial Heart Sisters of Charity Healthcare Systems đến năm 1995. Trong khoảng thời gian từ 1995 - 1996: Ông đảm nhiệm vai trò Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị Southwestern Bell Telephone Co. Trong 2 năm kế tiếp 1997 - 1998: Ông giữ chức vụ Giám đốc tài chính Club Corp. of America.

Năm 1998, Ông được đề bạt làm Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Acnielsen đến năm 2002. Từ 2002 - 2004: Ông giữ chức vụ Giám đốc Tiếp thị Window Design Concepts. Trong khoảng thời gian từ năm 2004 - 2007: Ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính V - Trac Caterpillar. Từ 2007 đến nay, Ông giữ chức vụ Giám đốc Điều hành kiêm Giám đốc Tài chính Indochina Capital Corporation.



Ông HUỖNH LÊ ĐỨC  
Thành viên HĐQT  
Năm sinh: 1973  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp Đại học chuyên ngành Tài chính kế toán có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán và tài chính. Từ năm 1994 - 1996: Ông là Kiểm toán viên cho Công ty Kiểm toán KPMG. Trong khoảng thời gian từ năm 1996 - 1999: Ông đảm nhiệm vai trò Trưởng phòng kiểm toán nội bộ Ngân hàng Deutsche, TP. HCM.

Với năng lực và kỹ năng điều hành chuyên sâu, năm 1999 Ông được đề bạt làm Giám đốc Tài chính Công ty AIA Việt Nam và giữ chức vụ này cho đến hết năm 2007. Từ 2007 - 2009: Ông đảm nhiệm vai trò Trợ lý Phó Chủ tịch Tài chính, VP vùng AIA - Hồng Kông. 2 năm kế tiếp từ 2009 - 2011, Ông giữ chức vụ Giám đốc Tài chính Prudential Việt Nam và kể từ năm 2012 - 2013, Ông giữ chức vụ Giám đốc Tài chính Công ty Quản lý đầu tư BAT Việt Nam.



Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM

**GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT**



Bà NGHIÊM BÁCH HƯƠNG  
Trưởng Ban kiểm soát  
Năm sinh: 1963  
Quốc tịch: Việt Nam

Tốt nghiệp Đại học chuyên ngành Tài chính kế toán và có 25 năm kinh nghiệm về quản lý và tài chính. Từ năm 1985 - 1993: Bà giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty SX - DV Khoa học Kỹ thuật (Scitechimex). Trong khoảng thời gian từ năm 1996 - 1999: Bà chuyển đổi công tác và giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Masan. Đến năm 1999, Bà được đề bạt làm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Masan và giữ vị này cho đến năm 2004.

Và từ năm 2005 đến nay, Bà giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BĐS Bình Thiên An.



Ông NGUYỄN ĐỨC CẢNH  
Thành viên Ban kiểm soát  
Năm sinh: 1970  
Quốc tịch: Australian

Ông tốt nghiệp Đại học khoa Kinh doanh - Kế toán Australia và có 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý điều hành. Trong khoảng thời gian từ năm 1992 đến năm 2001, Ông giữ chức vụ Giám đốc khu vực Công ty VLXD Hanson Australia.

Năm 2002, Ông chuyển công tác sang Công ty hóa chất Xây dựng BASF VN và giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty hóa chất Xây dựng BASF VN cho đến hết năm 2008. Từ năm 2009 đến nay, Ông công tác tại Công ty Công nghệ VLXD Việt Mỹ với chức vụ Tổng Giám đốc.



Ông TỬ ĐẠI PHÚC  
Thành viên Ban kiểm soát  
Năm sinh: 1975  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp khoa Kiến trúc trường Đại học Kiến trúc TP. HCM. Từ năm 1998 đến năm 1999, ông công tác tại Công ty Thiết kế Miền Nam A.S.C.A. Trong thời gian 2 năm kế tiếp, từ năm 1999 đến năm 2001, Ông giữ vai trò Trưởng nhóm Thiết kế kiến trúc tại Công ty tư vấn thiết kế công nghiệp V.C.C.

Từ năm 2002, Ông chuyển về làm việc tại Coteccons và giữ qua các chức vụ: Chỉ huy trưởng, Trưởng phòng hoàn thiện, Trợ lý Tổng Giám đốc và Giám đốc phát triển kinh doanh.

Ông vừa được bổ nhiệm phó Tổng Giám đốc công ty vào ngày 2/4/2014.

**GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH**



Ông NGUYỄN BÁ DƯƠNG  
Tổng giám đốc

*(Xem thông tin trang 26)*



Ông TRẦN QUANG QUÂN  
Phó Tổng giám đốc

*(Xem thông tin trang 26)*



Ông TRẦN QUANG TUẤN  
Phó Tổng giám đốc

*(Xem thông tin trang 27)*



Ông TRẦN VĂN CHÍNH  
Phó Tổng giám đốc  
Năm sinh: 1959  
Quốc tịch: Việt Nam

Ông tốt nghiệp Kỹ sư Xây dựng trường Đại học Xây dựng Hà Nội. Từ năm 1981 đến năm 2007, Ông làm việc tại các đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà và giữ qua các chức vụ Giám đốc Xí nghiệp, Giám đốc Công ty.

Chuyển về làm việc tại Coteccons từ năm 2007 với chức vụ Giám đốc khối xây lắp, đến năm 2009, Ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty phụ trách một số công trình thuộc khu vực miền Bắc. Hiện nay, Ông kiêm chức vụ Trưởng Văn phòng đại diện Coteccons tại Hà Nội.

**Đứng đầu bộ máy điều hành là Tổng Giám đốc. Hiện nay, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty. Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 4 Phó Tổng Giám đốc phụ trách các lĩnh vực: nhân sự, tài chính - kế toán, kinh doanh, thiết kế và thi công.**





Coteccons luôn quan tâm xây dựng đội ngũ Cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp để đưa Coteccons phát triển ngày càng vững mạnh.



**90** %

Lao động trẻ từ 23 đến 40 tuổi

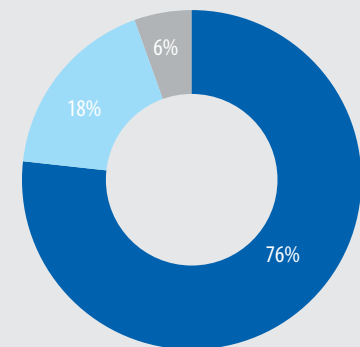
**TỔNG SỐ CBNV ĐẾN NGÀY 31/12/2013**

**“Con người là chìa khóa của thành công”** - Nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Coteccons. Do vậy, Công ty luôn quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp để đưa Coteccons phát triển ngày càng vững mạnh.

Công ty đánh giá khách quan, đúng mức về sự đóng góp của mỗi thành viên. Vì thế, nhân viên Coteccons luôn ý thức vị trí của mình, không ngừng học tập, sáng tạo, cần cù và chính trực để ngày càng hoàn thiện hơn về mọi mặt. Chính sách nhân sự luôn được cải tiến để CBNV Coteccons có được môi trường làm việc tốt nhất.

Trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Đại học và trên Đại học	426	76%
Cao đẳng/ Trung cấp	98	18%
Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	34	6%

■ ĐẠI HỌC VÀ TRÊN ĐẠI HỌC  
 ■ CAO ĐẲNG/TRUNG CẤP  
 ■ CÔNG NHÂN KỸ THUẬT VÀ TRÌNH ĐỘ KHÁC



**76** %

ĐẠI HỌC VÀ TRÊN ĐẠI HỌC

Biểu đồ: Trình độ lao động

Lao động của Công ty phần lớn là trẻ có độ tuổi từ 23 đến 40, chiếm 90% đây là độ tuổi mà sức khỏe phù hợp với ngành nghề xây dựng của Công ty, góp phần gia tăng hiệu quả trong kinh doanh.







**CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỜNG VÀ CÁC CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI**

Công ty ban hành và áp dụng quy chế lương, thưởng phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty cổ phần. Theo đó tiền lương, thưởng được trả cho người lao động trên cơ sở đánh giá hiệu quả công việc thực hiện và vị trí đảm nhận. Ngoài ra, Công ty cũng xây dựng và ban hành tiêu chí thưởng đột xuất cho các tập thể và cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc để khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV.

Chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn mua chế độ bảo hiểm chăm sóc sức khỏe dành riêng cho CBNV và người thân trong gia đình.

Phụ cấp cơm trưa, đồng phục, tiền điện thoại và phụ cấp theo công trình được thực hiện hợp lý cho CBNV. Cán bộ cấp quản lý được phụ cấp chi phí xe ô tô để thuận tiện cho công việc.

Thường niên tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước, các phong trào thể dục thể thao, văn nghệ... tạo sự giao lưu, gắn chặt tinh thần đoàn kết trong nội bộ Công ty cũng như với các đơn vị thành viên.

**CÔNG TÁC TUYỂN DỤNG**

Bên cạnh việc tuyển dụng theo quy cách thông thường, Công ty tiếp cận và hợp tác với các trường Đại học có uy tín như: ĐH Bách khoa, ĐH Kiến trúc, ĐH Sư phạm Kỹ thuật, ĐH Xây dựng... tuyển chọn các sinh viên có trình độ học lực khá, giỏi, sinh viên tài năng nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng đầu vào, định hướng rõ nét về ngành xây dựng, thu hút được lực lượng lao động chất lượng cao, phục vụ nhu cầu ngày càng cao của Công ty. Số lượng tuyển mới trong năm 2013 là: 68 người.

**CÔNG TÁC ĐÀO TẠO**

Xác định công tác đào tạo đóng vai trò rất quan trọng trong việc phát triển Công ty. Chính vì thế, bên cạnh việc thường xuyên tổ chức những buổi hội thảo về chuyên ngành, mỗi năm Công ty cũng tăng cường đào tạo tại chỗ, mời giảng viên về đào tạo riêng cho CBNV theo chương trình, đảm bảo tiết kiệm thời gian, hiệu quả, phù hợp với tính chất công việc của Công ty. Một số hoạt động đào tạo trong năm 2013 bao gồm:

- Tiếp tục tổ chức khóa học của Tiến sĩ Eric Flamzhot - Giáo sư ĐH California, Los Angeles (UCLA) về “Phương pháp lập kế hoạch chiến lược” dành cho cán bộ quản lý.
- Khóa học về phát triển lãnh đạo, đội ngũ, Công ty và lĩnh vực kinh doanh do Tổ chức Zest Leaders (Nga) giảng dạy.
- Kết hợp sinh hoạt Câu lạc bộ Lãnh đạo tiềm năng định kỳ với các buổi nói chuyện chuyên đề cùng các chuyên gia kinh tế, nhân sự, tâm lý có uy tín nhằm chia sẻ những kỹ năng và kinh nghiệm quản lý thành công cho CBNV.
- Tổ chức đào tạo thêm trình độ ngoại ngữ tiếng Hoa cho các cán bộ cấp quản lý để thuận tiện cho việc giao tiếp với chủ đầu tư trong công việc.

Việc triển khai công tác đào tạo được thực hiện linh động, đáp ứng kịp thời nhu cầu cập nhật bổ sung và nâng cao kiến thức cho CBNV, phục vụ tốt nhất hoạt động kinh doanh của Công ty.



TỔNG DOANH THU (TỶ ĐỒNG)

**6.190**



**THỦY**

Linh hoạt là sự sáng tạo trong kinh doanh  
ví như dòng nước mềm mại chảy mãi không ngừng

2

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





Hội đồng Quản trị Coteccons

**Coteccons đã vững vàng vượt qua khó khăn, duy trì tốt các hoạt động kinh doanh trong năm qua, đảm bảo hài hòa lợi ích của cổ đông và người lao động**

Kinh tế Việt Nam năm 2013 đã có những ghi nhận tích cực về các chỉ số kinh tế vĩ mô: lạm phát được kiểm chế, kim ngạch xuất khẩu tăng, tỷ giá ổn định, dòng vốn FDI tăng trở lại... Tuy nhiên vẫn còn nhiều yếu tố mang tính cốt lõi khác chưa được giải quyết triệt để. Một loạt những thách thức lớn kế thừa từ những năm trước vẫn còn tồn tại: nợ xấu chưa được cải thiện, dòng vốn tín dụng vẫn bị nghẽn mạch, tình trạng thừa tiền nhưng thiếu vốn ở các doanh nghiệp tiếp tục tái diễn, tỷ lệ thất nghiệp vẫn còn ở mức cao tại khu vực thành thị.

Đối với ngành xây dựng, hoạt động của các công ty xây dựng trong năm qua còn gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản chưa có lối thoát, nhiều doanh nghiệp bất động sản còn lượng hàng tồn kho lớn (gần 100 ngàn tỷ đồng)... Hiểu rõ tình hình chung đó và tận dụng những lợi thế riêng của mình, Coteccons đã vững vàng vượt qua khó khăn, duy trì tốt các hoạt động kinh doanh trong năm qua, đảm bảo hài hòa lợi ích của cổ đông và người lao động.

*Coteccons không những giữ vững được mối quan hệ với các khách hàng cũ, nhiều công trình được chủ đầu tư tín nhiệm giao thi công giai đoạn tiếp theo mà có thêm nhiều khách hàng mới.*

## **ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Với mục tiêu hoạt động “phát triển bền vững, kinh doanh an toàn và hiệu quả”, theo đó năm 2013 Ban lãnh đạo đã tập trung chỉ đạo bám sát các nhiệm vụ trọng tâm đề ra, kiểm soát chi tiêu, tăng cường công tác tìm việc. Các công trình thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng và an toàn lao động. Thương hiệu Coteccons tiếp tục được chủ đầu tư đánh giá cao, giữ vững uy tín nhà thầu trong ngành xây dựng. Các hoạt động của Công ty trong năm 2013 tăng trưởng ổn định.

### **VIỆC THỰC HIỆN CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH**

Tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2013 tăng 26% so với cùng thời điểm của năm 2012.

Doanh thu hợp nhất 6.190 tỷ đồng, đạt 103,7% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ 257 tỷ đồng đạt 117% kế hoạch đề ra.

Nhìn chung so với các chỉ tiêu kinh doanh hợp nhất được thông qua trong Đại hội đồng cổ đông, Coteccons đã hoàn thành tốt nhiệm vụ đề ra, mặc dù nếu tính riêng doanh thu của Công ty mẹ thì chỉ hoàn thành 95,6% kế hoạch (4.781 tỷ đồng), nhưng đây là kết quả kinh doanh đáng khích lệ so với mặt bằng chung của các Công ty cùng lĩnh vực và trong môi trường kinh doanh vẫn còn nhiều khó khăn.

### **TĂNG TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA COTECCONS TẠI CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thực hiện đúng quy định việc mua lại cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu của Coteccons tại Công ty liên kết - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Uy Nam (Unicons) lên 51% hoàn thành vào tháng 5/2013.

Việc sáp nhập bước đầu đạt hiệu quả đề ra, đảm bảo được mục tiêu tăng trưởng, nâng cao năng lực đấu thầu, phát huy lợi thế huy động nguồn lực cho những dự án lớn.

### **PHÁT TRIỂN KHÁCH HÀNG**

Trước sự cạnh tranh gay gắt của các nhà thầu, đặc biệt có sự tham gia của các nhà uy tín từ nước ngoài, Coteccons không những giữ vững được mối quan hệ với các khách hàng cũ, nhiều công trình được Chủ đầu tư tín nhiệm giao thi công giai đoạn tiếp theo mà còn phát triển thêm khách hàng mới, nhiều công trình làm tổng thầu, công trình design and build được triển khai, thi công hàng loạt dự án nhà xưởng lớn của các Chủ đầu tư là các Tập đoàn may mặc, sợi hàng đầu Trung Quốc như: Texhong, Brotex, Shenzhou... Đây có thể được xem là một sự nỗ lực vượt bậc của Ban lãnh đạo Coteccons trong chiến lược đấu thầu cũng như tìm kiếm khách hàng mới.



**Mục tiêu hoạt động của Coteccons là “Phát triển bền vững, kinh doanh an toàn và hiệu quả”.**

**CÔNG TÁC GIÁM SÁT TÀI CHÍNH VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO**

Tăng cường công tác quản lý tài chính và quản trị rủi ro. Ban kiểm soát tài chính phối hợp Ban pháp chế tích cực trong công tác thu hồi công nợ, hạn chế phát sinh công nợ khó đòi. Áp dụng các biện pháp tiết giảm chi phí, tiếp tục phát huy vai trò phòng CCM (Cost & contract management) trong việc phối hợp với công trường kiểm soát chi phí, chọn Đơn vị thầu phụ/cung cấp đảm bảo năng lực, chất lượng với chi phí tối ưu. Góp phần tăng hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2013 Công ty cũng xem xét cơ cấu lại những khoản mục đầu tư, bán số lượng các cổ phiếu đã đầu tư cũng như thanh lý khoản đầu tư vào Công ty liên kết, hạn chế nguồn vốn đầu tư dàn trải.

**CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC**

Trên cơ sở kế thừa và phát huy nền tảng vững chắc về con người, hệ thống quản lý... Coteccons tiếp tục rà soát, hoàn thiện bộ máy tổ chức, thành lập các Phòng/ban, như:

Phòng phát triển kinh doanh: Chuyên nghiệp hóa trong công tác tìm việc;

Trung tâm thiết kế/BIM: Nhằm đáp ứng nhu cầu thực hiện các dự án tổng thầu, thiết kế và thi công hoặc EPC.



Ban hạ tầng: Để có những bước chuẩn bị cho kế hoạch mở rộng ngành nghề, thi công công trình cơ sở hạ tầng.

Ngoài ra, còn các bộ phận hỗ trợ khác như: Ban quản lý đội thi công, Ban nghiên cứu và phát triển thiết bị

**VỀ NHÂN SỰ - ĐÀO TẠO VÀ CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI**

Chú trọng công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ CBNV; Thực hiện tốt công tác lựa chọn, bồi dưỡng cán bộ quản lý được quy hoạch là những lãnh đạo tiềm năng của Công ty. Đảm bảo công tác chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho người lao động.

**CÔNG TÁC CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ**

Chấp hành tốt các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và pháp luật hiện hành. Duy trì các hoạt động quan hệ nhà đầu tư, đảm bảo xử lý kịp thời các thông tin từ cổ đông và nhà đầu tư.

**ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc thực hiện đầy đủ nhiệm vụ và quyền hạn theo đúng quy định của Điều lệ tổ chức hoạt động của Coteccons và pháp luật hiện hành. Hội đồng Quản trị thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc thông qua các báo cáo định kỳ, đột xuất và báo cáo trực tiếp tại các buổi họp.

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc, có sự phân công phân nhiệm rõ ràng, duy trì tổ chức các buổi họp giao ban hàng tuần để có sự chỉ đạo kịp thời, hiệu quả.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện đúng mục tiêu chiến lược đề ra, tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là xây lắp, phát huy thế mạnh về năng lực thi công, quản lý dự án. Tỷ lệ công trình tổng thầu, thiết kế và thi công dẫn được nâng lên. Ngoài ra Ban Tổng Giám đốc đã có quyết định linh hoạt trong kinh doanh, kịp thời nắm bắt cơ hội để vượt qua khó khăn của thị trường, điển hình là việc tiếp cận các dự án nhà xưởng có quy mô lớn của các Doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam để đón đầu hiệp định TPP (Hiệp định đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương). Với mối quan hệ và kinh nghiệm thi công, hy vọng phân khúc công trình nhà xưởng của Coteccons sẽ tiếp tục tăng lên khi hiệp định TPP có hiệu lực.

Trong năm các quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông được triển khai theo đúng kế hoạch. Thực hiện tốt các chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh, các mặt hoạt động của Công ty được cải tiến chuyên nghiệp.

Để đạt được hiệu quả trên là do có sự phối hợp tốt giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Trong công việc chỉ đạo và điều hành đảm bảo nguyên tắc tập trung dân chủ, bàn bạc và quyết định công việc công khai minh bạch, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.





Khách sạn FULMAN

### KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo đánh giá về tình hình chung, năm 2014, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi. Tình hình kinh tế Việt Nam với những tín hiệu tích cực trong những tháng cuối năm 2013 sẽ là tiền đề cho những bước chuyển mình trong năm mới. Thị trường bất động sản cũng sẽ dần ấm lên nhưng vẫn còn đó những khó khăn chưa lường trước khi nợ xấu chưa được giải quyết trong khi có tới 70% số lượng nợ xấu trên thị trường liên quan đến bất động sản.

Với những thành công đã đạt được trong những năm qua sẽ là nền tảng vững chắc để Coteccons tiếp tục có những bước phát triển trong năm mới. Trên cơ sở đánh giá năng lực nội tại, Hội đồng Quản trị đề ra chỉ tiêu kinh doanh năm 2014.

### Chỉ tiêu kinh doanh Coteccons hợp nhất năm 2014, trong đó:

Tổng doanh thu: 7.200 tỷ đồng, tăng 16% so với năm 2013.

Lợi nhuận sau thuế: 280 tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2013.

CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2014	THỰC HIỆN NĂM 2013	% SO VỚI THỰC HIỆN NĂM 2013
Tổng doanh thu	Tỷ	7.200	6.190	116%
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ	Tỷ	280	257	109%
Cổ tức	%	20%	20%	100%



Bên cạnh việc tăng cường công tác quản lý rủi ro, giám sát chỉ tiêu ngân sách HĐQT sẽ tập trung vào các biện pháp chỉ đạo điều hành sau:

#### Hoạt động thi công xây lắp

- Tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh cốt lõi. Tiếp tục gia tăng giá trị dịch vụ, cụ thể là mô hình dịch vụ tổng thầu, thiết kế và thi công.
- Từng bước tiếp cận thi công công trình cơ sở hạ tầng, công trình năng lượng bằng việc hợp tác liên doanh liên kết với các Nhà thầu trong và ngoài nước có kinh nghiệm về lĩnh vực này.

#### Công tác phát triển kinh doanh

- Mở rộng thị trường hiện có trong nước và phát triển thị trường khu vực nước ngoài. Chuẩn hóa mô hình hoạt động của các văn phòng đại diện, chi nhánh trong và ngoài nước.
- Đẩy mạnh phát triển thương hiệu, tăng cường công tác tìm việc, bên cạnh việc giữ mối quan hệ với các khách hiện hữu sẽ tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng mới.

#### Công tác đầu tư

- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội mua bán và sáp nhập với các Công ty cùng lĩnh vực nhằm mở rộng qui mô hoạt động. Theo đó Coteccons sẽ đóng vai trò hạt nhân kết nối các thành viên, tăng cường sức mạnh cạnh tranh bằng việc cơ cấu, phân khúc hoạt động của Coteccons và các đơn vị thành viên trong lĩnh vực xây lắp theo quy mô dự án và thị trường nhằm phát huy nguồn lực, tăng lợi thế cạnh tranh, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

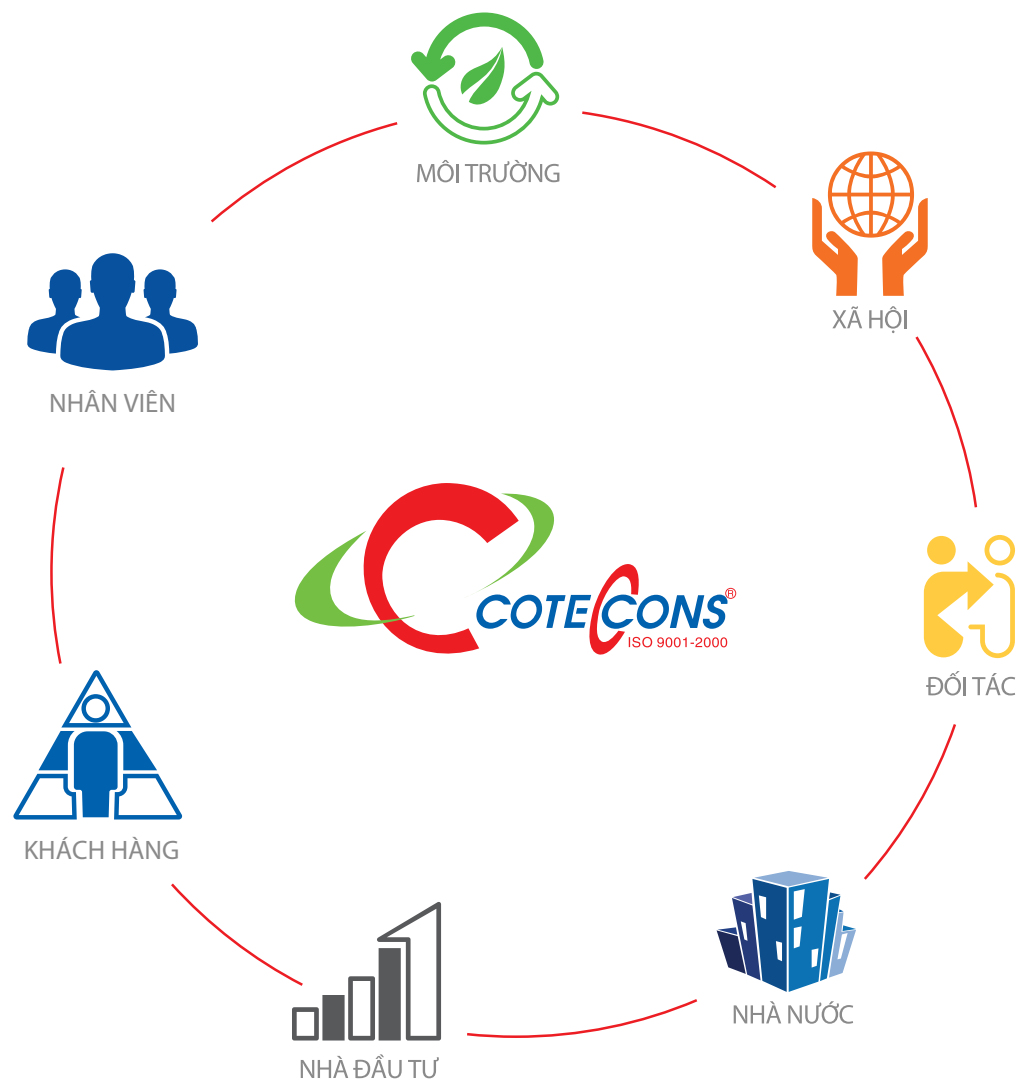
#### Công tác phát triển nguồn lực

- Chú trọng công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV. Thuyên chuyển điều động nhân sự đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn lực trong toàn Coteccons Group.



*Coteccons luôn nỗ lực không ngừng để mang đến những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng, góp phần phát triển ngành công nghiệp xây dựng Việt Nam.*

*Trong kinh doanh, Chúng tôi không chỉ phấn đấu để thực hiện tốt các mục tiêu đề ra mà còn chung tay bảo vệ môi trường, trách nhiệm đối với xã hội và cộng đồng, chúng tôi cho rằng vấn đề này sẽ tạo giá trị cho sự phát triển bền vững của Coteccons.*



**ĐỐI VỚI NHÂN VIÊN**



Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng, thân thiện và an toàn. Đảm bảo cho CBNV có công việc làm và nguồn thu nhập ổn định.

Chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV, tạo điều kiện cho CBNV được phát triển nghề nghiệp và hoàn thiện bản thân thông qua các khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng làm việc.

Duy trì tổ chức các Hội nghị, Hội thảo định kỳ như: Hội nghị Cán bộ nhân viên chức, Đại hội công đoàn, Họp mặt đầu năm... nhằm phát huy quyền dân chủ của CBNV.

**ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG**



Hợp tác chân thành, lấy sự uy tín làm đầu và luôn quan tâm đến lợi ích của khách hàng.

Không ngừng cải tiến hoạt động kinh doanh nhằm mang đến những giá trị dịch vụ tốt nhất cho khách hàng. Thực hiện thi công công trình chuyên nghiệp, đáp ứng các yêu cầu về tiến độ, chất lượng và an toàn lao động. Coteccons luôn xác định niềm tin và sự hài lòng của khách hàng là thành công của Công ty.

**ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ**



Sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tối đa hóa giá trị Công ty, nâng cao lợi ích của cổ đông.

Thực hiện đầy đủ các quyền lợi của cổ đông: tổ chức Đại hội đồng cổ đông, trả cổ tức và quyền được cung cấp thông tin theo đúng quy định.

Tổ chức đón tiếp, cung cấp thông tin kịp thời, đầy đủ đến các cổ đông và nhà đầu tư.

Chủ động minh bạch thông tin về tình hình hoạt động Công ty, báo cáo tài chính trên các phương tiện truyền thông đại chúng, website và các ấn phẩm của Công ty.

**ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC**



Đảm bảo hoạt động kinh doanh tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định pháp luật hiện hành.

Hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

**ĐỐI VỚI NHÀ CUNG CẤP, THẦU PHỤ**



Hợp tác kinh doanh công bằng, chính trực, đôi bên cùng có lợi.

Quy trình chọn đơn vị cung cấp, thầu phụ và ký kết hợp đồng đều được công khai, minh bạch.

Sự hợp tác lâu dài với nhà cung cấp, thầu phụ được dựa vào tiêu chí đánh giá khách quan như năng lực, giá cạnh tranh, chất lượng dịch vụ và bảo hành...

**ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG**



Coteccons cam kết thực hiện kiểm soát các hoạt động kinh doanh của Công ty không vi phạm các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường.

Tuân thủ các yêu cầu luật định và các yêu cầu khác liên quan đến việc tác động môi trường.

Nâng cao nhận thức trong toàn thể nhân viên thông qua việc đào tạo kiến thức về công tác bảo vệ môi trường.

**ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI**



Bên cạnh việc tập trung phát triển kinh doanh, Coteccons luôn tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng thông qua việc hỗ trợ, giúp đỡ những mảnh đời khó khăn, bệnh tật, những gia đình gánh chịu thiệt hại do thiên tai, bao lũ... góp phần chung tay xây dựng xã hội ngày càng tốt đẹp hơn.





*Trải qua chặng đường gần 10 năm hình thành và phát triển, văn hóa Coteccons không ngừng được hoàn thiện. Nét đẹp văn hóa Coteccons đã trở thành tài sản tinh thần vô giá đảm bảo cho Công ty luôn hoàn thành các mục tiêu kinh doanh, trở thành một nhà thầu xây dựng có sức cạnh tranh mạnh mẽ trên thị trường.*

**VĂN HÓA CÔNG TY**

Văn hóa Coteccons được hình thành từ những ngày đầu thành lập với định hướng xây dựng bản sắc văn hóa kinh doanh riêng biệt. Mỗi nhân viên Coteccons đều giữ vai trò quyết định trong việc tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo, kết hợp hài hòa giữa trí thức và tinh thần đoàn kết. Trải qua chặng đường 10 năm hình thành và phát triển, văn hóa Coteccons không ngừng được hoàn thiện. Nét đẹp văn hóa Coteccons đã trở thành tài sản tinh thần vô giá đảm bảo cho Công ty luôn hoàn thành các mục tiêu kinh doanh, trở thành một nhà thầu xây dựng có sức cạnh tranh mạnh mẽ trên thị trường.

**Những hoạt động tiêu biểu trong văn hóa Coteccons:**

Xây dựng và ban hành bộ quy tắc ứng xử trong nội bộ để đảm bảo CBNV Coteccons chấp hành nghiêm túc các quy định của Công ty về ứng xử trong công việc; ứng xử khi tham gia hội họp; bảo vệ tài sản của công ty.

Ban hành quy định chuẩn mực giao tế và quan hệ với đối tác khách hàng. Với quan điểm “tất cả CBNV là sứ giả Coteccons”, mỗi thành viên Công ty khi tiếp xúc với đối tác, khách hàng sẽ là người tạo nơi họ ấn tượng tốt về Công ty, khơi gợi trong khách hàng sự quan tâm và thiện chí hợp tác với Coteccons. Để có được sự tín nhiệm, mối quan hệ hợp tác lâu dài với đối tác khách hàng thì “lời nói phải đi đôi với việc làm, thực hiện đúng những gì đã cam kết”, làm việc chân thành và chính trực, điều này trở thành kim chỉ nam trong mọi hoạt động kinh doanh của Coteccons.

Văn phòng Công ty luôn được bài trí sạch đẹp, thể được tính chuyên nghiệp, hiện đại. CBNV đến văn phòng và công trường đều mặc đồng phục theo đúng quy định.

Khuyến khích CBNV có những sáng kiến cải tiến trong công việc, thực hiện công việc một cách chuyên nghiệp, hiệu quả và sáng tạo; cải cách thủ tục hành chính trong xử lý công việc; nâng cao ý thức và thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

Quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV, đặc biệt đối với những nhân viên được điều động công tác xa nhà. Quan tâm thăm hỏi những vấn đề về cá nhân như sinh nhật, cưới hỏi, tang gia, đau ốm... Dưới sự chỉ đạo của Ban Điều hành Công ty, các tổ chức đoàn thể: Công đoàn, Ban Hỗ trợ đồng nghiệp, Phòng Nhân sự... đã thực hiện tốt nhiệm vụ này trong những năm qua.

Duy trì các hoạt động gắn kết CBNV Coteccons thông qua việc tổ chức tiệc họp mặt tất niên Công ty hàng năm, tổ chức các chuyến du lịch nghỉ dưỡng thường niên và tổ chức du lịch tập trung định kỳ với sự tham gia của CBNV và người thân trong gia đình. Ngoài ra, nhằm tạo cơ hội giao lưu, chia sẻ thông tin giữa Ban Lãnh đạo Công ty và CBNV, hằng năm Coteccons đều tổ chức Hội nghị Cán bộ nhân viên chức giúp mọi người hiểu rõ hơn về hoạt động của Công ty và cảm nhận được tinh thần đoàn kết, sự gắn bó giữa các bộ phận và đồng nghiệp với nhau. Đồng thời tạo điều kiện cho các nhân viên được đóng góp ý kiến về hoạt động Công ty cũng như trình bày nguyện vọng cá nhân đến trực tiếp Ban Lãnh đạo.

Hội thao Coteccons Group diễn ra vào tháng 9 hàng năm đã trở thành một ngày hội thể thao lớn, tạo sân chơi lành mạnh, bổ ích, thắt chặt thêm tình đoàn kết trong nội bộ nhân viên Coteccons Group.

Tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, xem đó như là một lời tri ân, trách nhiệm của Công ty đối cộng đồng xã hội.



Văn hóa chính là sức mạnh của Coteccons, là chất keo gắn kết người Coteccons, thúc đẩy mỗi người Coteccons nỗ lực, sáng tạo đóng góp vào sự tăng trưởng bền vững của công ty.





**CÔNG TÁC QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ**

Hiểu rõ được tầm quan trọng của việc minh bạch thông tin, Ban Quan hệ cổ đông (IR) Coteccons được thành lập ngay khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán TP. HCM (Hose). Ban IR do Phó Tổng Giám đốc Công ty phụ trách với các thành viên có chuyên môn và hiểu biết về công ty từ bộ phận tài chính kế toán và những bộ phận nghiệp vụ khác nhằm cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin đến nhà đầu tư.

Trong năm 2013, Coteccons đã có nhiều cuộc tiếp đón các tổ chức tài chính, công ty quản lý quỹ trong nước, khu vực và toàn cầu. Trong các buổi gặp gỡ bộ phận IR đã giải đáp thỏa đáng các thắc mắc của các nhà đầu tư, cập nhật kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh cũng như chia sẻ những định hướng phát triển của Coteccons. Qua đó, Công ty đã nhận được nhiều phản hồi tích cực về sự nhiệt tình và chuyên nghiệp của Coteccons, tạo được mối quan hệ bền chặt giữa Công ty với cộng đồng nhà đầu tư.

Bên cạnh kênh thông tin đối thoại trực tiếp, Coteccons cập nhật đầy đủ về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, báo cáo tài chính định kỳ, thông báo trả cổ tức... trên website chính thức của Công ty www.coteccons.vn và các phương tiện truyền thông đại chúng.

*Trong năm 2013 Coteccons đã đón tiếp nhiều tổ chức tài chính, Công ty quản lý quỹ trong nước, khu vực và toàn cầu.*

**20**

Nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước



Gặp gỡ các nhà đầu tư



**CÔNG TÁC QUẢN LÝ AN TOÀN LAO ĐỘNG**

Theo thống kê của Bộ Lao động và Thương binh xã hội, ngành xây dựng luôn nằm trong top đầu về tỷ lệ tai nạn lao động. Nguyên nhân đầu tiên là do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, người lao động phải thực hiện công việc chứa nhiều rủi ro tiềm ẩn, nhiều công việc nặng nhọc phải thi công ở những vị trí nguy hiểm. Mặt khác, trên công trường thường có nhiều nhà thầu tham gia thi công, nếu không tổ chức một bộ phận quản lý an toàn lao động thống nhất, đặc biệt khi có sức ép về tiến độ thì rất dễ dẫn đến tai nạn lao động.

Hiểu rõ vấn đề trên, công tác an toàn lao động tại Coteccons luôn được đầu tư và cải tiến không ngừng. Vấn đề an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp được xem là điều kiện tiên quyết cho toàn bộ hoạt động của Công ty. Chính sách an toàn lao động của Coteccons là các công trình phải được thi công một cách an toàn và hiệu quả.

- Triển khai mô hình an toàn lao động tại công trường với các Kỹ sư phụ trách an toàn và Giám sát thi công trực tiếp giám sát công tác an toàn lao động đã được Coteccons phát huy hiệu quả trong nhiều năm qua. Các kỹ sư phụ trách an toàn phải duy trì được hệ thống an toàn theo OHSAS 18001-2007 tại công trường để đảm bảo tất cả mọi người đều được làm việc trong một môi trường an toàn nhất. Với những cải tiến đó, hiện nay Coteccons đang sở hữu một đội ngũ kỹ sư nhiều kinh nghiệm và luôn có nhận thức sâu sắc về công tác an toàn.
- Tổ chức hệ thống báo cáo - họp giao ban định kỳ giữa các cán bộ an toàn lao động Công ty và Kỹ sư phụ trách an toàn công trường hàng tuần, hàng tháng nhằm đưa ra các biện pháp an toàn hiệu quả trong công tác thi công.
- Trước mỗi dự án, Ban an toàn lao động phối hợp với Phòng Đấu thầu, Phòng Vật tư thiết bị để phân tích đưa ra những nguy cơ rủi ro trong công tác thi công để có biện pháp phòng ngừa.
- Đối với các nhà thầu phụ và đội thi công, Coteccons ban hành quy chế an toàn lao động nhằm thiết lập tiêu chuẩn tối thiểu và phối hợp với chủ đầu tư, các bên liên quan để áp dụng các quy trình thi công thích hợp, yêu cầu cao về an toàn lao động.

*Vấn đề an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp được xem là điều kiện tiên quyết cho toàn bộ hoạt động của Công ty.*



Kiểm tra sức khỏe công nhân định kỳ



Diễn tập PCCC tại công trình



**ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC AN TOÀN**

Với phương châm “An toàn lao động là trách nhiệm của mọi người và mọi người cùng tham gia thực hiện công tác an toàn”, Coteccons đã xây dựng kế hoạch và tổ chức huấn luyện đều đặn hàng tuần cho đội ngũ kỹ sư, giám sát trực tiếp thi công và tất cả công nhân lao động tại các công trường. Nội dung huấn luyện được soạn thảo một cách có chọn lọc để truyền đạt cho người lao động dễ hiểu, nắm rõ và thực hiện đúng các quy định về ATLĐ.

Cấp phát và trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ cá nhân (nón, đồng phục, giày bảo hộ, dây an toàn...) cho tất cả lao động làm việc tại các kho bãi và công trường. Không một người lao động nào của Coteccons phải làm việc trong môi trường không an toàn và không được trang bị bảo hộ cá nhân. Để kiểm soát điều kiện làm việc của người lao động ở khu vực có rủi ro cao, Coteccons đã trang bị thêm 1 số máy móc, thiết bị đo đạc như máy đo khí, đo tiếng ồn, đo gió, điện và ánh sáng... nhằm đảm bảo người lao động được làm việc ở môi trường an toàn nhất. Đây cũng là một trong

những cam kết mà chính sách an toàn sức khỏe và môi trường của Ban Lãnh đạo Coteccons đưa ra nhằm ngăn ngừa thương tích có thể xảy ra cho người lao động.

Ngoài ra, năm 2013 Ban An toàn đã phối hợp với Sở cảnh sát PCCC công an TP.HCM và công an TP. Hà Nội tổ chức các buổi huấn luyện, đào tạo cho các kỹ sư và công nhân lao động những kỹ năng cơ bản trong việc cứu hộ, cứu nạn. Tổ chức diễn tập cùng với lực lượng cảnh sát PCCC trong công tác phòng cháy chữa cháy tại một số dự án mà Coteccons đang thi công. Thường xuyên tổ chức các buổi diễn tập ứng cứu khi có sự cố nhằm hướng dẫn cho tất cả nhân viên trên công trường có khả năng ứng phó với các tình huống nguy hiểm có thể xảy ra.

Định kỳ tổ chức “Lớp bồi dưỡng kỹ thuật sơ cấp cứu và phòng chống thảm họa”, do Hội chữ thập đỏ TP. HCM giảng dạy, kết hợp với đội ngũ y sĩ của Ban An toàn để kiểm tra sức khỏe cho toàn bộ công nhân đang thi công.

**CÔNG TÁC VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và vệ sinh cho toàn bộ nhân viên làm việc tại Coteccons.

Hạn chế thấp nhất các tác động tiêu cực đến môi trường thông qua việc phòng tránh ô nhiễm và quản lý chất thải đúng quy định.

Kết quả của việc thực hiện có 2 điểm lợi:

- Tiết giảm chi phí.
- Xử lý chất thải trước khi đưa ra môi trường.

Ban hành các quy chế, quy định nhằm ngăn chặn triệt để các hoạt động là nguyên nhân gây nguy hiểm cho con người hay nguy hại cho môi trường.

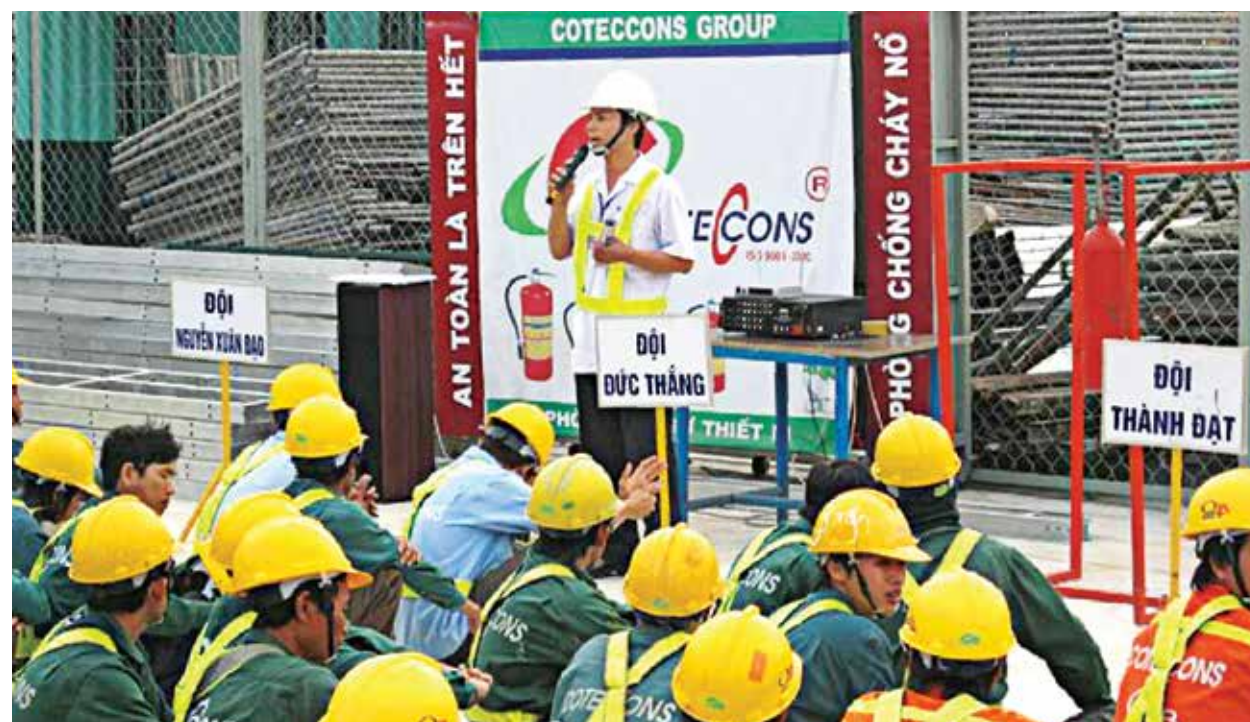
Tất cả các dự án từ nhỏ đến lớn, Coteccons luôn tìm cách thực hiện phân loại và tái sử dụng rác thải. Tại các dự án Grand Hồ Tràm, City Garden, Vivo City, Gain Lucky... Coteccons đã thành lập một ủy ban để xem xét giảm thiểu chất thải và xem đây như là một nhân tố để tiết giảm chi phí cho dự án. Mục tiêu chính được đặt ra là tuân thủ các quy định về an toàn, sức khỏe và môi trường của pháp luật Việt Nam.

Nguyên nhân chính để giảm thiểu chất thải là chú

trọng vào việc sử dụng công nhân lành nghề (chỉ làm một lần/ làm đúng ngay từ lần đầu) để giảm thiểu chất thải sản sinh không cần thiết.

Với những nỗ lực trong thực hiện công tác ATLĐ và vệ sinh môi trường, năm 2013 Coteccons đạt các thành tích sau:

- Nhận giấy khen của Cục an toàn lao động vì thành tích xuất sắc trong an toàn lao động.
- Hơn 9 triệu giờ an toàn cho thành tích không để xảy ra tai nạn lao động nghiêm trọng và sự cố lớn, giảm thiểu các sự cố an toàn lao động vừa và nhỏ.
- Chủ đầu tư (Formosa - Hà Tĩnh) trao bằng khen chứng nhận về công tác quản lý và kiểm soát hệ thống An toàn, vệ Sinh & môi trường.
- Tổ chức QMS (Úc) cấp chứng nhận “Tiêu chuẩn về quản lý môi trường - ISO 14001” kết hợp với việc tái cấp chứng nhận về “Quản lý hệ thống An toàn sức khỏe - OHSAS 18001-2007”. Đây là cam kết không chỉ mang lại những công trình có chất lượng tốt mà còn xây dựng hiệu quả hệ thống an toàn lao động, đảm bảo sức khỏe người lao động và hoạt động thi công xây dựng hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.



*Huấn luyện công tác an toàn lao động hàng tuần*



*Khu vực thi công được vệ sinh sạch đẹp*



Song song với việc tập trung cho hoạt động sản xuất kinh doanh, với tinh thần tương thân tương ái, hướng đến cộng đồng, các chương trình từ thiện luôn được Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên Coteccons hưởng ứng tích cực và duy trì thực hiện trong những năm qua.

### HOẠT ĐỘNG VỀ XÃ HỘI - CỘNG ĐỒNG

Với quan điểm **“không khoa trương, không hình thức, phải thiết thực và hiệu quả”** những chuyến đi từ thiện của Coteccons đã không quản ngại đường xá xa xôi với tấm lòng cảm thông sâu sắc đã trực tiếp đến thăm hỏi, trao tặng quà cho những cá nhân, gia đình có hoàn cảnh khó khăn.

#### Thăm và tặng quà cho bệnh nhân tại Bệnh viện ung bướu TP. HCM và Trung Tâm bảo trợ người tàn tật và người già neo đơn tại Quận Thủ Đức

Nhằm góp phần giúp đỡ những bệnh nhân mắc bệnh hiểm nghèo vượt qua nỗi đau của bệnh tật. Đoàn công tác từ thiện đại diện cho tổ chức Công đoàn, các Phòng Ban của Coteccons đã đến thăm và tặng quà cho các bệnh nhân nữ đang nằm điều trị tại Khu xạ trị 2 và các Cháu bé tại Khoa Nhi, khoa chăm sóc đặc biệt Bệnh viện ung bướu TP. HCM. Đoàn đã đến từng giường bệnh thăm hỏi, động viên và trao quà gồm sữa và tiền mặt cho các bệnh nhân, Tổng giá trị 250.000.000 đồng.

Tại Trung Tâm bảo trợ người tàn tật và người già neo đơn, Coteccons tặng 265 phần quà và 2.000 kg gạo cho bếp ăn tập thể với giá trị 120.000.000 đồng.



#### Ứng hộ đồng bào miền trung vượt qua cơn bão số 10

Cơn bão số 10 năm 2013 đã đổ bộ vào các tỉnh miền Trung, đây là cơn bão mạnh nhất trong vòng mấy chục năm qua đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến tính mạng, tài sản của nhà nước và nhân dân trên toàn địa bàn.

Với sự đồng cảm và chia sẻ trước những khó khăn, mất mát của đồng bào miền Trung, đặc biệt là tỉnh Quảng Bình - nơi tâm bão đi qua, đoàn công tác từ thiện Coteccons đã kịp thời đến thăm và chuyển số tiền 300 triệu đồng ứng hộ trực tiếp cho 10 hộ dân trong số những gia đình có nhà bị bão gây thiệt hại nặng tại tỉnh Quảng Bình. Đây là số tiền quyên góp từ việc đóng góp một ngày lương của toàn thể CBNV Coteccons để giúp đồng bào khắc phục hậu quả, sớm ổn định cuộc sống và khôi phục sản xuất.

Hưởng ứng cuộc vận động ứng hộ chương trình **“Vi Trường Sa thân yêu, vì tuyến đầu Tổ Quốc”** do Đảng ủy Bộ Xây dựng phát động nhằm trang bị máy lọc nước, túi đựng nước ngọt cho nhà giàn DK1;

tặng xuống CQ cho các đơn vị Hải quân nhằm phục vụ việc đi lại tại các điểm đảo thuộc quần đảo Trường Sa, CBNV Coteccons đã quyên góp ứng hộ số tiền 50.000.000 đồng.

#### Tổ chức thực tập cho sinh viên

Không chỉ tham gia các hoạt động từ thiện, Coteccons còn quan tâm đến sự phát triển bền vững của xã hội. Hằng năm, Coteccons tổ chức các chương trình thực tập nhằm tạo điều kiện cho các sinh viên - đội ngũ năng lực trẻ của xã hội vận dụng lý thuyết đã học vào công việc thực tế, đồng thời có cơ hội học hỏi kinh nghiệm kiến thức từ những người đi trước. Với ý nghĩa thiết thực của các chương trình thực tập, trong năm Coteccons đã bố trí sắp xếp và hướng dẫn cho hơn 30 sinh viên của các trường Đại học Bách khoa và Đại học Sư phạm thành phố HCM thực tập tại các công trường của Công ty.

Chương trình thực tập được xây dựng bài bản. Sau khi kết thúc khóa thực tập, Công ty còn tổ chức đào tạo các kỹ năng áp dụng khi ứng tuyển sau này để các sinh viên có nhận thức đúng đắn về định hướng nghề nghiệp cho tương lai.



LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
THUỘC CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ (TỶ ĐỒNG)

257



## MỘC

Thích nghi với mọi sự đổi thay  
của môi trường là cách để  
trường tồn và vững mạnh

3

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH  
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ  
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG  
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ  
PHƯƠNG HƯỚNG ĐIỀU HÀNH HĐKD NĂM 2014



Công ty hoàn vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đề ra cho cả Công ty mẹ (17%) và hợp nhất (17%), mở rộng thị phần thi công nhà công nghiệp, nâng tỷ trọng các công trình làm tổng thầu, công trình design & build.



# 6.190

tỷ đồng  
tổng doanh thu hợp nhất năm 2013

*Tăng tỷ lệ sở hữu  
của Coteccons tại  
Unicons lên 51% và  
tiến hành hợp nhất  
Unicons từ tháng 5  
năm 2013.*

#### **BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2013**

Năm 2013 đánh dấu hai thành công lớn của Coteccons trong cả hoạt động kinh doanh và đầu tư:

Công ty hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận do Đại hội cổ đông đề ra cho cả Công ty mẹ (17%) và hợp nhất (17%). Có được điều này là nhờ sự chuyển hướng kinh doanh kịp thời của Ban Giám đốc sang phân khúc xây dựng công nghiệp và thương mại với mức tăng trưởng cao và dòng tiền ổn định. Cả hai phân khúc này phát triển gắn liền với lượng vốn FDI đổ vào Việt Nam trong năm 2013 và được kỳ vọng sẽ tăng trưởng hơn sau khi Việt Nam chính thức ký hiệp định TPP.

Lần đầu tiên Coteccons tham gia thực hiện mua bán, sáp nhập doanh nghiệp để phục vụ mục tiêu tăng trưởng. Việc tăng tỷ lệ sở hữu của Coteccons tại Unicons lên 51% và tiến hành hợp nhất Unicons từ tháng 5 năm 2013 đã giúp Công ty không chỉ tăng trưởng về mặt doanh thu và lợi nhuận mà còn tăng được năng lực cạnh tranh, mở rộng thị phần qua phân khúc xây dựng công nghiệp nhiều tiềm năng.

Những thành công này là nền tảng vững chắc để Coteccons tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa khi nền kinh tế Việt Nam thực sự phục hồi trong các năm tới.





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

ĐVT: tỷ đồng

	2009	2010	2011	2012	2013	Tăng trưởng bình quân
Doanh thu	1.962	3.304	4.510	4.477	<b>6.190</b>	33%
Lợi nhuận gộp	271	282	347	323	<b>464</b>	14%
EBIT	234	205	229	200	<b>248</b>	1%
EBITDA	249	235	269	239	<b>285</b>	3%
Lợi nhuận trước thuế	265	313	283	300	<b>393</b>	10%
Lợi nhuận sau thuế	228	240	211	219	<b>280</b>	5%
Lợi nhuận thuộc về cổ đông Công ty mẹ	228	240	211	219	<b>257</b>	3%

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

ĐVT: tỷ đồng

	2009	2010	2011	2012	2013	Tăng trưởng bình quân
Tổng tài sản	1.772	2.017	2.459	3.613	<b>4.552</b>	27%
Tài sản ngắn hạn	1.159	1.284	1.787	3.048	<b>3.996</b>	36%
Tài sản dài hạn	612	733	673	565	<b>556</b>	-2%
Nợ ngắn hạn	668	743	1.014	1.520	<b>2.003</b>	33%
Nợ dài hạn	3	6	7	14	<b>81</b>	129%
Vốn chủ sở hữu	1.101	1.269	1.438	2.078	<b>2.302</b>	20%
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	<b>166</b>	

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

ĐVT: tỷ đồng

	2009	2010	2011	2012	2013
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	253	(247)	(115)	442	<b>368</b>
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư	(237)	217	89	(445)	<b>(343)</b>
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	(9)	(49)	(12)	432	<b>(89)</b>
Dòng tiền thuần	7	(79)	(38)	430	<b>(63)</b>
Số dư tiền & tương đương tiền	369	290	252	682	<b>619</b>

**CHỈ SỐ CHÍNH**

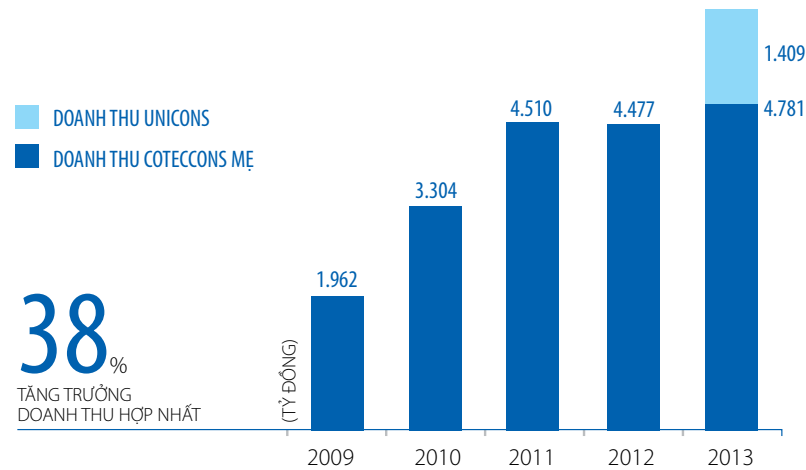
	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Tỷ lệ lợi nhuận</b>					
Tỷ lệ lãi gộp/ Doanh thu	13,8%	8,5%	7,7%	7,2%	<b>7,5%</b>
EBIT/ Doanh thu	11,9%	6,2%	5,1%	4,5%	<b>4,0%</b>
EBITDA/ Doanh thu	12,7%	7,1%	6,0%	5,3%	<b>4,6%</b>
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu	13,5%	9,5%	6,3%	6,7%	<b>6,4%</b>
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu	11,6%	7,3%	4,7%	4,9%	<b>4,5%</b>
ROAA (EBIT/Tổng tài sản bình quân)	13,2%	10,8%	10,2%	6,6%	<b>6,0%</b>
ROEA (Lợi nhuận thuộc CĐ CT mẹ/VCSH bình quân)	23,0%	20,3%	15,6%	12,4%	<b>11,7%</b>
<b>Thanh khoản</b>					
Tỷ lệ thanh toán hiện hành	1,7x	1,7x	1,7x	2,0x	<b>1,9x</b>
Tỷ lệ thanh toán nhanh	1,3x	1,1x	1,4x	1,7x	<b>1,8x</b>
<b>Đòn bẩy tài chính</b>					
Nợ/VCSH	60,9%	59,0%	71,1%	73,9%	<b>90,5%</b>
Tổng tài sản/VCSH	160,9%	159,0%	171,0%	173,9%	<b>197,7%</b>



**TĂNG TRƯỞNG DOANH THU**

Nhờ vào việc hợp nhất thêm Công ty con Unicons, trong năm 2013 doanh thu hợp nhất của Công ty có mức tăng trưởng mạnh đạt 38%, trong đó phần doanh thu từ Unicons hợp nhất từ tháng 5 đến tháng 12 đóng góp 31% (1.409 tỷ) và doanh thu Công ty mẹ đóng góp 7% mức tăng trưởng.

Tuy mức tăng trưởng doanh thu này chưa đạt kế hoạch đề ra cho Công ty mẹ là 5.000 tỷ, nhưng đây là mức tăng trưởng khá tốt trong tình hình thị trường bất động sản và xây dựng còn nhiều khó khăn như năm 2013.



**38%**  
TĂNG TRƯỞNG DOANH THU HỢP NHẤT

Biểu đồ: Tăng trưởng doanh thu

ĐVT: tỷ đồng

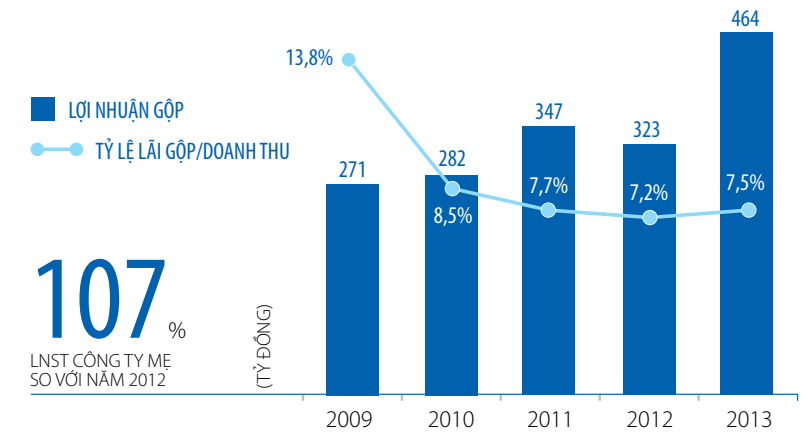
CHỈ TIÊU	THỰC TẾ 2013	KẾ HOẠCH 2013	SỐ VỚI KẾ HOẠCH	THỰC TẾ 2012	SỐ VỚI 2012
Doanh thu Công ty mẹ	4.781	5.000	95,6%	4.477	106,8%
Doanh thu hợp nhất	6.190	5.968	103,7%	-	-
LNST Công ty mẹ	234	200	117,0%	219	106,8%
LNST hợp nhất thuộc về cổ đông Công ty mẹ	257	220	116,8%	-	-

**1.409**

tỷ đồng  
tổng doanh thu từ Unicons năm 2013

**TỶ LỆ LỢI NHUẬN**

Tỷ lệ lãi gộp trong năm 2013 tăng nhẹ từ 7,2% lên 7,5% do tỷ lệ lãi gộp Công ty mẹ tăng lên 8% và hợp nhất với Unicons có tỷ lệ lãi gộp là 4,9%. Trong năm 2013, tỷ lệ lãi gộp Công ty mẹ tăng mạnh nhờ áp dụng hiệu quả các biện pháp quản lý chặt chẽ chi phí xây dựng và chiến lược ưu tiên lựa chọn các dự án có tỷ lệ lợi nhuận cao.



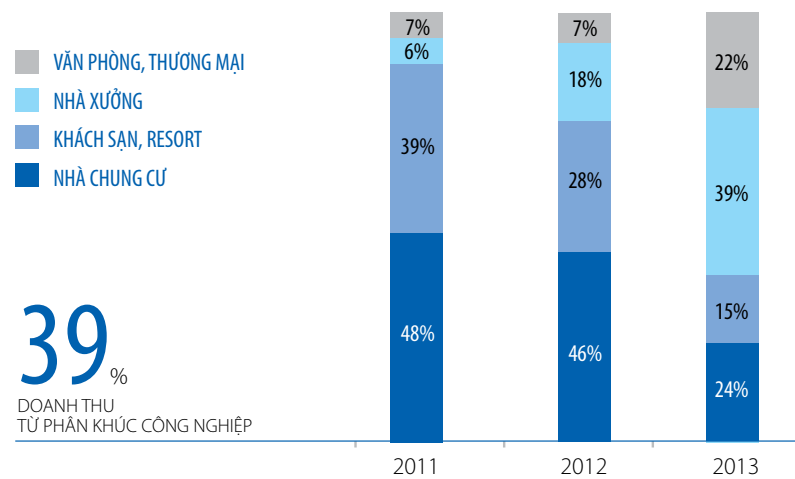
**107%**  
LNST CÔNG TY MẸ SO VỚI NĂM 2012

Biểu đồ: Lãi gộp & Tỷ lệ lãi gộp

**CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI DỰ ÁN**

Trong năm 2013, Công ty tập trung vào phân khúc các dự án công nghiệp và tạm thời giảm tỷ trọng phân khúc dân dụng và khách sạn. Do tình hình thị trường bất động sản trầm lắng nên việc giảm tỷ trọng doanh thu các dự án dân dụng giúp Công ty quản lý tốt hơn dòng tiền cho hoạt động kinh doanh.

Phân khúc công nghiệp bao gồm các dự án xây dựng nhà xưởng thường có tiến độ thanh toán đảm bảo hơn so với phân khúc dân dụng bao gồm các dự án nhà ở. Trong năm 2013, lượng vốn đầu tư FDI vào Việt Nam vẫn giữ ở mức cao, giúp cho phân khúc xây dựng nhà xưởng có nhiều thuận lợi. Ban Giám đốc Công ty đã nắm bắt cơ hội này để tăng nhanh tỷ trọng doanh thu các dự án công nghiệp.



**39%**  
DOANH THU TỪ PHÂN KHÚC CÔNG NGHIỆP

Biểu đồ: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ

(\*) Cơ cấu doanh thu chỉ bao gồm doanh thu Công ty mẹ. Doanh thu Unicons đều thuộc phân khúc công nghiệp.

Trung tâm thương mại SC VivoCity quận 7, TP. HCM

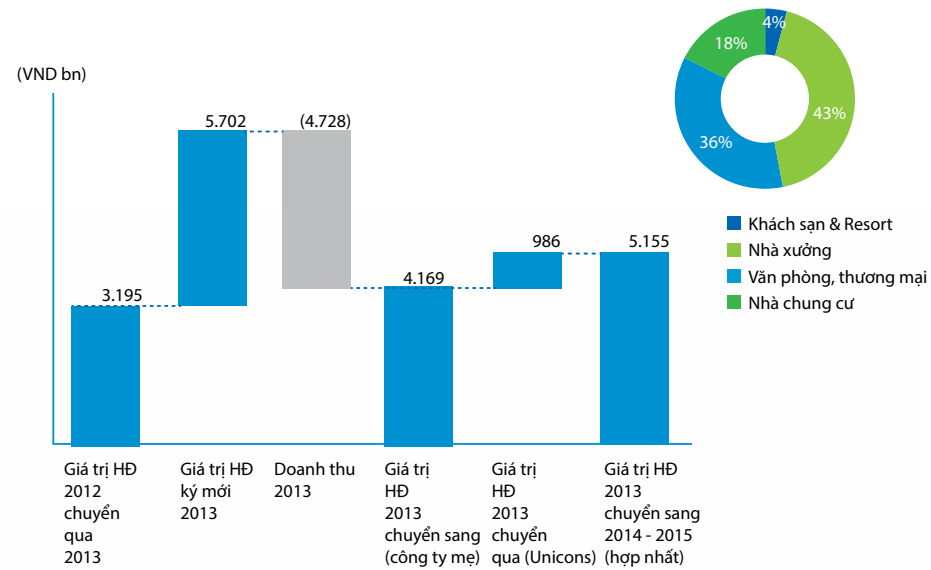




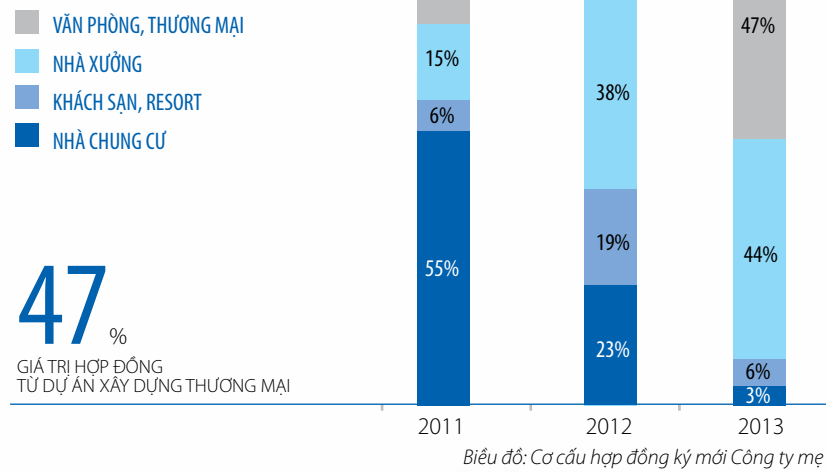
## ■ ■ ■ BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DOANH THU CHUYỂN SANG 2014-2015

Tổng giá trị hợp đồng ký mới tại công ty mẹ trong năm 2013 đạt 5.702 tỷ. Cộng thêm doanh thu chuyển sang từ năm 2012 và trừ đi doanh thu thực hiện trong năm 2013, công ty mẹ có được tổng doanh thu chuyển sang năm 2014-2015 là 4.169 tỷ, tăng 30% so với năm 2012. Tổng doanh thu chuyển sang năm 2014-2015 sau khi hợp nhất ước tính đạt khoảng 5.155 tỷ, trong đó chủ yếu đến từ các dự án nhà xưởng và thương mại.



Phân khúc Thương mại chiếm tỷ lệ cao nhất (47%) trong các hợp đồng được ký kết trong năm 2013.



**47%**  
GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG TỪ DỰ ÁN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI

Biểu đồ: Cơ cấu hợp đồng ký mới Công ty mẹ

**Tổng tài sản tăng mạnh 26% trong năm 2013 do có sự hợp nhất thêm tài sản từ Unicons. Riêng tổng tài sản Công ty mẹ tăng nhẹ 6% so với 2012.**

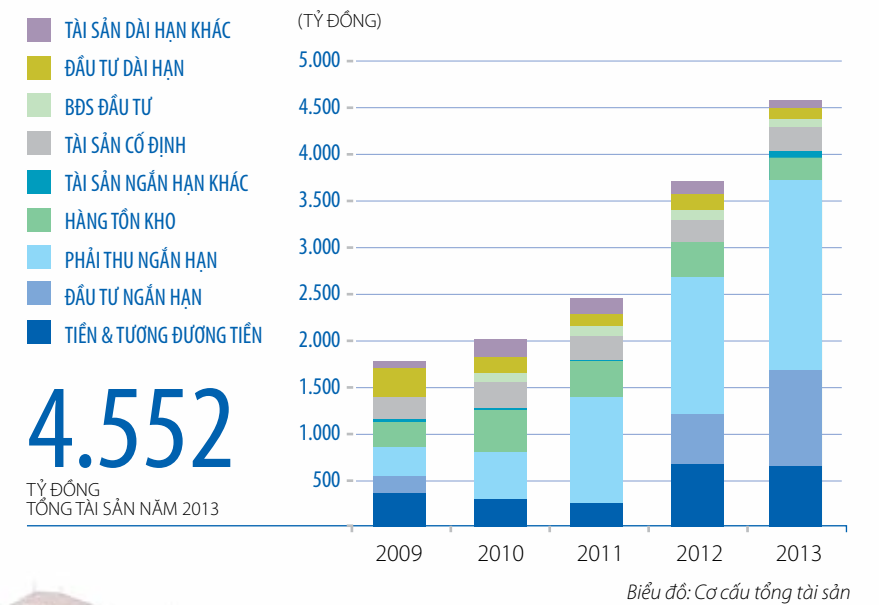
### CƠ CẤU TÀI SẢN

Tổng tài sản tăng mạnh 26% trong năm 2013 do có sự hợp nhất thêm tài sản từ Unicons. Riêng tổng tài sản Công ty mẹ tăng nhẹ 6% so với 2012.

Cơ cấu tài sản Công ty thể hiện tính thanh khoản cao với tổng lượng tiền mặt và đầu tư ngắn hạn (chỉ bao gồm tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng) là 1.674 tỷ, chiếm đến 36% tổng tài sản. Số lượng tiền và đầu tư ngắn hạn tăng mạnh 477 tỷ so với 2012, bao gồm 271 tỷ từ

hợp nhất Unicons và dòng tiền dương từ hoạt động kinh doanh trong 2013.

Lượng tiền mặt và tiền gửi lớn sẽ tạo nền tảng tài chính vững chắc cho sự phát triển của Công ty cũng như giúp Công ty nắm bắt các cơ hội mua bán, sáp nhập khi có điều kiện thuận lợi. Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện thanh lý toàn bộ khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn và dài hạn, để tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính.



Khu nghỉ dưỡng phức hợp Hồ Tràm Strip do Coteccons làm tổng thầu được hoàn thành vào năm 2013



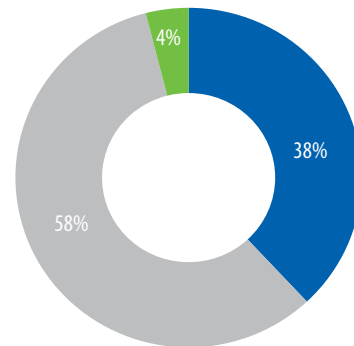
## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ HÀNG TỒN KHO

Các khoản phải thu tăng 38% so với 2012 do hợp nhất thêm khoản phải thu từ Unicons. Riêng đối với Công ty mẹ, khoản phải thu tăng 10% tương xứng với mức tăng doanh thu 7%.

- ĐÃ HOÀN THÀNH
- ĐANG XÂY DỰNG HOẶC CHỜ QUYẾT TOÁN
- NGỪNG THI CÔNG

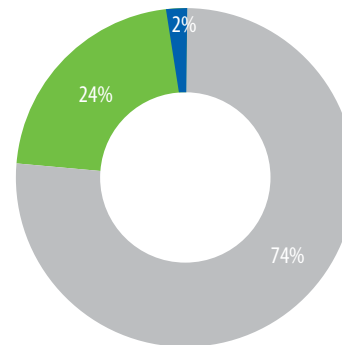
**39%**  
HÀNG TỒN KHO GIẢM MẠNH



Biểu đồ: Cơ cấu khoản phải thu theo tình trạng dự án

Năm 2013 Công ty luôn theo dõi sát sao và đẩy nhanh việc nghiệm thu khối lượng thi công tại công trình nên hàng tồn kho giảm 20% so với năm 2012. Riêng Công ty mẹ hàng tồn kho giảm 39%.

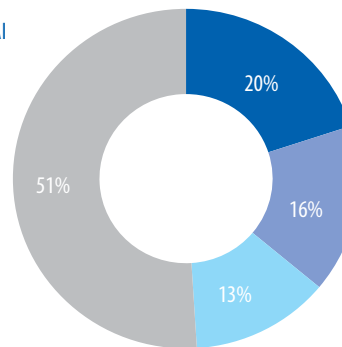
- ĐÃ HOÀN THÀNH
- ĐANG XÂY DỰNG HOẶC CHỜ QUYẾT TOÁN
- NGỪNG THI CÔNG



Biểu đồ: Cơ cấu hàng tồn kho theo tình trạng dự án

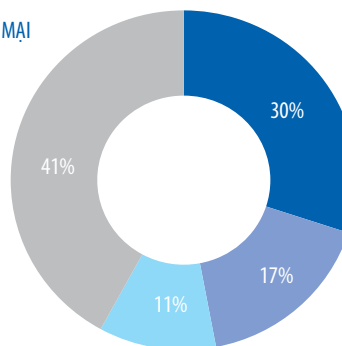
Phần lớn các khoản phải thu tăng thêm đến từ những hợp đồng mới ký và đang xây dựng trong năm 2013. Các khoản phải thu và hàng tồn kho liên quan đến hợp đồng đã ngưng xây dựng chiếm 4% tổng phải thu và 24% hàng tồn kho. Toàn bộ các khoản phải thu và hàng tồn kho này đều được lập dự phòng.

- VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI
- NHÀ XƯỞNG
- KHÁCH SẠN, RESORT
- NHÀ CHUNG CƯ



Biểu đồ: Cơ cấu khoản phải thu theo phân khúc dự án công ty mẹ

- VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI
- NHÀ XƯỞNG
- KHÁCH SẠN, RESORT
- NHÀ CHUNG CƯ



Biểu đồ: Cơ cấu hàng tồn kho theo phân khúc dự án

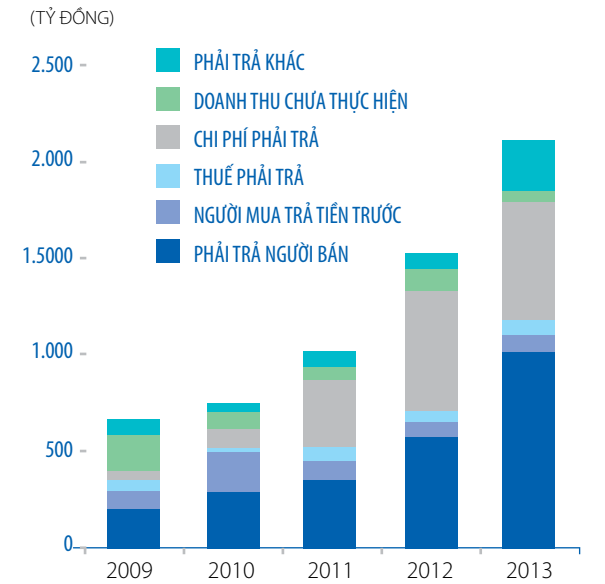
**5.702**

tỷ đồng  
tổng giá trị hợp đồng năm 2013

### CƠ CẤU NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU

Các khoản phải trả tăng 36% so với 2012, trong đó khoản phải trả Công ty mẹ tăng 5% tương ứng với doanh thu, phần còn lại do hợp nhất các khoản phải trả của Unicons.

Công ty không có nợ vay ngắn hạn và dài hạn mà chỉ có nợ nhà cung cấp. Do đó, Công ty không có áp lực lớn về thanh khoản khi tình hình thị trường diễn biến xấu.

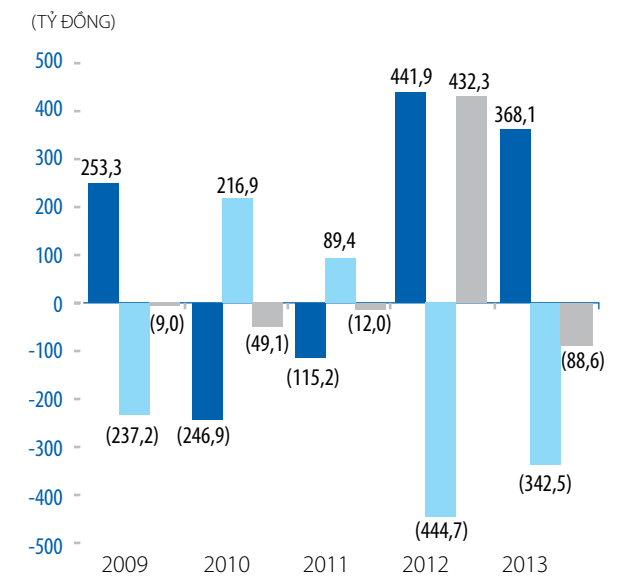


Biểu đồ: Cơ cấu khoản phải trả

### LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính đều dương và lớn hơn 300 tỷ trong 2 năm 2012 và 2013. Điều này thể hiện khả năng quản lý tốt vốn lưu động của Công ty. Dòng tiền từ đầu tư trong năm 2013 âm 343 tỷ do khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giá trị 546 tỷ được ghi như một dòng tiền chi ra cho đầu tư. Nếu loại bỏ khoản tiền gửi ngân hàng này thì dòng tiền đầu tư dương 203 tỷ do tiền thu từ cổ tức và lãi cho vay, lãi tiền gửi.

- DÒNG TIỀN TỪ HĐKD
- DÒNG TIỀN TỪ HĐĐT
- DÒNG TIỀN TỪ HĐTC



Biểu đồ: Lưu chuyển tiền tệ



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

### MUA CỔ PHẦN

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần VIII - năm 2012, trong năm Công ty đã tiến hành mua cổ phần tăng tỷ lệ sở hữu của Coteccons tại Công ty Unicons. Theo sau:

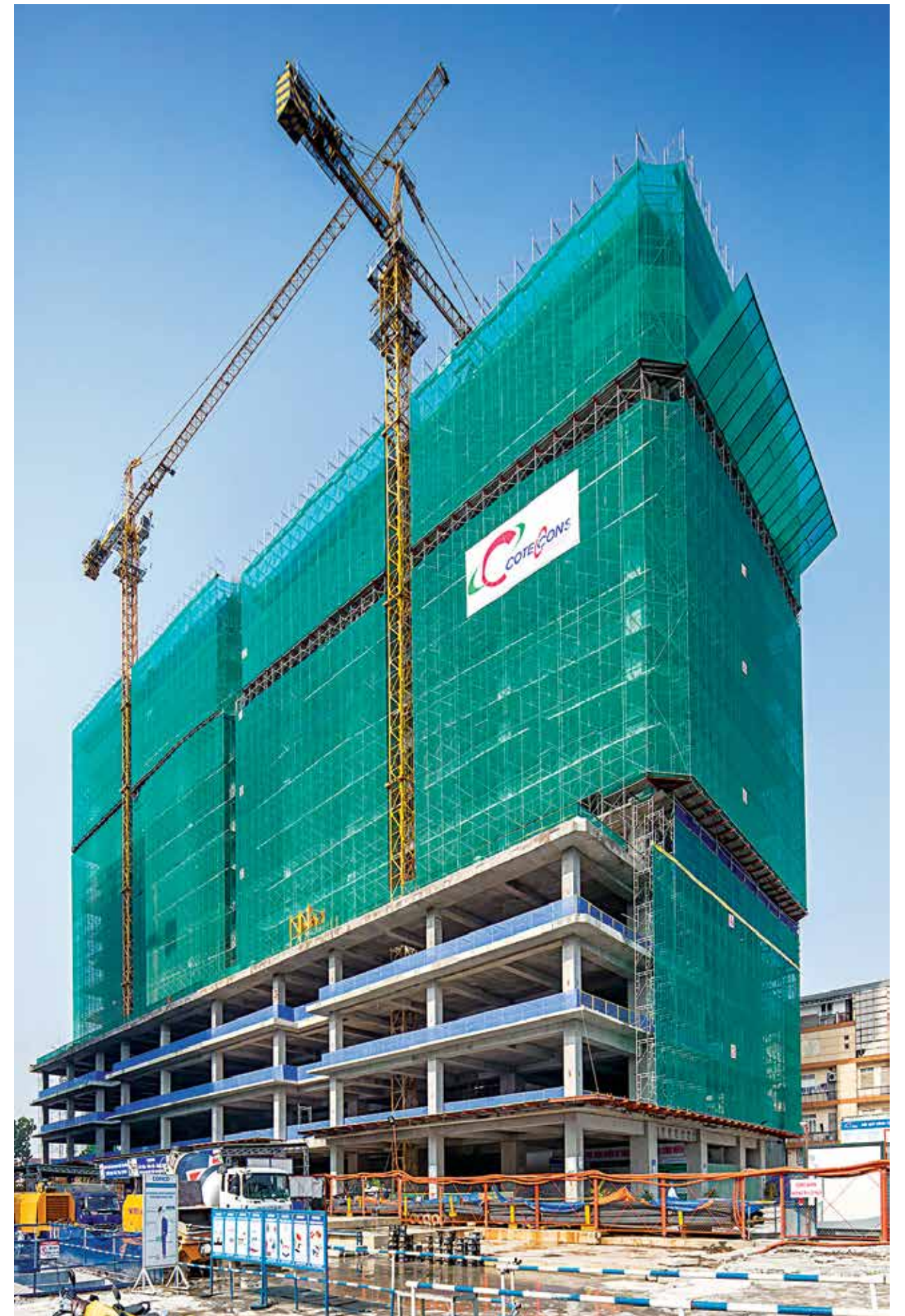
- Số lượng mua: 2.640.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng / cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Tổng giá trị cổ phần mua tính theo mệnh giá: 26.400.000.000 đồng
- Tổng giá trị thanh toán: 98.844.480.000 đồng
- Thời gian hoàn thành: tháng 5/2013
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng : Hai (02) năm kể từ ngày kết thúc việc mua bán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccosn sau khi hoàn thành việc mua bán: 51%

### CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC:

- Trang thiết bị thi công, xe ô tô: 2,8 tỷ đồng.
- Đầu tư 3 căn hộ dự án Park Hyatt: 18 tỷ đồng.



Vật tư thiết bị thi công được bảo quản tại kho



Trung tâm thương mại Văn phòng Viettel TP. HCM



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (tính đến ngày 26/03/2014)

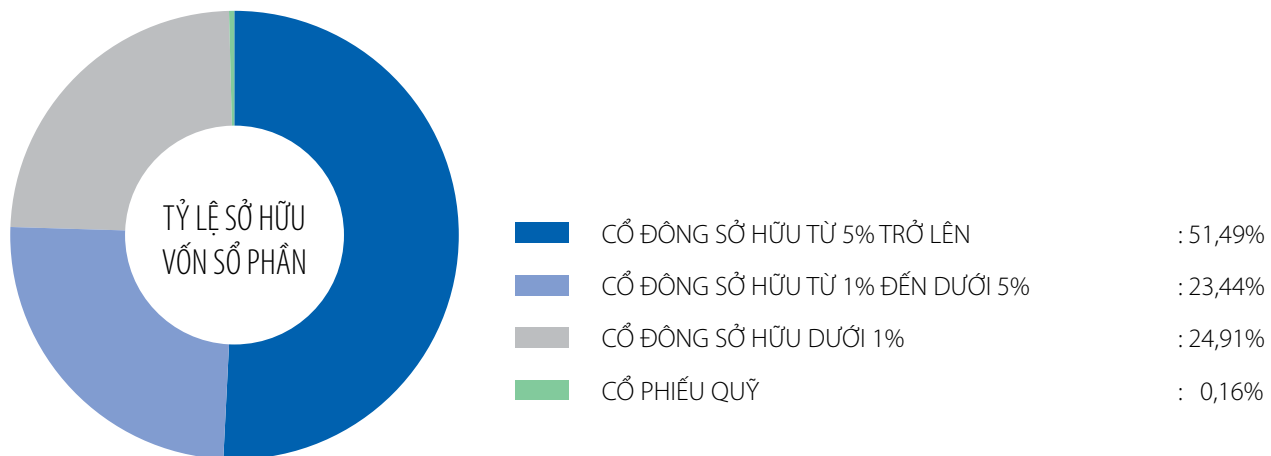
### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ Công ty	: 422.000.000.000 đồng
Khối lượng cổ phiếu niêm yết	: 42.200.000 cổ phiếu
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 42.133.344 cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	: 66.656 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu

**422**  
tỷ đồng  
vốn điều lệ

### TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN

TT	TÊN TỔ CHỨC	CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC		CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI		TỔNG GIÁ TRỊ	
		Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Cổ đông nhà nước	0	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	82.978.260.000	19,67%	134.300.000.000	31,82%	217.278.260.000	51,49%
3.	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	58.551.510.000	13,87%	40.399.530.000	9,57%	98.951.040.000	23,44%
4.	Cổ đông sở hữu dưới 1%	78.291.070.000	18,56%	26.813.070.000	6,35%	105.104.140.000	24,91%
5.	Cổ phiếu quỹ	666.560.000	0,16%			666.560.000	0,16%
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>422.000.000.000</b>	<b>100%</b>



### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

TT	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ %
	<b>Tổng số cổ đông</b>	<b>718</b>	<b>42.200.000</b>	<b>100%</b>
<b>1</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>66.656</b>	<b>0.16%</b>
<b>2</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>			
	Tổ chức	36	6.576.522	15,58%
	Cá nhân	608	15.405.562	36,51%
	<b>Cộng</b>	<b>644</b>	<b>21.982.084</b>	<b>52,09%</b>
<b>3</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>			
	Tổ chức	33	19.947.555	47,27%
	Cá nhân	40	203.705	0,48%
	<b>Cộng</b>	<b>73</b>	<b>20.151.260</b>	<b>47,75%</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SỞ HỮU TỪ 5% VỐN CỔ PHẦN TRỞ LÊN

TT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ LƯỢNG CP	TỶ LỆ %
1.	Nguyễn Bá Dương	405/11 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh	2.214.666	5,25%
2.	Công ty TNHH TM Ánh Sáng	Tòa Nhà Sky View, Phòng 502, 41A Nguyễn Phi Khanh, P. Tân Định, Q.1, TP.HCM	2.565.740	6,08%
4.	Indochina Holdings Group Limited	Quastisky Building, PO Box 4389, Road.Town, Tortola, British Virgin Islands	300.0000	7,11%
3.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Việt	P101-C5 TT Trung Tự P. Trung Tự Q.Đống Đa, HN	3.517.420	8,34%
5.	Kustocem Pte. Ltd.	80 Raffles Place, #32-01, UOB Plaza 1, 048624	10.430.000	24,72%





**THÀNH LẬP PHÒNG PHÁT TRIỂN KINH DOANH**

Tháng 5/2013, phòng Phát triển Kinh doanh (PTKD) đã chính thức được thành lập nhằm tiếp cận nhu cầu tiếp cận thông tin các dự án nhanh hơn, tập trung hơn, hiệu quả hơn. Sự ra đời của phòng Phát triển kinh doanh đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển mở rộng thị trường.

Sau khoảng thời gian đi vào hoạt động, công tác phát triển kinh doanh đã đạt được một số thành công bước đầu, góp phần chuẩn hóa việc phát triển thương hiệu nâng tỷ lệ thực hiện các công trình thiết kế và thi công.

**NGHIÊN CỨU, ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ - KỸ THUẬT**

Ứng dụng phần mềm DMS trong quản lý thông tin: tối đa hóa việc lưu trữ hồ sơ tài liệu, giảm thiểu việc in ấn giấy tờ, tiết giảm thời gian, giúp các thủ tục hành chính được thực hiện một cách nhanh chóng, tiện lợi.

Kết hợp với trường Đại học Bách khoa TP. HCM nghiên cứu vật liệu mới: Fiber steel & Synectic rebar trong thi công nền xưởng nhà công nghiệp nhằm giảm giá thành thi công.

Thiết lập Ban BIM nhằm nghiên cứu và ứng dụng hiệu quả mô hình quản lý, khai thác thông tin trong thiết kế, đấu thầu, thi công, bảo trì, vận hành công trình.

*Với việc không ngừng cải tiến trong thi công, từ bước khởi đầu cũng giống như bao nhà thầu khác nhận hồ sơ thầu và báo giá, đến nay Coteccons đã đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và tư vấn thiết kế sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.*

Thành lập Trung tâm Quản lý Thiết kế: Đáp ứng yêu cầu dự án Thiết kế và xây dựng hoặc EPC thông qua việc cộng hưởng thế mạnh của nhà thầu (vật liệu, thị trường, giải pháp) với các nhà thiết kế nhằm cung ứng cho thị trường sản phẩm dịch vụ trọn gói có nhiều ưu điểm nhằm rút ngắn thời gian thi công, nâng cao chất lượng công trình, giá thành hợp lý.

- Một số dự án Coteccons đã xây dựng thành công với mô hình này trong thời gian qua: Nhà máy Brotex - giai đoạn 2 với diện tích 30ha, Nhà máy Tainan Nhơn Trạch (Long Thái Tử) với diện tích 5,4 ha, Thảo Điền Metropolis với diện tích 5.34 ha - 3200 căn hộ.

Nghiên cứu áp dụng các biện pháp tiên tiến trong thi công tầng hầm và nhà cao tầng, đặc biệt là giải pháp thi công công trình ngầm, chứng minh được độ ổn định của dự án phù hợp với nền đất yếu. Hồ sơ đấu thầu thuyết phục được chủ đầu tư giải pháp về kỹ thuật, quản lý tiến độ và huy động nguồn lực.

Năm 2013, Coteccons đã đạt được 3 thành tích:

- Hoàn tất phần kết cấu dự án có số tầng kỷ lục 45 tầng tại dự án Thăng Long Number One.
- Thi công công trình tầng hầm sâu nhất 19m (tương đương 5 tầng hầm) tại dự án Delta River Tower.
- Hoàn tất thi công tầng hầm có diện tích lớn nhất, nhanh nhất và trên nền đất yếu nhất: Vivo City (24.000m<sup>2</sup>, 5 tháng) tại Q.7 - TP.HCM.

Nghiên cứu và cải tiến hệ thống giàn giáo Ringlock trong thi công nhà cao tầng: áp dụng thử nghiệm tại dự án khách sạn Diplomat TP. HCM.

Với việc không ngừng cải tiến trong thi công, từ bước khởi đầu cũng giống như bao nhà thầu khác nhận hồ sơ thầu và báo giá, đến nay Coteccons hoàn toàn đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và tư vấn thiết kế sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.



Nghiên cứu ứng dụng hệ giàn giáo Ringlock



He Ringlock tiện lợi, gọn và hiệu quả lưu kho, vận chuyển





*Hệ thống quản lý chất lượng của Coteccons liên tục được rà soát, cải tiến và áp dụng cho từng dự án với mục tiêu đảm bảo cho tất cả công trình đạt chất lượng hiệu quả tốt nhất.*

#### CÔNG BỐ CHÍNH SÁCH TRONG HỆ THỐNG QUẢN LÝ CỦA COTECCONS

“Kinh nghiệm sẽ đưa chúng tôi vươn xa” nhằm đưa hệ thống quản lý chất lượng được thực hiện xuyên suốt từ Văn phòng đến Công trường và các công ty Thành viên, Coteccons ban hành chính sách trong hệ thống quản lý chất lượng, theo đó:

Coteccons cam kết hệ thống quản lý chất lượng thông suốt, hiệu quả trong toàn bộ hoạt động Công ty. Điều này được thể hiện và duy trì bằng chứng chỉ quản lý chất lượng chuẩn quốc tế ISO 9001-2008.

Mỗi dự án xây dựng đều khác nhau về thiết kế kiến trúc, kết cấu, biện pháp thi công, vv... Do đó yêu cầu trong hệ thống kiểm soát phải đảm bảo mục tiêu đề ra và cho phép ứng dụng uyển chuyển hệ thống này vào từng công trình.

Hệ thống quản lý chất lượng của Coteccons được áp dụng từ thời điểm gặp gỡ với Chủ đầu tư, nhận thư mời thầu, trong quá trình thương thảo hợp đồng, suốt thời gian thi công và cho đến khi kết thúc quy trình bảo

hành. Hệ thống liên tục được rà soát, cải tiến nhằm đảm bảo tất cả công trình đạt chất lượng hiệu quả tốt nhất.

Các khóa đào tạo và huấn luyện nội bộ của Coteccons được tổ chức thường xuyên để các nhân viên đều hiểu rõ và nắm vững những chính sách của Coteccons và duy trì việc áp dụng.

Sự hài lòng của khách hàng được thẩm định khi dự án được hoàn thành. Coteccons rất mong nhận được thư đánh giá của khách hàng về chất lượng các công trình. Nhằm khuyến khích sự nỗ lực làm việc tốt nhất của mỗi cá nhân Coteccons có chế độ khen thưởng cho các công trình về tiến độ, chất lượng, hiệu quả tài chính cũng như mức độ hoàn thành công việc của CBNV, nhà thầu phụ/ cung cấp và đội thi công

Chính sách được công bố nhằm đảm bảo sự cam kết với khách hàng về những sản phẩm công trình có chất lượng tốt nhất do Coteccons thi công.



Trên cơ sở các mục tiêu của HĐQT đề ra cho năm 2014, để hoàn thành tốt các chỉ tiêu kinh doanh, Ban Điều hành tập trung các giải pháp điều hành sản xuất kinh doanh như sau:

**GIAO CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH CỤ THỂ CHO TỪNG BỘ PHẬN**

Các Giám đốc khối, Trưởng bộ phận phải xây dựng kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu được giao và có biện pháp kiểm soát để đảm bảo thực hiện tốt nhất kết quả kinh doanh chung của Công ty.

**CÔNG TÁC THI CÔNG**

Bên cạnh việc nâng cao chất lượng, tiến độ, an toàn lao động trong công tác thi công, Coteccons tiếp tục phát huy vai trò của một nhà thầu vừa quản lý thi công vừa tư vấn cho chủ đầu tư giải pháp kỹ thuật toàn diện từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và thiết kế sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, nhằm mang lại hiệu quả cho dự án.

**MỞ RỘNG ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG TẠI CÁC NƯỚC TRONG KHU VỰC**

Tiếp tục mở rộng địa bàn hoạt động trong nước và các nước trong khu vực. Tập trung đầu thầu các dự án có nguồn vốn đầu tư tốt. Tiếp tục phát huy lợi thế sẵn có ở phân khúc dự án nhà Công nghiệp có quy mô lớn, thông qua mối quan hệ với các Chủ đầu tư, đặc biệt là chủ đầu tư Trung Quốc hiện nay đang hợp tác tốt với Coteccons

Ngoài văn phòng đại diện tại Campuchia và Myanmar, với chủ trương của HĐQT đã được thông qua, Coteccons sẽ tiến hành thành lập văn phòng Đại diện tại Quảng Châu nhằm thuận tiện cho việc tiếp xúc với các Chủ đầu tư Trung Quốc ngay từ ban đầu.

**HOÀN THIỆN VÀ PHÁT HUY VAI TRÒ TRUNG TÂM THIẾT KẾ**

Hoàn thiện và phát huy vai trò của Trung tâm Thiết kế trong việc nghiên cứu ứng dụng công nghệ BIM trong mô hình quản lý thi công, đồng thời kết hợp Khối Kỹ thuật, Khối Xây lắp cùng với các công ty tư vấn thiết kế bên ngoài nhằm tạo ra sản phẩm, dịch vụ trọn gói thiết kế và xây dựng phù hợp với yêu cầu của chủ đầu tư. Mô hình dịch vụ thiết kế và xây dựng được Ban Lãnh đạo xác định sẽ là một trong các nhân tố tăng trưởng chính (growth driver) dài hạn cho Tập đoàn.



Lễ ký kết kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014

**NGHIÊN CỨU, THỬ NGHIỆM, ĐÁNH GIÁ MÔ HÌNH THI CÔNG CÔNG TRÌNH CƠ SỞ HẠ TẦNG**

Đánh giá mảng công trình hạ tầng là lĩnh vực tiềm năng nhưng cũng nhiều rủi ro, các dự án thường đòi hỏi nguồn lực tài chính lớn, là lĩnh vực mà các Công ty, Tập đoàn nhà nước đang giữ chủ yếu thị phần. Để có thể thành công trong lĩnh vực này cần có thời gian, sự kiên nhẫn và nguồn lực nghiên cứu kỹ lưỡng mô hình kinh doanh. Ban Hạ tầng đã được thành lập thời gian qua với mục tiêu chính là chuẩn bị một cơ sở vững chắc về quan hệ, kiến thức và tìm kiếm đối tác có năng lực để liên doanh liên kết. Chủ động tiếp cận thông tin các dự án hạ tầng giao thông và năng lượng, đặc biệt là các dự án trọng điểm đang được triển khai như đường sắt đô thị, đường cao tốc, hạ tầng giao thông đô thị...

**ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN KINH DOANH**

Nâng cao hình ảnh, thương hiệu Coteccons trên thị trường thông qua các kênh có chọn lọc; củng cố nguồn lực và năng lực tìm kiếm, sàng lọc thông tin dự án; hoàn thiện cơ chế thưởng minh bạch cho các cá nhân đóng góp vào thành công của dự án từ khâu tìm kiếm thông tin đến tham gia thực hiện.

**CÔNG TÁC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH VÀ RỦI RO**

Tiếp tục nâng cao vai trò Ban Giám sát Tài chính để đánh giá, kiểm soát rủi ro tài chính dự án; Thành lập bộ phận mua hàng (Procurement) đánh giá hiệu quả việc lập, triển khai chính sách và kế hoạch mua hàng tập trung.

Hiện nay đa phần nguyên vật liệu và thiết bị thi công được nhập khẩu từ Trung Quốc. Việc thành lập văn phòng Đại diện tại Quảng Châu cũng để thuận tiện trong việc tìm hiểu thị trường, mua vật tư thiết bị thi công từ nhà sản xuất với giá tốt.

**HỆ THỐNG QUẢN LÝ**

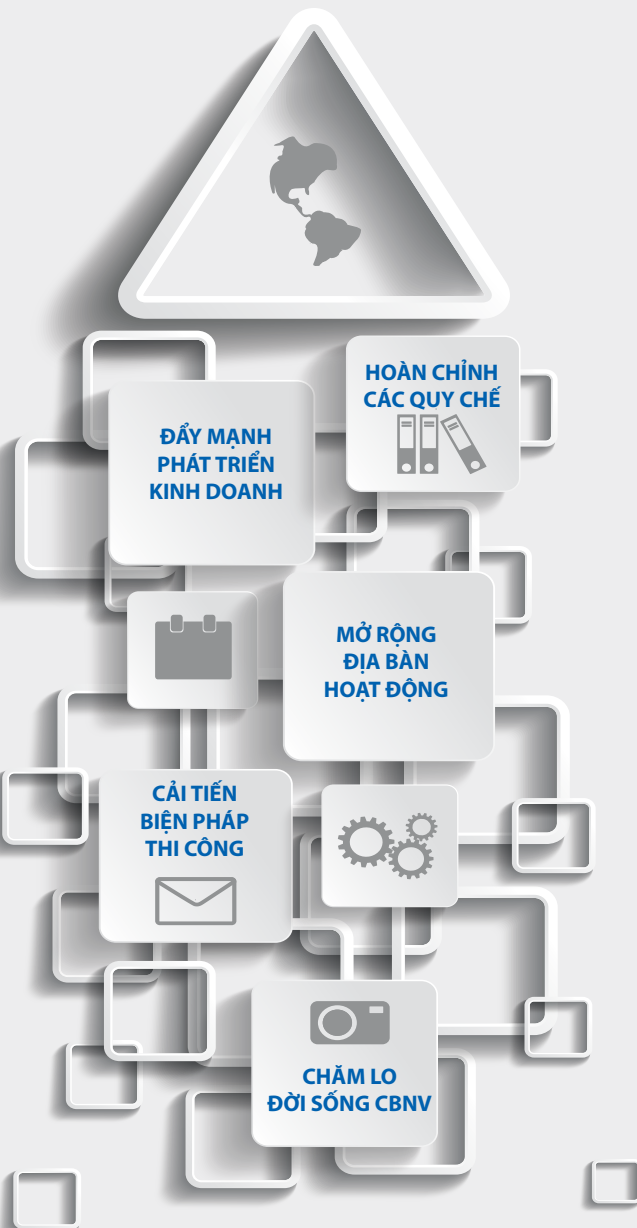
Rà soát hoàn thiện cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình phát triển Công ty. Bổ sung, xây dựng hoàn chỉnh các quy chế, quy định nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Coteccons.

**VỀ NHÂN SỰ - ĐÀO TẠO**

Tập trung công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV. Chú trọng bồi dưỡng đội ngũ CB lãnh đạo tiềm năng đáp ứng nhu cầu phát triển Công ty.

**CÔNG TÁC KHÁC**

Công tác an toàn lao động, môi trường, xã hội và chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV... là những hoạt động luôn được quan tâm và cải tiến để đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Coteccons.



**7.200** tỷ đồng  
tổng doanh thu dự kiến năm 2014

HỢP ĐỒNG KÝ MỜI 2013 (TỶ ĐỒNG)

**5.702**



## **HỎA**

Thách thức là con đường  
tôi luyện sự bền bỉ và chinh phục  
ngưỡng cửa thành công

4

QUẢN TRỊ CÔNG TY  
BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
QUẢN TRỊ RỦI RO



**THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị của Coteccons nhiệm kỳ 2012 -2017 gồm có 7 thành viên. Tóm tắt sơ lược về tiểu sử của các thành viên được nêu tại trang 26 - 28.

Trong năm, HĐQT cũng đã thông qua đơn từ nhiệm tư cách thành viên HĐQT của ông Nguyễn Thanh Oai và bầu bổ sung ông Brian Quan Pham vào thành viên HĐQT theo biên bản họp 04/BB- 2013 ngày 06/08/2013. HĐQT sẽ trình Đại hội đồng cổ đông năm 2014 để thông qua nội dung này.

**HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT**

Hội đồng Quản trị thực hiện nhiệm vụ theo đúng chức năng và nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty. Hiện nay có 3/7 thành viên HĐQT giữ chức vụ trong Ban Điều hành nên việc triển khai công việc được phối hợp rất hiệu quả.

HĐQT tổ chức họp định kỳ hàng quý để đánh giá tình hình công việc cũng như để chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các thành viên HĐQT độc lập, không điều hành tham dự đầy đủ các buổi họp và đóng góp ý kiến khách quan, thiết thực trong công tác quản trị Công ty cũng như việc ra quyết định của HĐQT.

*HĐQT tổ chức họp định kỳ hàng quý để đánh giá tình hình công việc cũng như để chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông*



Trong năm, Hội đồng Quản trị đã họp và thông qua các nội dung sau:

TT	NGÀY HỌP	NỘI DUNG CHÍNH
1	19/03/2013	Thông qua kết quả SXKD năm 2012 và báo cáo kiểm toán năm 2012 Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 và các nội dung trọng tâm xin ý kiến ĐHĐCĐ năm 2013 Thông qua nội dung mua lại cổ phần của các Công ty liên kết Định hướng chiến lược hoạt động của Công ty
2	23/04/2013	Thông qua việc ủy quyền cho ông Nguyễn Bá Dương - Chủ tịch HĐQT, TGD Công ty là người đại diện Công ty ký kết hợp đồng mua bán cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam và các văn bản có liên quan
3	16/05/2013	Thông qua mức chi trả cổ tức đợt II năm 2012 Thông qua việc chọn Công ty Ernst and Young là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2013 và báo cáo tài chính năm 2013
4	06/08/2013	Thông qua kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm và dự kiến kế hoạch kinh doanh quý 3 & 4 Thông qua việc thành lập và nhân sự Ban đàm phán cản trở công nợ Thông qua việc bán các cổ phiếu Công ty đã đầu tư Thông qua việc thanh lý khoản đầu tư vào Công ty liên kết Triệu Hưng Gia. Thông qua việc vay vốn, thực hiện phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu và các giao dịch khác có liên quan tại Ngân hàng và ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc đại diện Công ty ký kết hồ sơ Thông qua đơn từ nhiệm của ông Nguyễn Thanh Oai - TV.HĐQT nhiệm kỳ 2012-2017 Bầu bổ sung tạm thời ông Brian Quan Pham là thành viên HĐQT Coteccons kể từ ngày 06/08/2013
5	17/12/2013	Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh Coteccons 9 tháng và dự kiến kết quả kinh doanh năm 2013 Thông qua việc giao cho ông Nguyễn Bá Dương - Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc cử nhân sự tham gia ứng cử HĐQT/BKS Unicons nhiệm kỳ mới được bầu tại ĐHĐCĐ năm tổ chức năm 2014 Thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt I năm 2013 Ủy quyền nhân sự ký kết hợp đồng vay vốn, thực hiện phát hành bảo lãnh, mở L/c, chiết khấu và các giao dịch khác có liên quan đến ngân hàng
6	21/03/2014	Thông qua kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2013 được kiểm toán Thông qua danh sách ứng viên tham gia thành viên HĐQT và BKS Công ty Unicons Thông qua quyết định bổ nhiệm ông Từ Đại Phúc - Giám đốc phát triển kinh doanh, thành viên BKS giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 và các nội dung trình xin ý kiến Đại hội Thông qua việc thành lập văn phòng đại diện Coteccons tại Quảng Châu Đề ra các định hướng chiến lược hoạt động của Công ty

**LƯƠNG, THƯỜNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.**

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

Các khoản lương, thưởng chế độ phúc lợi của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành được thực hiện theo chính sách lương, thưởng của Công ty, phù hợp với vị trí công việc trong đó có xem xét đến tiến lương của các Công ty cùng ngành cũng như mặt bằng chung tiến lương trên thị trường.

Chi tiết thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2013:

TT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	ĐVT	THÙ LAO
<b>Hội đồng Quản trị</b>				
1.	Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT	đồng	144.000.000
2.	Trần Quang Quân	UV. HĐQT	đồng	84.000.000
3.	Trần Quang Tuấn	UV. HĐQT	đồng	84.000.000
4.	Talgat Turumbayew	UV. HĐQT	đồng	84.000.000
5.	Huỳnh Bá Thăng Long	UV. HĐQT	đồng	84.000.000
6.	Huỳnh Lê Đức	UV. HĐQT	đồng	84.000.000
7.	Nguyễn Thanh Oai (*)	UV. HĐQT	đồng	49.000.000
8.	Brian Quan Pham (**)	UV. HĐQT	đồng	35.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>				
1.	Nghiêm Bách Hương	Trưởng BKS	đồng	84.000.000
2.	Nguyễn Đức Cảnh	TV. BKS	đồng	48.000.000
3.	Từ Đại Phúc	TV. BKS	đồng	48.000.000

(\*) Từ nhiệm ngày 8/6/2013

(\*\*) Bắt đầu nhiệm kỳ 6/2013

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN**

Tháng 10/2013: ông Nguyễn Văn Hưng em ông Nguyễn Bá Dương - Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc đã đăng ký bán 43.176 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu còn nắm giữ sau khi giao dịch: 1.500 cổ phiếu

Tháng 11/2013: Bà Trần Thị Nga chị ông Trần Quang Tuấn - Phó Tổng Giám đốc đã đăng ký bán 35.000 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu còn nắm giữ sau khi giao dịch: 0 cổ phiếu

**HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ**

Trong năm 2013 không có giao dịch phát sinh giữa Coteccons với các thành viên HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc và các Cán bộ quản lý.

**VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Năm 2013, Công ty đã rà soát và xây dựng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty phù hợp với điều lệ mẫu trong Thông tư 121/2012/TT-BTC đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Ban hành, sửa đổi quy chế quản trị Công ty phù hợp với quy định của Thông tư 121/2012/TT-BTC.

Hầu hết các hoạt động về quản trị Công ty đều được tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và quy định của luật chứng khoán đối với Công ty niêm yết.

Tuy nhiên, đối với nội dung quy định về số lượng thành viên Hội đồng Quản trị độc lập được nêu tại khoản 1 Điều 24 của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, trong đó quy định **“Tổng số thành viên HĐQT độc lập, không điều hành phải chiếm ít nhất 1/3 tổng số thành viên HĐQT”**. Hiện tại, số thành viên HĐQT độc lập của Coteccons chiếm tỷ lệ 1/7 thành viên, nghĩa là chưa đảm bảo tỷ lệ theo quy định mới. Trong tương lai, khi bầu lại HĐQT nhiệm kỳ mới Công ty sẽ cố gắng đảm bảo đúng tỷ lệ theo quy định mới ban hành.



Nhà máy Salun tại KCN Phước Đông - Tây Ninh



**HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2013**

Tổ chức các cuộc họp của Ban Kiểm soát để đánh giá hoạt động kế toán và tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trong từng Quý năm 2013.

Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông.

Phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Điều hành trong quá trình quản lý điều hành mọi hoạt động của Coteccons, luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty.

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013**

Ban Kiểm soát thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 của Hội đồng quản trị đã trình bày trước Đại hội và Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam Limited.

ĐVT: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2012	KẾ HOẠCH 2013	THỰC HIỆN 2013	TỶ LỆ HOÀN THÀNH KH	TĂNG/(GIẢM) SO VỚI 2012
Doanh thu thuần Coteccons	4.477	5.000	4.781	96%	7%
Giá vốn	4.155	/	4.400	/	6%
Doanh thu hoạt động tài chính	92	/	121	/	32%
Lợi nhuận sau thuế Coteccons	219	200	234	117%	7%
Tổng doanh thu hợp nhất	4.477	5.968	6.190	104%	38%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ	219	220	257	117%	17%
Cổ tức	20%	20%	10%		

- Công ty đã tạm trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10% vốn cổ phần cho cổ đông theo quyết định tạm ứng cổ tức ngày 11/02/2014

- Hợp nhất Unicons từ tháng 5 năm 2013

Năm 2013 được ghi nhận là một năm tiếp tục khó khăn của ngành địa ốc và xây dựng. Doanh thu Coteccons chỉ đạt được 96% so với kế hoạch nhưng so với năm 2012 thì tăng 7%. Điều đó đã cho thấy nỗ lực phấn đấu của toàn thể CBCNV Công ty trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế.

Trong năm 2013, do thực hiện một số công trình công nghiệp có thời gian thực hiện nhanh và không cần đầu tư thiết bị nhiều giúp kéo tỷ trọng giá vốn trên doanh thu từ 92,79% năm 2012 xuống còn 92,03% năm 2013.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 32% so với năm 2012. Số tiền gửi kỳ hạn từ một tháng đến mười hai tháng là 1.125 tỷ đồng.

Với những yếu tố nêu trên, nên mặc dù doanh thu chỉ đạt được 96% so với kế hoạch nhưng Công ty có lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch, đạt 117%.

**KIỂM SOÁT RỦI RO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY**

Tổng các khoản tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn và phải thu ngắn hạn cao hơn nhiều so với tổng nợ ngắn hạn, cho thấy Công ty có tính thanh khoản rất cao. Cụ thể :

**TỔNG DOANH THU HỢP NHẤT**



**LỢI NHUẬN SAU THUẾ THUỘC CỔ ĐÔNG CTY MẸ**



Chỉ tiêu	Báo cáo công ty mẹ	Báo cáo hợp nhất
Tiền và các khoản tương đương tiền	358 tỷ	619 tỷ
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.045 tỷ	1.056 tỷ
Phải thu ngắn hạn	1.606 tỷ	2.010 tỷ
<b>Tổng cộng:</b>	<b>3.009 tỷ</b>	<b>3.685 tỷ</b>
<b>Tổng Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.527 tỷ</b>	<b>2.003 tỷ</b>

Công ty đã lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi và Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho các Công trình, tuân thủ đúng theo nguyên tắc kế toán và các quy định hiện hành về việc trích lập dự phòng.

Cụ thể lũy kế đến ngày 31/12/2013:

Dự phòng phải thu khó đòi	141 tỷ
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	75 tỷ

Công ty cũng đã lập các khoản Dự phòng phải trả cho việc bảo hành các công trình đã bàn giao. Tổng dư Dự phòng phải trả năm 2013 là 125 tỷ, cao hơn 118 tỷ so với năm 2012.

Mặc dù lợi nhuận sau thuế năm 2013 cao hơn 2012, nhưng dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của năm 2013 (265 tỷ) lại thấp hơn so với năm 2012 (442 tỷ). Nguyên nhân là do Các khoản phải thu tăng lên trong khi Các khoản phải trả lại giảm đi gây ra sự mất cân đối trong dòng tiền.

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT HĐQT & NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ**

Thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ, đã lựa chọn Công ty Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013. Công ty đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, lập các báo cáo tài chính đầy đủ hàng quý, đảm bảo tính trung thực và hợp lý.

Việc chi trả 20% Cổ tức của năm cũng đã thực hiện như sau:

- Tạm ứng cổ tức 10 % vào tháng 3/2014

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam từ 31% lên 51,24%.

Trên tinh thần Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2013, Công ty đã thay đổi giấy phép kinh doanh vào ngày 25/06/2013 để bổ sung ngành nghề kinh doanh Bất động sản. Đồng thời đã bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Coteccons theo nội dung được ĐHĐCĐ thông qua.

Việc thoái vốn với các cổ phiếu đầu tư như Cao su Hòa Bình, Cao su Đông Phú, Sứa Việt Nam, Xây dựng Số 5 v.v đã được hoàn tất 100% trong Quý 4/2013.

**KIẾN NGHỊ**

- Với tình hình kinh tế Việt Nam vẫn còn khó khăn và thị trường bất động sản trong năm 2013 được cho là chạm đáy, thì việc vượt được kế hoạch về lãi sau thuế là một nỗ lực đáng ghi nhận của toàn thể CB CNV Công ty nói chung và BDH nói riêng.
- Công ty cần cân bằng việc tăng giảm các khoản phải thu, phải trả để đảm bảo được sự ổn định của dòng tiền, phù hợp với kết quả kinh doanh.
- Cần tăng cường hoạt động thu nợ, đặc biệt là đối với các khoản nợ đã dự phòng khó đòi. Tránh tạo tiền để ảnh hưởng đến việc thu nợ các khách hàng khác.
- Cần xây dựng quy chế quản lý và sử dụng Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính để sử dụng các Quỹ này hiệu quả hơn.

Trên đây là phần báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động và kết quả SXKD năm 2013, kính trình Đại hội xem xét và thông qua báo cáo.

*Hoạt động quản lý rủi ro được tổ chức tốt giúp cải thiện hiệu quả hoạt động, tạo lợi thế cạnh tranh; góp phần phân bổ và sử dụng hiệu quả nguồn lực; giảm thiểu những sai sót trong các mặt hoạt động của doanh nghiệp.*

Xây dựng là một lĩnh vực phức tạp và ẩn chứa nhiều rủi ro. Rủi ro trong ngành xây dựng hình thành do những yêu cầu pháp lý, các vấn đề liên quan đến tài chính, tuyển dụng lao động, khả năng thực hiện dự án và đặc biệt là an toàn trong thi công... Quản lý rủi ro được tổ chức tốt sẽ góp phần tăng thêm giá trị cho doanh nghiệp, giúp cải thiện hiệu quả hoạt động, tạo lợi thế cạnh tranh, giảm thiểu những sai sót trong các mặt hoạt động.

Hiểu rõ vấn đề trên, tại Coteccons việc quản lý rủi ro được xem là mối quan tâm hàng đầu của Ban Lãnh đạo Công ty. Để đảm bảo hoạt động quản lý rủi ro được thực hiện hiệu quả, công tác quản lý rủi ro đã được đưa thành một phần chính thức trong hệ thống kiểm soát nội bộ của Coteccons. Thực hiện chính sách minh bạch hóa rủi ro, đặc biệt trong các buổi họp giao ban của Công ty đều đề cập đến các vấn đề quản lý rủi ro có thể gặp phải nhằm nâng cao nhận thức cũng như có biện pháp phòng ngừa, ứng phó.

**NHỮNG RỦI RO CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY**

**RỦI RO VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG**

Nguyên nhân do phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết khí hậu, chưa kể phải thường xuyên làm việc trên cao. Do đó, nếu không có một tổ chức hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả thì rất dễ dẫn đến các vụ tai nạn lao động.

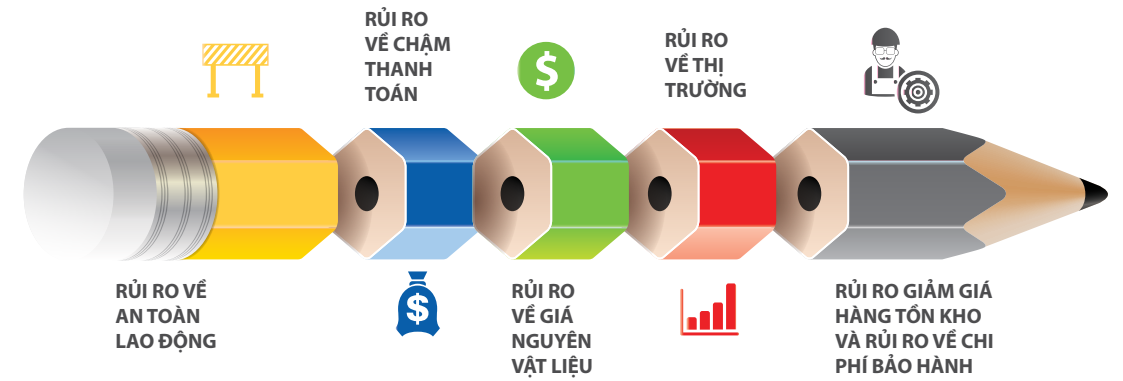
Một khi xảy ra các sự cố nghiêm trọng về an toàn lao động, ngoài việc tổn thất về chi phí, điều quan trọng hơn hết là sự suy giảm đáng kể sự tin nhiệm đối với chủ đầu tư, công ty tư vấn và uy tín của Công ty trên thương trường.

**Biện pháp quản lý**

- Coteccons luôn ưu tiên đặt công tác an toàn lao động lên hàng đầu. Trước mỗi hạng mục thi công, Ban chỉ huy công trường phải tuân thủ nghiêm túc các quy trình, thực hiện phân tích, đánh giá các rủi ro có thể xảy ra để có biện pháp phòng ngừa hiệu quả. Nghiên cứu, áp dụng các biện pháp thi công phù hợp cho mỗi công trình. Thực hiện tốt các chế độ kiểm tra bảo trì trang thiết bị thi công. Phân công các kỹ sư giám sát chịu trách nhiệm về an toàn lao động... từ đó giảm thiểu được các sự cố về an toàn lao động.
- Hệ thống quản lý an toàn được xây dựng từ những ngày đầu thành lập và ngày càng hoàn thiện. Coteccons đã đạt được các chứng chỉ quốc tế về quản lý môi trường - ISO 14000 và hệ thống an toàn sức khỏe - OHSAS 18001-2007. Các chính sách về an toàn được phổ biến, đào tạo cho tất cả lao động làm việc trên công trình để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng quy định.
- Cùng với sự cam kết mạnh mẽ của Ban Lãnh đạo Công ty về công tác an toàn lao động, sự chuyên nghiệp của cán bộ Ban An toàn, tính tuân thủ cao của toàn thể CBNV và người lao động là nhân tố góp phần phát triển hệ thống quản lý ATLĐ của Coteccons.

**RỦI RO VỀ CHẬM THANH TOÁN**

Khoản phải thu trong hoạt động xây dựng là một vấn đề rất phức tạp, đặc biệt trong tình hình kinh tế nhiều khó khăn như hiện nay. Việc chậm thanh toán xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: chủ đầu tư không huy động được nguồn vốn, hoặc sản phẩm thi công không bán được, chưa kể một số chủ đầu tư cố ý kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của nhà thầu.



**Biện pháp quản lý**

- Để hạn chế rủi ro về chậm thanh toán, mỗi dự án Coteccons đều tìm hiểu, đánh giá tình hình tài chính của chủ đầu tư để quyết định tham gia thầu.
- Quy định chặt chẽ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng. Ban Giám sát tài chính bao gồm các thành viên từ bộ phận Pháp chế và Tài chính - Kế toán được thành lập với vai trò độc lập soát xét trước và sau khi ký các hợp đồng thi công, giám sát tiến độ tài chính dự án và cảnh báo các rủi ro liên quan thông qua định kỳ hàng tuần làm việc với các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Khối đến các khoản công nợ, quyết toán công trình.
- Kiểm soát quy trình thanh quyết toán, tổ chức bộ máy QS làm việc với chủ đầu tư một cách bài bản.
- Dừng thi công khi dòng tiền của dự án không đảm bảo theo đúng quy định của hợp đồng (áp dụng đối với trường hợp chủ đầu tư chậm trễ thanh toán lâu).

**RỦI RO VỀ GIÁ NGUYÊN VẬT LIỆU**

Nguyên vật liệu (sắt, thép, xi măng...) chiếm phần lớn chi phí thi công xây dựng công trình. Do vậy, sự biến động về giá nguyên vật liệu cũng ảnh hưởng lớn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

**Biện pháp quản lý**

- Điều khoản trượt giá trong hợp đồng thi công là nội dung quan trọng mà Coteccons luôn cố gắng đàm phán với chủ đầu tư để đưa vào nội dung trong hợp đồng nhằm quản lý tốt nhất yếu tố trượt giá và đảm bảo phù hợp lợi ích của cả hai bên.
- Phòng CCM được thành lập vào năm 2012 với vai trò tổng hợp trung tâm dữ liệu về giá vật tư, nhà cung cấp, thầu phụ và tham gia đàm phán trực

tiếp với các nhà cung cấp, thầu phụ để có giá ưu đãi nhất cho Coteccons. Ngoài ra, phòng CCM còn thực hiện kiểm soát khối lượng và chi phí thi công công trình, đã mang lại hiệu quả cao trong việc kiểm soát chi phí nguyên vật liệu, tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty.

**RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG**

Việc mở cửa thị trường sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh rất lớn cho tất cả doanh nghiệp, và ngành xây dựng cũng không ngoại lệ. Các công ty xây dựng nước ngoài với tiềm lực tài chính vững mạnh, công nghệ hiện đại sẽ là những đối thủ cạnh tranh gay gắt đối với các nhà thầu trong nước.

**Biện pháp quản lý**

- Với bề dày kinh nghiệm có được thông qua việc thực hiện thi công những công trình có quy mô lớn, kỹ thuật cao, Coteccons vẫn không ngừng học hỏi và cải tiến biện pháp thi công, quản lý và điều hành chuyên nghiệp. Những yếu tố quyết định để Coteccons vượt lên các nhà thầu nước ngoài trong thời gian qua đó chính là sự uy tín, chất lượng, giải pháp kỹ thuật cao, quản lý tiến độ tốt, nguồn tài chính lành mạnh và am hiểu văn hóa, tập quán địa phương.

**RỦI RO GIẢM GIÁ HÀNG TỒN KHO VÀ RỦI RO VỀ CHI PHÍ BẢO HÀNH**

Đối với hàng tồn kho và giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình cũng cần được rà soát và đánh giá để đảm bảo giá trị trên sổ sách đúng giá trị thật của hàng hóa.

**Biện pháp quản lý**

- Chi phí bảo hành phải được trích lập đầy đủ, dự phòng cho công tác bảo hành của dự án. Tùy theo thời gian và chất lượng của dự án, tỷ lệ dự phòng này sẽ được xác định để bao gồm toàn bộ chi phí bảo hành trong tương lai.



GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG CHUYỂN TIẾP (TỶ ĐỒNG)

**3.884**



**THỎ**

Sự khởi đầu từ nền tảng vững chắc  
luôn mang lại những thành quả  
vững bền

5

THÔNG TIN CHUNG  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIẾN TỆ HỢP NHẤT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013

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

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

### SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2013, Công ty đã mua thêm 2.640.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (“Uy Nam”), tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty từ 31% lên 51,24% trong Uy Nam. Theo đó, Công ty là công ty mẹ của Uy Nam. Uy Nam là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông <b>Nguyễn Bá Dương</b>	Chủ tịch	
Ông <b>Trần Quang Tuấn</b>	Thành viên	
Ông <b>Trần Quang Quân</b>	Thành viên	
Ông <b>Huỳnh Bá Thăng Long</b>	Thành viên	
Ông <b>Talgat Turumbayev</b>	Thành viên	
Ông <b>Huỳnh Lê Đức</b>	Thành viên	
Ông <b>Brian Quan Pham</b>	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2013
Ông <b>Nguyễn Thanh Oai</b>	Thành viên	Từ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2013

## THÔNG TIN CHUNG

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà <b>Nghiêm Bách Hương</b>	Trưởng Ban kiểm soát
Ông <b>Từ Đại Phúc</b>	Thành viên
Ông <b>Nguyễn Đức Cảnh</b>	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông <b>Nguyễn Bá Dương</b>	Tổng Giám đốc
Ông <b>Trần Quang Quân</b>	Phó Tổng Giám đốc
Ông <b>Trần Quang Tuấn</b>	Phó Tổng Giám đốc
Ông <b>Trần Văn Chính</b>	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông **Nguyễn Bá Dương**.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**Nguyễn Bá Dương**  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60813343/16359883

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec và công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 15 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 92 đến trang 130, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



**Ernest Young Chin Kang**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số 1891-2013-004-1



**Lê Vũ Trường**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số 1588-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN/HN

Đơn vị: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.995.926.433.261</b>	<b>3.046.715.665.716</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>618.518.444.081</b>	<b>681.485.846.811</b>
111	1. Tiền		310.513.540.907	94.314.871.184
112	2. Các khoản tương đương tiền		308.004.903.174	587.170.975.627
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.055.500.000.000</b>	<b>515.339.420.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.055.500.000.000	517.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	(2.276.772.450)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.010.311.772.164</b>	<b>1.457.889.671.264</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	2.076.043.856.872	1.447.503.573.573
132	2. Trả trước cho người bán		39.275.161.905	29.139.666.769
135	3. Các khoản phải thu khác	8	46.459.843.005	37.490.403.403
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8	(151.467.089.618)	(56.243.972.481)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>248.339.897.206</b>	<b>382.675.128.544</b>
141	1. Hàng tồn kho		326.253.897.206	407.525.128.544
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(77.914.000.000)	(24.850.000.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>63.256.319.810</b>	<b>9.325.599.097</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		122.305.125	154.489.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		35.446.969.022	-
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		971.673.830	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	26.715.371.833	9.171.109.326
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>556.333.955.189</b>	<b>632.121.721.529</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>250.365.294.654</b>	<b>226.953.954.136</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	149.800.937.999	138.599.650.290
222	Nguyên giá		323.712.310.043	266.499.895.843
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(173.911.372.044)	(127.900.245.553)
227	2. Tài sản vô hình	12	99.622.080.043	88.214.332.027
228	Nguyên giá		106.095.331.452	92.280.510.590
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.473.251.409)	(4.066.178.563)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		942.276.612	139.971.819
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>92.307.223.295</b>	<b>96.286.741.297</b>
241	1. Nguyên giá		100.607.293.807	103.164.365.665
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.300.070.512)	(6.877.624.368)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>104.524.316.290</b>	<b>177.066.322.916</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	104.524.316.290	175.364.322.916
258	2. Đầu tư dài hạn khác		-	30.202.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(28.500.000.000)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>109.137.120.950</b>	<b>131.814.703.180</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	103.812.944.392	125.565.391.034
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.2	5.279.176.558	6.204.312.146
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.552.260.388.450</b>	<b>3.678.837.387.245</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN/HN

Đơn vị: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.083.766.496.899</b>	<b>1.535.073.008.814</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.002.895.871.972</b>	<b>1.520.648.739.204</b>
312	1. Phải trả người bán	16	1.013.608.167.423	575.290.157.020
313	2. Người mua trả tiền trước		69.949.248.285	81.791.209.675
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	62.860.072.852	43.101.396.504
316	4. Chi phí phải trả	18	616.929.305.538	628.009.600.025
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	91.772.615.151	70.589.115.787
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	75.027.233.127	6.439.049.691
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.899.854.867	13.360.194.075
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	21	48.849.374.729	102.068.016.427
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>80.870.624.927</b>	<b>14.424.269.610</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	15.670.693.741	14.424.269.610
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	65.199.931.186	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.302.477.289.437</b>	<b>2.143.764.378.431</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.302.477.289.437</b>	<b>2.143.764.378.431</b>
411	1. Vốn cổ phần		422.000.000.000	422.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		869.140.000.000	869.140.000.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		477.949.555.981	381.467.132.588
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		69.165.584.180	56.084.734.287
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		465.963.609.276	416.813.971.556
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>166.016.602.114</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.552.260.388.450</b>	<b>3.678.837.387.245</b>

### CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	31/12/2013	31/12/2012
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (US\$)	4.084.927	481
- Euro (EUR)	455	466

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

*Hà Tiểu Anh*

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Bá Dương*

Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B02-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu gộp và thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.189.651.406.151	4.477.276.306.689
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(5.725.278.429.936)	(4.153.964.436.643)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		464.372.976.215	323.311.870.046
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	118.290.538.249	86.142.722.673
22	5. Chi phí tài chính	25	956.344.811	(218.398.481)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	(444.017.567)
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(216.761.609.146)	(122.250.135.432)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		366.858.250.129	286.986.058.806
31	8. Thu nhập khác	27	24.943.462.117	7.455.586.871
32	9. Chi phí khác	27	(8.175.260.737)	-
40	10. Lợi nhuận khác	27	16.768.201.380	7.455.586.871
45	11. Phần lãi từ công ty liên kết		9.524.664.331	18.390.026.330
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		393.151.115.840	312.831.672.007
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(112.172.080.951)	(83.451.331.013)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.2	(1.101.372.511)	1.902.719.930
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		279.877.662.378	231.283.060.924
	<i>Phân bổ:</i>			
61	15.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		22.739.975.488	-
62	15.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		257.137.686.890	231.283.060.924
70	16. Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu	30	6.103	5.923

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

**Vũ Thị Hồng Hạnh**  
Người lập

Ngày 15 tháng 3 năm 2014



**Hà Tiểu Anh**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Bá Dương**  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		393.151.115.840	312.831.672.007
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11, 12, 13	37.172.297.421	38.468.222.418
03	Các khoản dự phòng		140.822.450.015	56.247.951.728
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(279.561.788)	184.748.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(127.118.999.531)	(103.606.480.907)
06	Chi phí lãi vay	25	-	444.017.567
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		443.747.301.957	304.570.131.009
09	Tăng các khoản phải thu		(503.049.587.787)	(311.331.125.208)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		185.333.901.336	(45.152.981.889)
11	Tăng các khoản phải trả		339.329.573.488	517.839.550.022
12	Giảm chi phí trả trước		37.765.792.481	71.547.396.928
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(444.017.567)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.1	(118.358.659.072)	(75.191.107.318)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.670.034.155	37.361.639.803
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.304.373.523)	(57.306.252.982)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		368.133.983.035	441.893.232.798
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(8.509.069.758)	(3.981.876.969)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		2.105.958.501	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(545.500.000.000)	(510.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		5.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		-	(478.000.000)
25.1	Tiền chi để mua công ty con, trừ đi tiền thu về		81.178.250.155	-
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		10.168.260.338	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		113.035.782.806	69.734.866.264
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(342.520.817.958)	(444.725.010.705)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

Đơn vị: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	516.540.000.000
33	Tiền vay nhận được		-	300.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(300.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	23.2	(84.248.389.800)	(84.201.015.000)
36.1	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(4.388.400.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(88.636.789.800)	432.338.985.000
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(63.023.624.723)	429.507.207.093
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	681.485.846.811	251.978.411.295
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		56.221.993	228.423
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	618.518.444.081	681.485.846.811

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 15 tháng 3 năm 2014



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số	Ngày
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1.014 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 503 người).

#### Cơ cấu tổ chức

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh. Uy Nam có trụ sở đăng ký tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 51,24% vốn chủ sở hữu tại Uy Nam.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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





**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013. Như được trình bày trong Thuyết minh số 4, trong năm Công ty tăng tỷ lệ sở hữu trong Uy Nam, trước đây là công ty liên kết, lên 51,24% và lần đầu tiên có Công ty con. Do vậy, đây là năm tài chính đầu tiên Nhóm Công ty lập báo cáo hợp nhất. Vì vậy, Nhóm Công ty đã lập và trình bày bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho mục đích dữ liệu tương ứng. Theo đó, các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Nguyên vật liệu, hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí các công trình dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

**Dự phòng cho hàng tồn kho**

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, hàng hóa tồn kho và chi phí các công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và bắt kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.5 Tài sản vô hình

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

Nguyên giá tài sản vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

#### Quyền sử dụng đất

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

#### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Tòa nhà văn phòng	30 năm
Khác	25 năm

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ 2 đến 6 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

#### 3.10 Đầu tư ngắn hạn

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại nếu có phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại (nếu có) được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười năm.

Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.



**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.12 Đầu tư vào công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại nếu có phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư theo hướng dẫn của Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013 sửa đổi và bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.15 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.16 Các khoản dự phòng**

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 1% đến 3% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.18 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.19 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.20 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.20 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)***Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

*Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được hạch toán như một khoản nợ phải trả.

**3.21 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Cổ tức*

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

**3.22 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.23 Công cụ tài chính

*Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, và các khoản phải trả khác.

*Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2013, Công ty đã mua thêm 2.640.000 cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Xây Dựng Uy Nam ("Uy Nam"), tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Uy Nam từ 31% lên 51,24%.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Uy Nam tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Đơn vị : VNĐ	
	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua	Giá trị ghi sổ của Uy Nam
<b>Tài sản</b>	<b>558.200.409.708</b>	<b>558.200.409.708</b>
Tiền và tương đương tiền	171.022.730.155	171.022.730.155
Các khoản phải thu thuần	226.763.092.229	226.763.092.229
Hàng tồn kho	97.822.888.460	97.822.888.460
Các tài sản ngắn hạn khác	9.425.833.883	9.425.833.883
Tài sản cố định	37.008.466.865	37.008.466.865
Tài sản dài hạn khác	16.157.398.116	16.157.398.116
<b>Nợ phải trả</b>	<b>249.052.896.114</b>	<b>249.052.896.114</b>
Phải trả người bán	189.665.627.516	189.665.627.516
Phải trả khác	59.387.268.598	59.387.268.598
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>309.147.513.594</b>	<b>309.147.513.594</b>
Phần lợi ích của cổ đông công ty mẹ (51,24%)	158.407.185.966	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh	(561.856.461)	
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>157.845.329.505</b>	

### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Tiền mặt	9.279.848	54.541.675
Tiền gửi ngân hàng	310.504.261.059	94.260.329.509
Các khoản tương đương tiền (*)	308.004.903.174	587.170.975.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>618.518.444.081</b>	<b>681.485.846.811</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	1.055.500.000.000	510.000.000.000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	-	7.616.192.450
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	(2.276.772.450)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.055.500.000.000</b>	<b>515.339.420.000</b>

(\*) Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ ba tháng trở lên và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

### 7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Bên thứ ba	1.998.828.648.247	1.320.384.644.263
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	77.215.208.625	127.118.929.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.076.043.856.872</b>	<b>1.447.503.573.573</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(151.467.089.618)	(55.182.008.195)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.924.576.767.254</b>	<b>1.392.321.565.378</b>

#### Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	55.182.008.195	29.407.050.753
Cộng: Dự phòng tăng do hợp nhất kinh doanh	979.012.582	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	95.306.068.841	25.774.957.442
Số cuối năm	151.467.089.618	55.182.008.195

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Tiền lãi phải thu	20.837.805.559	23.491.004.361
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	14.450.498.473	13.973.879.495
Tiền thu hồi các khoản đầu tư	11.171.538.973	-
Phải thu khác	-	25.519.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.459.843.005</b>	<b>37.490.403.403</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(1.061.964.286)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>46.459.843.005</b>	<b>36.428.439.117</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Chi phí các công trình dở dang	322.050.142.218	407.525.128.544
Hàng hóa	4.203.754.988	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>326.253.897.206</b>	<b>407.525.128.544</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(77.914.000.000)	(24.850.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>248.339.897.206</b>	<b>382.675.128.544</b>

#### Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(24.850.000.000)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(53.064.000.000)	(24.850.000.000)
Số cuối năm	(77.914.000.000)	(24.850.000.000)

Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	73.438.243.737
Khu phức hợp TM Nam Sài Gòn - Vivo City	35.767.247.833	-
Nhà máy dệt vải Gain Lucky Việt Nam	19.000.688.266	-
Khu nghỉ dưỡng Salinda Phú Quốc	15.637.775.494	6.461.747.670
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	15.507.648.907	35.186.376.299
Dự án Biệt thự nhà E6	14.008.912.460	1.353.936.650
Căn hộ cao cấp Everich - Quận 7	13.426.410.247	12.955.951.980
Chung cư An Phú	13.034.998.522	-
Trụ sở Ngân hàng Eximbank	11.472.372.355	-
Tòa nhà Viettel Kiên Giang	11.095.030.501	-
Trung tâm dữ liệu dự phòng	7.273.724.771	-
Nhà máy sữa Nestle	7.004.240.189	9.145.058.808
Tòa nhà Eurowindows	6.076.303.669	33.489.775.652
Cao ốc Víglicerá	5.825.559.892	21.450.741.065
Căn hộ cao cấp Diamond Island	-	49.386.391.147
Nhà máy dệt Hanosimex Hà Nam	-	22.417.383.330
Khu phức hợp Mandarin	-	29.240.517.066
Căn hộ Xây lắp điện 1	-	21.815.075.360
Căn hộ cao cấp Kenton	-	15.248.486.530
Các công trình khác	71.919.229.112	75.935.443.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>322.050.142.218</b>	<b>407.525.128.544</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	24.429.701.717	7.142.026.804
Ký quỹ	2.285.670.116	2.029.082.522
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.715.371.833</b>	<b>9.171.109.326</b>

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Đơn vị : VNĐ					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	72.380.815.033	163.950.221.022	18.398.354.070	11.667.894.738	102.610.980	266.499.895.843
Mua mới	3.566.170.552	2.231.415.454	1.096.215.959	453.040.091	-	7.346.842.056
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.848.028.165	22.445.578.975	6.078.701.177	4.196.083.616	5.254.672.954	45.823.064.887
Phân loại từ bất động sản đầu tư	21.177.435.767	-	-	-	-	21.177.435.767
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.435.017.050)	-	(242.559.260)	-	(3.677.576.310)
Giảm khác (*)	-	(7.811.308.434)	-	(5.033.057.186)	(612.986.580)	(13.457.352.200)
Số cuối năm	104.972.449.517	177.380.889.967	25.573.271.206	11.041.401.999	4.744.297.354	323.712.310.043
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	1.124.079.348	52.077.548.920	2.280.948.179	4.070.663.805	-	59.553.240.252
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	11.662.015.047	100.070.290.418	8.150.682.008	7.959.539.370	57.718.710	127.900.245.553
Khấu hao trong năm	6.044.615.051	21.413.445.400	2.949.938.258	1.632.609.193	602.702.806	32.643.310.708
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.735.843.617	9.386.505.654	3.032.038.850	2.633.552.999	3.703.041.623	21.490.982.743
Phân loại từ bất động sản đầu tư	1.647.133.893	-	-	-	-	1.647.133.893
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.291.705.785)	-	(161.081.793)	-	(2.452.787.578)
Giảm khác (*)	-	(3.916.820.534)	-	(3.330.147.651)	(70.545.090)	(7.317.513.275)
Số cuối năm	22.089.607.608	124.661.715.153	14.132.659.116	8.734.472.118	4.292.918.049	173.911.372.044
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	60.718.799.986	63.879.930.604	10.247.672.062	3.708.355.368	44.892.270	138.599.650.290
Số cuối năm	82.882.841.909	52.719.174.814	11.440.612.090	2.306.929.881	451.379.305	149.800.937.999

(\*) Trong năm Nhóm Công ty đã ghi nhận giá trị còn lại của các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45") vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

**12. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

Đơn vị : VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	89.367.812.334	2.912.698.256	92.280.510.590
Tăng do hợp nhất kinh doanh	13.342.681.128	326.887.630	13.669.568.758
Mua mới	-	382.420.000	382.420.000
Thanh lý	(106.569.096)	-	(106.569.096)
Giảm khác (*)	-	(130.598.800)	(130.598.800)
Số cuối năm	102.603.924.366	3.491.407.086	106.095.331.452
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	1.955.137.995	2.111.040.568	4.066.178.563
Tăng do hợp nhất kinh doanh	734.273.944	258.910.093	993.184.037
Khấu trừ trong năm	694.398.531	765.008.145	1.459.406.676
Thanh lý	(14.861.680)	-	(14.861.680)
Giảm khác (*)	-	(30.656.187)	(30.656.187)
Số cuối năm	3.368.948.790	3.104.302.619	6.473.251.409
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	87.412.674.339	801.657.688	88.214.332.027
Số cuối năm	99.234.975.576	387.104.467	99.622.080.043

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn với giá trị là 64.662.555.400 VNĐ và không được khấu trừ.

(\*) Trong năm Nhóm Công ty đã ghi nhận giá trị còn lại của các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45 vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị : VNĐ

	Tòa nhà văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	103.164.365.665	-	103.164.365.665
Tăng trong năm	-	18.620.363.909	18.620.363.909
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(21.177.435.767)	-	(21.177.435.767)
Số cuối năm	81.986.929.898	18.620.363.909	100.607.293.807
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	6.877.624.368	-	6.877.624.368
Khấu hao trong năm	2.968.202.500	101.377.537	3.069.580.037
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(1.647.133.893)	-	(1.647.133.893)
Số cuối năm	8.198.692.975	101.377.537	8.300.070.512
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	96.286.741.297	-	96.286.741.297
Số cuối năm	73.788.236.923	18.518.986.372	92.307.223.295

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

Đơn vị : VNĐ

	31/12/2013	31/12/2012
Đầu tư vào công ty liên kết	104.524.316.290	175.364.322.916
Đầu tư dài hạn khác	-	30.202.000.000
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	-	25.202.000.000
<i>Cho vay</i>	-	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	(28.500.000.000)
Đầu tư cổ phiếu	-	(23.500.000.000)
Cho vay	-	(5.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>104.524.316.290</b>	<b>177.066.322.916</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	-	-	31	67.097.657.558
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	47.981.890.157	20,16	45.727.341.421
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	17.510.424.919	36	17.509.829.594
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	37	39.032.001.214	37	39.033.643.996
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	-	-	30	5.995.850.347
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>104.524.316.290</b>		<b>175.364.322.916</b>

Đơn vị : VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	111.022.500.000	111.022.500.000
Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết	98.421.113.100	89.664.019.874
Cổ tức được chia lũy kế	(30.922.596.958)	(25.322.196.958)
Chuyển sang đầu tư vào công ty con - Uy Nam	(68.000.849.505)	-
Tiền thu hồi từ các khoản đầu tư	(5.995.850.347)	-
	<b>104.524.316.290</b>	<b>175.364.322.916</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Phú Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 13 số 0303527596 cấp ngày 7 tháng 11 năm 2013. Hoạt động chính của Phú Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 49030000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 3 số 3500740022 cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Hoạt động chính của Quảng Trọng là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An ("Phú Gia An") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006924 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 6 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 3 số 0305004136 cấp ngày 8 tháng 9 năm 2011. Hoạt động chính của Phú Gia An là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia ("Triệu Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009051 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án. Trong năm, Hội đồng Quản trị Triệu Hưng Gia đã họp và thông qua phương án giải thể công ty. Theo đó, vào ngày 5 tháng 7 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã nhận lại khoản đầu tư với số tiền lần lượt là 2.475.000.000 VNĐ và 818.181.818 VNĐ từ Triệu Hưng Gia. Tại ngày lập báo cáo này, Triệu Hưng Gia vẫn đang kế hoạch hoàn trả lại vốn đầu tư còn lại cho các cổ đông và thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc giải thể công ty theo quy định hiện hành.

### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	103.151.192.721	124.909.211.298
Khác	661.751.671	656.179.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.812.944.392</b>	<b>125.565.391.034</b>

Đơn vị : VNĐ

### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2013	31/12/2012
Bên thứ ba	892.582.606.369	429.326.794.486
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	121.025.561.054	145.963.362.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.013.608.167.423</b>	<b>575.290.157.020</b>

Đơn vị : VNĐ

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

	31/12/2013	31/12/2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.1)	26.559.370.726	29.475.076.465
Thuế giá trị gia tăng	12.768.846.978	4.182.615.721
Thuế thu nhập cá nhân	23.531.855.148	9.443.704.318
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.860.072.852</b>	<b>43.101.396.504</b>

Đơn vị : VNĐ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Chi phí các công trình xây dựng	616.565.740.135	627.785.600.025
Khác	363.565.403	224.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>616.929.305.538</b>	<b>628.009.600.025</b>

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

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Phải trả các đội xây dựng	90.681.394.730	49.571.441.597
Cổ tức phải trả	186.590.150	168.291.950
Khác	904.630.271	20.849.382.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.772.615.151</b>	<b>70.589.115.787</b>

### 20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng đã hoàn thành.

### 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	48.311.858.647	100.960.754.815
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	537.516.082	1.107.261.612
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.849.374.729</b>	<b>102.068.016.427</b>

### 22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Dự phòng trợ cấp thôi việc	11.038.531.011	10.249.956.011
Nhận ký quỹ dài hạn	4.632.162.730	4.174.313.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.670.693.741</b>	<b>14.424.269.610</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm trước:	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quy đầu tư phát triển	Quy dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	317.700.000.000	456.900.000.000	(1.741.460.000)	(201.967.112)	297.041.491.648	45.531.529.169	375.329.649.808	1.490.559.243.513
Tăng trong năm	104.300.000.000	412.240.000.000	-	-	-	-	231.283.060.924	516.540.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	84.425.640.940	10.553.205.118	(94.978.846.058)	231.283.060.924
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(10.553.205.118)	(10.553.205.118)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	201.967.112	-	-	-	201.967.112
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	-	381.467.132.588	56.084.734.287	416.813.971.556	2.143.764.378.431
<b>Năm nay</b>	<b>422.000.000.000</b>	<b>869.140.000.000</b>	<b>(1.741.460.000)</b>	<b>-</b>	<b>381.467.132.588</b>	<b>56.084.734.287</b>	<b>416.813.971.556</b>	<b>2.143.764.378.431</b>
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	-	381.467.132.588	56.084.734.287	416.813.971.556	2.143.764.378.431
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	96.482.423.393	13.080.849.893	(109.563.273.286)	257.137.686.890
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(14.158.087.884)	(14.158.087.884)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	-	477.949.555.981	69.165.584.180	465.963.609.276	2.302.477.289.437

Đơn vị : VNĐ



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số dư đầu năm	422.000.000.000	317.700.000.000
Tăng trong năm	-	104.300.000.000
Số dư cuối năm	422.000.000.000	422.000.000.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	84.266.688.000	84.266.688.000
Cổ tức chi trả	(84.248.389.800)	(84.201.015.000)

#### 23.3 Cổ phiếu

	Đơn vị : VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	42.200.000	42.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	42.200.000	42.200.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>42.200.000</i>	<i>42.200.000</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	(66.656)	(66.656)
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>(66.656)</i>	<i>(66.656)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.133.344	42.133.344
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>42.133.344</i>	<i>42.133.344</i>

### 24. DOANH THU

#### 24.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	6.027.922.780.401	4.420.474.402.697
Doanh thu bán hàng hóa	119.454.043.232	-
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	18.034.225.693	33.702.304.452
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	24.240.356.825	23.099.599.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.189.651.406.151</b>	<b>4.477.276.306.689</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	106.178.462.479	68.831.676.874
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	9.688.295.000	-
Cổ tức được chia	1.078.125.000	600.600.000
Bất lợi thương mại	561.856.461	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	279.561.788	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	222.230.911	-
Lãi trả chậm	282.006.610	16.710.445.799
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.290.538.249</b>	<b>86.142.722.673</b>

### 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	378.801.598	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	150.508.131	25.546.599
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	184.748.196
Chi phí lãi vay	-	444.017.567
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.485.654.540)	(438.970.000)
Khác	-	3.056.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(956.344.811)</b>	<b>218.398.481</b>

### 26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	78.570.699.224	53.851.199.993
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	17.511.758.866	16.111.175.448
Chi phí dự phòng	89.244.104.555	31.836.921.728
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.099.026.119	9.041.065.030
Chi phí khác	18.336.020.382	11.409.773.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>216.761.609.146</b>	<b>122.250.135.432</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>24.943.462.117</b>	<b>7.455.586.871</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.651.037.049	1.689.494.706
Điều chỉnh giảm chi phí do quyết toán công trình	5.597.897.308	-
Thu từ thanh lý công cụ, dụng cụ thi công	2.946.793.621	755.480.000
Thu từ thanh lý tài sản cố định	2.268.458.501	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.190.755.777	1.698.002.213
Khác	4.288.519.861	3.312.609.952
<b>Chi phí khác</b>	<b>(8.175.260.737)</b>	<b>-</b>
Giá trị còn lại công cụ, dụng cụ thanh lý	(950.916.634)	-
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	(1.316.496.148)	-
Khác	(5.907.847.955)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>16.768.201.380</b>	<b>7.455.586.871</b>

### 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	112.172.080.951	83.451.331.013
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	1.101.372.511	(1.902.719.930)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.273.453.462</b>	<b>81.548.611.083</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lợi nhuận chịu thuế:

	Đơn vị : VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>393.151.115.840</b>	<b>312.831.672.007</b>
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	70.461.053.412	31.445.341.184
Cổ tức đã nhận	(1.078.125.000)	(600.600.000)
Lãi từ công ty liên kết	(9.524.664.331)	(17.611.014.762)
Tăng các khoản dự phòng trợ cấp thôi việc	47.730.000	6.769.615.626
Thu nhập từ đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	(208.778.770)	(11.437.807)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(4.142.416.031)	2.317.056.842
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	590.020.467	(1.475.792.754)
Bất lợi thương mại	(561.856.461)	3.056.119
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>448.734.079.126</b>	<b>333.667.896.455</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>112.183.519.782</b>	<b>83.416.974.114</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(11.438.831)	34.356.899
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>112.172.080.951</b>	<b>83.451.331.013</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	29.475.076.465	21.214.852.770
Thuế TNDN phải trả do hợp nhất của công ty con	3.270.872.382	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(118.358.659.072)	(75.191.107.318)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>26.559.370.726</b>	<b>29.475.076.465</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 28.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31/12/2013	31/12/2012	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.574.421.503	2.562.489.003	11.932.500	1.692.403.907
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	729.244.964	1.951.947.973	(1.222.703.009)	579.264.211
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.065.426.935	1.917.921.818	147.505.117	(368.948.188)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(52.194.692)	-	(52.194.692)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	(213.959.075)	(228.046.648)	14.087.573	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	176.236.923	-	-	-
	<b>5.279.176.558</b>	<b>6.204.312.146</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.101.372.511)</b>	<b>1.902.719.930</b>

### 29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
			Đơn vị : VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	404.107.000.696
		Bán vật liệu xây dựng	7.288.059.333
		Cho thuê thiết bị	20.580.500.821
		Mua vật liệu xây dựng	25.462.941.871
		Chi phí thuê thiết bị	942.279.958

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị : VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, chi phí thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	77.215.208.625
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	11.957.879.495
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia	Công ty liên kết	Thanh lý đầu tư	2.492.618.978
			<b>14.450.498.473</b>
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	121.025.561.054
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng cho dịch vụ xây dựng	3.464.000.000

### 30. LÃI TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	257.137.686.890	231.283.060.924
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	42.133.344	39.047.207
Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	6.103	5.923

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng*

*Bộ phận mua bán nguyên vật liệu cho các công trình xây dựng*

*Bộ phận cho thuê văn phòng*

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

Đơn vị: VND

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Cho thuê văn phòng	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Doanh thu					6.189.651.406.151
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.317.916.707.862	282.328.442.561	27.385.256.026	(437.979.000.298)	
Kết quả					427.622.698.284
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	421.732.532.696	(546.181.918)	9.139.291.079	(2.702.943.573)	(34.471.582.444)
Thu nhập không phân bổ					393.151.115.840
Lợi nhuận thuần trước thuế					(113.273.453.462)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					279.877.662.378
Lợi nhuận thuần sau thuế					2.696.531.639.494
Tài sản và công nợ					1.855.728.748.956
Tài sản bộ phận	2.648.276.394.849	91.370.772.096	112.059.076.302	(155.174.603.753)	4.552.260.388.450
Tài sản không phân bổ					1.985.665.392.748
Tổng tài sản					98.101.104.151
Công nợ bộ phận	2.001.635.202.986	134.035.114.703	5.169.678.812	(155.174.603.753)	2.083.766.496.899
Công nợ không phân bổ					
Tổng công nợ					

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

Đơn vị: VND

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Cho thuê văn phòng	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Doanh thu					4.477.276.306.689
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	4.454.176.707.149	-	23.099.599.540	-	
Kết quả					323.311.870.046
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	307.209.825.317	-	15.405.263.543	696.781.186	(10.480.198.039)
Chi phí không phân bổ					312.831.672.007
Lợi nhuận thuần trước thuế					(81.548.611.083)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					231.283.060.924
Lợi nhuận thuần sau thuế					2.261.251.081.969
Tài sản và công nợ					1.417.586.305.276
Tài sản bộ phận	2.165.699.461.314	-	96.731.045.930	(1.179.425.275)	3.678.837.387.245
Tài sản không phân bổ					1.447.343.788.034
Tổng tài sản					87.729.220.780
Công nợ bộ phận	1.442.062.212.823	-	5.281.575.211	-	1.535.073.008.814
Công nợ không phân bổ					
Tổng công nợ					



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Đến 1 năm	1.884.384.000	668.110.170
Từ 1 đến 5 năm	2.097.352.000	-
	<b>3.981.736.000</b>	<b>668.110.170</b>

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tòa nhà văn phòng Cotecons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản phải thu tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị : VNĐ	
	31/12/2013	31/12/2012
Đến 1 năm	10.338.781.728	18.204.470.831
Từ 1 đến 5 năm	7.171.285.878	22.972.514.758
Trên 5 năm	5.175.748.200	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.685.815.806</b>	<b>41.176.985.589</b>

### 33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

#### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng.

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do các khoản tiền gửi của công ty có lãi suất cố định.

#### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị hợp lý hay dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính thay đổi do sự thay đổi của tỷ giá ngoại tệ giao dịch.

Nhóm Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua hàng hóa bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch mua hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Nhóm Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Công ty trong năm thực hiện mua hàng chủ yếu bằng Việt Nam đồng.

#### Rủi ro về giá hàng hóa

Nhóm Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định để phục vụ cho việc cung cấp dịch vụ thi công công trình. Nhóm Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch thi công và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Nhóm Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình là tiền gửi ngân hàng.

#### Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

#### Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám Đốc Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Các khoản đầu tư tiền nhàn rỗi chỉ được giao dịch với các ngân hàng được Ban Tổng Giám Đốc phê duyệt.

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Đơn vị : VNĐ

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Phải trả người bán	892.582.606.369	-	892.582.606.369
Phải trả bên liên quan	121.025.561.054	-	121.025.561.054
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	708.701.920.689	4.632.162.730	713.334.083.419
	<b>1.722.310.088.112</b>	<b>4.632.162.730</b>	<b>1.726.942.250.842</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
Phải trả người bán	429.326.794.486	-	429.326.794.486
Phải trả bên liên quan	145.963.362.534	-	145.963.362.534
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	698.598.715.812	4.174.313.599	702.773.029.411
	<b>1.273.888.872.832</b>	<b>4.174.313.599</b>	<b>1.278.063.186.431</b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới.

#### Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty không thể chấp tài sản cũng như không nắm giữ tài sản đảm bảo vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 34. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Đơn vị : VNĐ

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Tài sản tài chính</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Các khoản đầu tư sẵn sàng để bán	-	-	32.818.192.450	(25.776.772.450)
- <i>Cổ phiếu niêm yết</i>	-	-	7.616.192.450	(2.276.772.450)
- <i>Cổ phiếu chưa niêm yết</i>	-	-	25.202.000.000	(23.500.000.000)
Đầu tư ngắn hạn khác	1.055.500.000.000	-	510.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	1.998.828.648.247	(151.467.089.618)	1.320.384.644.263	-
Phải thu các bên liên quan	91.665.707.098	-	141.092.808.805	-
Phải thu khác	34.295.014.648	-	25.545.606.430	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	45.000.000	-	5.045.000.000	(5.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	618.518.444.081	-	681.485.846.811	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.798.852.814.074</b>	<b>(151.467.089.618)</b>	<b>2.716.372.098.759</b>	<b>(30.776.772.450)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	892.582.606.369	-	429.326.794.486	-
Phải trả cho các bên liên quan	121.025.561.054	-	145.963.362.534	-
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	708.701.920.689	-	698.598.715.812	-
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	4.632.162.730	-	4.174.313.599	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.726.942.250.842</b>	-	<b>1.278.063.186.431</b>	-



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

### 34. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu, trái phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Ngoại trừ các khoản được đề cập trong hai đoạn trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

### 35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

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

**Vũ Thị Hồng Hạnh**  
Người lập

Ngày 15 tháng 3 năm 2014



**Hà Tiểu Anh**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Bá Dương**  
Tổng Giám đốc



#### **KHU CHUNG CƯ AN PHÚ**

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần An Phú  
Quy mô dự án : 2 tầng hầm và 25 tầng lầu. Diện tích 37.000 m<sup>2</sup>  
Gói thầu : Phần móng, thân và hoàn thiện.  
Giá trị thầu : 195 tỷ đồng  
Địa chỉ : Quận 6, TP. HCM





### **CÔNG TRÌNH NHÀ GA HÀNH KHÁCH T2 - NỘI BÀI ▲**

Chủ đầu tư : Tổng Công ty cảng hàng không Miền Bắc  
Nhà thầu chính : Công ty Taisei - Nhật bản  
Quy mô dự án : 1 tầng hầm và 4 tầng lầu. Diện tích 140.000 m<sup>2</sup>  
Gói thầu : Nhà ga hành khách chính  
Giá trị thầu : 145 tỷ đồng  
Địa chỉ : Sân bay Quốc tế Nội Bài - Hà Nội





#### TRUNG TÂM MUA SẮM AEON - BÌNH DƯƠNG ▲

Chủ đầu tư : Tập đoàn Aeon - Nhật bản.  
 Nhà thầu chính : Obayashi - Nhật bản.  
 Quy mô dự án : Trung Tâm mua sắm và bãi đậu xe có sức chứa 1.000 ô tô, 3.500 xe gắn máy. Diện tích xây dựng 70.000 m<sup>2</sup>  
 Giá trị thầu : 120 tỷ đồng  
 Địa chỉ : Khu đô thị The Caryna - Tỉnh Bình Dương

#### NHÀ MÁY GAIN LUCKY ►

Chủ đầu tư : Tập đoàn May mặc Quốc tế Shenzhou (Trung Quốc)  
 Quy mô dự án : Diện tích xây dựng 31 ha trên khu đất 83 ha  
 Gói thầu : Thi công xây dựng và hoàn thiện nhà xưởng  
 Giá trị thầu : 900 tỷ đồng (giai đoạn 1)  
 Địa chỉ : Khu công nghiệp Phước Đồng - Tây Ninh







#### ◀ NHÀ MÁY SỢI MÀU BROTEX

Chủ đầu tư : Công ty Brotex (Trung Quốc)  
 Quy mô dự án : Nhà xưởng Diện tích xây dựng 36ha  
 Gói thầu : Xây dựng và hoàn thiện khu sản xuất, khu nhà ở công nhân  
 Giá trị thầu : 970 tỷ đồng (giai đoạn 1 và 2)  
 Địa chỉ : Khu công nghiệp Phước Đông - Tây Ninh

#### TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG VIETTEL ▼

Chủ đầu tư : Tập đoàn VIETTEL  
 Quy mô dự án : 3 tầng hầm, 2 tòa tháp cao 30 tầng  
 Gói thầu : Xây dựng và hoàn thiện phần thân khối nhà A  
 Trị giá thầu : 360 tỷ đồng.  
 Địa chỉ : Quận 10, Tp. HCM



#### SC VIVO CITY (VIVOCITY) ▲

Chủ đầu tư	: Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn Co.op và Công ty Đầu tư Mapletree (Singapore)	Gói thầu	: Tổng thầu
Quy mô dự án	: Trung tâm thương mại diện tích sàn xây dựng 110.000 m <sup>2</sup> , gồm 1.5 tầng hầm và 5 tầng lầu	Giá trị thầu	: 1.200 tỷ đồng
		Địa chỉ	: Quận 7, Tp. HCM





### **SALINDA RESORT AND SPA PHÚ QUỐC ▼**

Chủ đầu tư : Công ty An Cường  
Quy mô dự án : Khu nghỉ dưỡng diện tích xây dựng  
2.1 ha gồm 120 phòng khách sạn  
cao cấp  
Gói thầu : Tổng thầu  
Giá trị thầu : 192 tỷ đồng  
Địa chỉ : Thị trấn Dương Đông Phú Quốc



### **NHÀ MÁY SỢI TAINAN (NHÀ MÁY LONG THÁI TỬ) ▶**

Địa chỉ : Khu công nghiệp Nhơn Trạch - Đồng Nai  
Chủ đầu tư : Công ty Sợi Tainan  
Quy mô dự án : Nhà xưởng diện tích xây dựng 18 ha  
Gói thầu : Design and build  
Giá trị thầu : 200 tỷ đồng



### **TRUNG TÂM DỰ PHÒNG CHỨNG KHOÁN (HOSE) ▲**

Chủ đầu tư : Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM (Hose)  
Quy mô dự án : Khối nhà 9 tầng, diện tích sàn 15.000 m<sup>2</sup>  
Gói thầu : Thi công xây lắp và thiết bị cho toàn bộ  
công trình  
Giá trị thầu : 138 tỷ đồng  
Địa chỉ : Quận 12, Tp. HCM







**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC - COTECCONS**

236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

[t] (84) (8) 35142255 - 35142266

[f] (84) (8) 35142277

[e] [contact@coteccons.vn](mailto:contact@coteccons.vn)

[w] [www.coteccons.vn](http://www.coteccons.vn)