

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH



COTEC LAND
NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303666737 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005))

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số/ĐKCB do Chủ tịch Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày ... tháng ... năm 2013)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

VIET CAPITAL
SECURITIES



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC, số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh và Website: www.cotecland.com.vn từ ngày ... tháng ... năm 2013

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Nguyễn Thế Thanh

Điện thoại: (+84) 08.54011888

Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Fax: (+84) 08.54011088

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303666737 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005))

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC

Mệnh giá : 10.000 (mười ngàn) đồng/cổ phiếu

Giá bán : 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng chào bán :

Số lượng chào bán ra công chúng: 20.000.000 cổ phiếu

Số lượng bán thẳng cho các nhà đầu tư có tổ chức: 0 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán : **200.000.000.000 đồng** (tính theo mệnh giá)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

❖ Công ty CP Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

Trụ sở chính : Tháp tài chính Bitexco, Lầu 15, số 2 đường Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : (08) 3914 3588 Fax: (08) 3914 3209

Chi nhánh Hà Nội : 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại : (04) 6262 6999 Fax: (04) 6278 2688

Website : www.vcsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

❖ Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt (Vietland)

Địa chỉ : Số 2, đường Huỳnh Khương Ninh, P. Đa Kao, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại : (08) 39105401 Fax: (08) 39105402

Website : www.vietlandaudit.com.vn



MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	3
1. Rủi ro về kinh tế	3
2. Rủi ro về luật pháp	3
3. Rủi ro đặc thù ngành	4
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	4
5. Rủi ro pha loãng	4
6. Rủi ro khác.....	5
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
1. Tổ chức phát hành	6
2. Tổ chức tư vấn.....	6
III. CÁC KHÁI NIỆM	6
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển	7
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	8
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	9
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại	22
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	23
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	26
7. Hoạt động kinh doanh.....	26
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất 31	
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	32
10. Chính sách đối với người lao động	38
11. Chính sách cổ tức	39
12. Tình hình tài chính	40
13. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	46
14. Tài sản	57
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013-2016	68
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	69
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	69
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	69
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	69
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	69
1. Loại cổ phiếu.....	69
2. Mệnh giá.....	69
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	69
4. Giá chào bán dự kiến:.....	69



5. Phương pháp tính giá	69
6. Phương thức phân phối	70
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	70
8. Đăng ký mua cổ phiếu	72
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	72
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	72
11. Các loại thuế có liên quan	72
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	73
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	73
1. Mục đích chào bán	73
2. Phương án khả thi	74
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	82
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC PHÁT HÀNH	84
1. Tổ chức tư vấn	84
2. Tổ chức kiểm toán	84
IX. PHỤ LỤC	84



NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

- Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh địa ốc, xây dựng, ... Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu đất ở, nhà ở, văn phòng, cao ốc gia tăng. Do vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh địa ốc, đầu tư xây dựng công trình, công nghiệp và dân dụng.

❖ Tăng trưởng kinh tế

Là một bộ phận của nền kinh tế nên hoạt động kinh doanh của Công ty luôn gắn liền với tốc độ tăng trưởng kinh tế. Năm 2012, tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,03% thấp hơn mục tiêu mà Chính phủ đề ra là 5,5% và kỳ vọng chung là 5,1% - 5,3%. Tăng trưởng thấp không gây ngạc nhiên trong bối cảnh tín dụng tăng trưởng thấp, sản xuất khó khăn và tổng cầu yếu. Tăng trưởng GDP năm 2012 thấp cùng với mức tăng trưởng chỉ đạt 5,89% cho năm 2011 chắc chắn sẽ thách thức khả năng đạt được mục tiêu của Chính phủ là tăng trưởng trung bình từ 6,5% tới 7% trong giai đoạn 2011 – 2015. Vì vậy, Chính phủ có thể tiếp tục nới lỏng tiền tệ trong giai đoạn 2013 – 2015 để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế lên 7% trong dài hạn. Sự tăng trưởng bền vững và khá ổn định của nền kinh tế sẽ tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của các ngành nghề trong nền kinh tế nói chung và tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

❖ Lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có tác động đến toàn bộ nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Trong năm 2012, Chính phủ đã triển khai quyết liệt các biện pháp kiềm chế lạm phát và ổn định vĩ mô, nhờ đó mà lạm phát trong năm 2012 đã giảm rõ rệt xuống còn 6,81% so với 18,58% trong năm 2011. Với những dấu hiệu cải thiện vĩ mô rõ rệt vào thời điểm cuối năm cũng như các định hướng tái cấu trúc kinh tế, cắt giảm lãi suất, thoái vốn ngoài ngành, tăng hiệu quả đầu tư công... đã mở ra triển vọng sáng sủa hơn cho mục tiêu duy trì tăng trưởng 5,5% và giữ lạm phát 7% trong năm 2013.

❖ Lãi suất

Bên cạnh lạm phát, lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật hàng ngày nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Không phải bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng đều có một lượng vốn đủ lớn để tiến hành tổ chức sản xuất kinh doanh mà phần lớn đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài, trong đó một kênh phổ biến là thông qua vay vốn và chịu lãi suất sử dụng đồng vốn vay. Do đó, biến động của lãi suất sẽ tác động mạnh đến chi phí hoạt động của các doanh nghiệp, làm thay đổi lớn kết quả lợi nhuận.

2. Rủi ro về luật pháp

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



lợi, hoạt động không lành mạnh, do đó làm ảnh hưởng đến thị trường, ảnh hưởng đến các doanh nghiệp đang hoạt động theo quy định của pháp luật.

3. Rủi ro đặc thù ngành

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

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu lần này của Công ty không kèm nghiệp vụ bảo lãnh nên có thể xảy ra rủi ro cổ phiếu không được mua hết, ảnh hưởng đến kế hoạch huy động vốn của Công ty.

Với sự phát triển ổn định và bền vững trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua cùng với chiến lược phù hợp trong các năm tới, cổ phiếu của Công ty nhận được sự quan tâm của nhiều cổ đông hiện hữu. Bên cạnh đó, giá phát hành được tính toán trên cơ sở hài hòa lợi ích cho cổ đông. Do đó rủi ro của đợt chào bán được đánh giá là không lớn đối với Công ty.

Tuy nhiên, rủi ro liên quan đến đợt chào bán ngoài những lý do khách quan không thể kiểm soát là không thể loại trừ thì các yếu tố thuộc tâm lý của nhà đầu tư cũng sẽ ảnh hưởng đến đợt chào bán chứng khoán của Công ty. Trong trường hợp không chào bán hết, số lượng cổ phần còn lại sẽ được Hội đồng quản trị công ty quyết định phân phối sao cho có lợi nhất cho cổ đông nhưng giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

5. Rủi ro pha loãng

Công ty thực hiện chào bán thêm 20.000.000 cổ phần để tăng Vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng, tương ứng 100%/Vốn điều lệ cho Cổ đông hiện hữu. Vì vậy, với phương án phát hành



thêm cổ phiếu ra công chúng như trên sẽ dẫn tới việc pha loãng cổ phiếu và ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu giảm xuống nếu cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua.

Bên cạnh đó, số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng từ 20.000.000 cổ phiếu lên 40.000.000 cổ phiếu, tăng thêm 20.000.000 cổ phiếu so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại. Vì vậy, giá mỗi cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh do chào bán thêm cho Cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Công ty dự kiến giá cổ phiếu sau khi phát hành sẽ thay đổi thị giá cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu theo phương án đề ra và đã được ĐHĐCĐ chấp thuận.

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

- P_{tc} : là giá tham chiếu của CLG trong ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn.
- PR_{t-1} : là giá cổ phiếu của CLG trước ngày thực hiện quyền mua.
- I : là tỷ lệ vốn tăng.
- PR : là giá cổ phiếu phát hành mới.

Ví dụ:

Chào bán cho Cổ đông hiện hữu 20.000.000 cổ phiếu với các thông tin sau:

- Giả sử giá thị trường của cổ phiếu CLG trước ngày phát hành là 12.000 đồng/cổ phiếu.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Về mặt lý thuyết, giá cổ phiếu này sẽ bị điều chỉnh:

$$P \text{ sau khi pha loãng} = \frac{12.000 + (100\% \times 10.000)}{1 + 100\%} = 11.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, giá cổ phiếu sau khi phát hành là 11.000 đồng/cổ phiếu, giảm 1.000 đồng/cổ phiếu so với giá cổ phiếu thị trường CLG trước ngày phát hành.

- Giá sổ sách bị pha loãng trước và sau khi phát hành:

STT	Khoản mục	Trước phát hành (Đồng/cổ phần)	Sau phát hành (Đồng/cổ phần)
1	Giá trị sổ sách đến 30/9/2013	11.846	11.170
2	Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) Lũy kế đến Quý 3/2013	1.197	1.137

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.



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

1. Tổ chức phát hành

Ông Đào Đức Nghĩa	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thế Thanh	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Đình Văn Tâm	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Phạm Thị Huyền	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện pháp luật: Ông **Tô Hải**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN	: Ủy ban chứng khoán nhà nước
- SGDCK	: Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- UBND	: Ủy ban nhân dân
- ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT	: Hội đồng quản trị
- BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
- BKS	: Ban kiểm soát
- COTEC LAND	: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC
- COTEC GROUP	: Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
- DNGHOSPITAL	: Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- COTECASIA	: Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
- COTEC SAIGON	: Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn
- COTEC CC	: Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec
- Điều lệ Công ty	: Điều lệ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC
- Tổ chức phát hành	: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất COTEC
- Tổ chức tư vấn	: Công ty CP Chứng khoán Bản Việt (VCSC)
- CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
- CP	: Cổ phần
- KDC	: Khu dân cư
- BĐS	: Bất động sản
- TV	: Thành viên



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**
- Tên tiếng anh : **COTEC INVESTMENT AND LAND-HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : COTECLAND JSC
- Trụ sở chính : 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84) 08. 54011888
- Fax : (84) 08. 54011088
- E-mail : info@cotecland.com.vn
- Website : www.cotecland.com.vn
- Mã số thuế : 0303666737
- Vốn điều lệ : **200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)**
- Tài khoản : 14010000827777
tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn
- Cơ sở pháp lý hoạt động kinh doanh:
Giấy CNĐKDN: 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012 (đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005)
- Các lĩnh vực kinh doanh được cấp phép bao gồm:
 - Đầu tư kinh doanh nhà. Môi giới, tư vấn BĐS.
 - Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng.
 - Tư vấn đầu tư và Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp.
 - Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp. Sản xuất, mua bán thiết bị ngành xây dựng, kết cấu thép tiền chế.
 - Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng.
 - Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng.
 - Kinh doanh BĐS. Dịch vụ định giá BĐS. Sàn giao dịch BĐS. Dịch vụ đấu giá BĐS. Dịch vụ quảng cáo BĐS. Dịch vụ quản lý BĐS.
 - Quảng cáo. Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Các sản phẩm, dịch vụ chính: Đầu tư và kinh doanh BĐS; Dịch vụ quản lý sau dự án; Xây lắp; Đầu tư khác

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

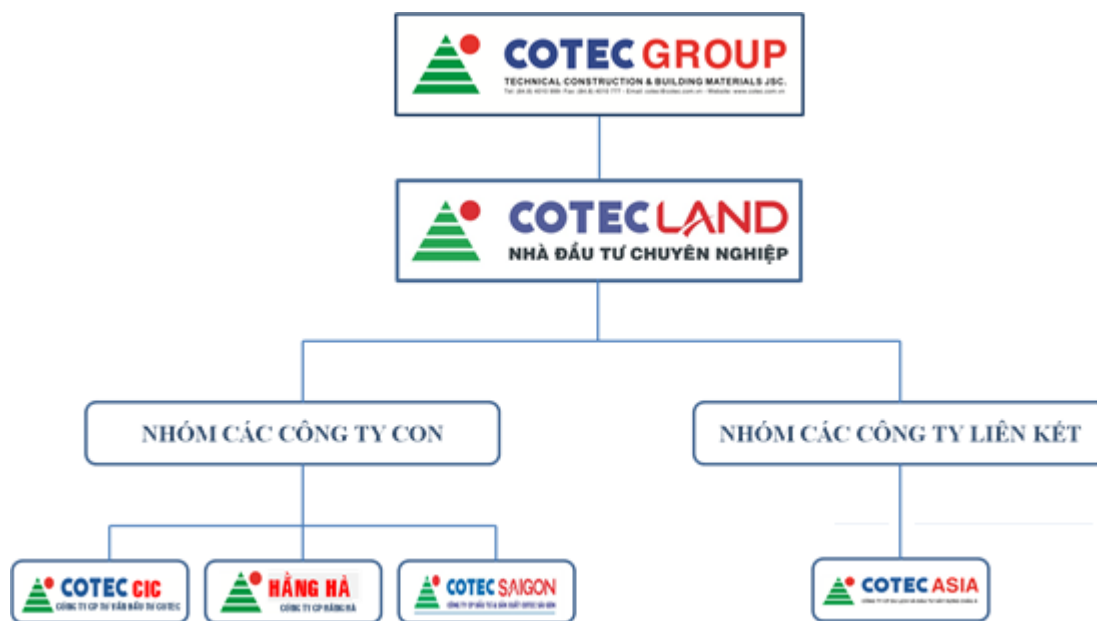
- Công ty COTECLAND được thành lập từ Nhà máy Coterraz, Trung tâm Kinh doanh Bất động sản và hai Xí nghiệp Xây lắp, là một trong những đơn vị trực thuộc Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC) tức COTECGROUP ngày nay, được cổ phần hoá theo Quyết định số 2013/QĐ-BXD ngày 17/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Đến tháng 02/2005, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec chính thức hoạt động theo giấy phép ĐKKD số 4103003080 đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005 được Sở KH và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần 02 ngày 18/06/2007, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 04/07/2007, đăng ký thay đổi lần 04 ngày 16/05/2008, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 03/12/2008,

đăng ký thay đổi lần 06 ngày 18/05/2009, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 06/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 30/3/2010, đăng ký thay đổi lần 09 ngày 13/8/2012.

- Ngoài ra, Công ty đã đạt được nhiều giải thưởng có uy tín như:
 - Bằng khen của Bộ Xây dựng năm 2006.
 - Các cúp vàng của hội chợ VietBuild năm 2006, 2007, 2008 và 2009.
 - Huân chương lao động hạng III do Chủ tịch nước trao tặng năm 2006 cho Ông Đào Đức Nghĩa – Chủ tịch HĐQT của Công ty.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

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



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

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

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 540 10 999 Fax: 08 540 10 777

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

Công ty CP Hằng Hà

Địa chỉ: 238 – 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội
Điện thoại: 08. 54011888

Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08. 54011965

Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08. 54011897

2.3 Các Công ty liên kết (Xem chi tiết tại mục IV.5 dưới đây)

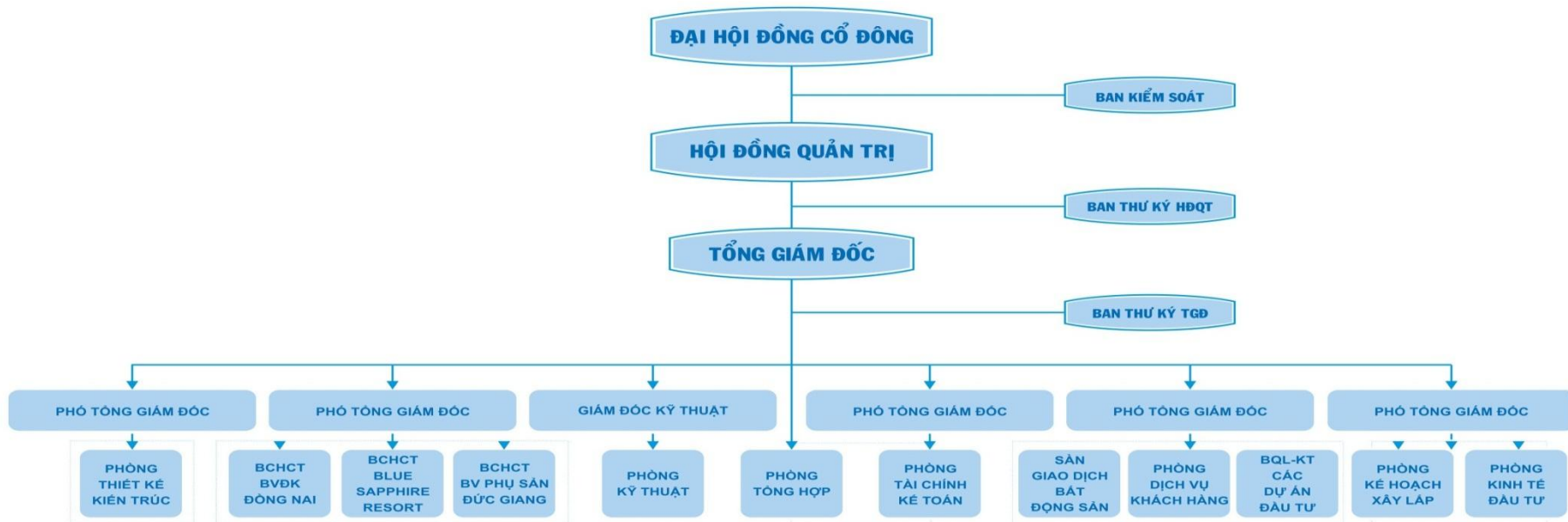
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (COTECASIA)

Địa chỉ: L21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại: 064.6255888

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC (COTEC LAND)



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



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

3.1 Đại hội đồng Cổ đông

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

3.2 Ban Kiểm soát

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

Bà Phạm Thị Huyền	- Trưởng BKS
Ông Trần Nhất Nguyên	- Thành viên BKS
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	- Thành viên BKS

3.3 Hội đồng Quản trị

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

Ông Đào Đức Nghĩa	- Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thế Thanh	- Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Phan Văn Ngoan	- Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	- Thành viên HĐQT
Ông Lê Thế Anh	- Thành viên HĐQT

3.4 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm Tổng Giám đốc Công ty, 05 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông Nguyễn Thế Thanh	- Tổng Giám đốc
Ông Đàm Quang Trục	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Đức	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Văn Tín	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hoàng Phương	- Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	- Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Tâm	- Kế toán trưởng

3.5 Các Phòng/Ban chuyên môn:

3.5.1 Ban Thư ký

- Cung cấp thông tin và tham mưu cho Tổng Giám đốc nhằm đáp ứng nhu cầu ra quyết định kịp thời, hợp lý các công tác các điều hành, quản trị và chuyên môn của Công ty.
- Phối hợp và hỗ trợ công việc giữa các Phòng/Ban và các Bộ phận chuyên môn của Công ty nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng kế hoạch và hiệu quả.
- Làm việc và liên kết với các Phó Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng/Ban để nắm bắt thực trạng tất cả công trình đang triển khai thi công nhằm kiểm soát và quản lý các tiêu chí: tổ chức, biện pháp



thi công, tiến độ, chất lượng thi công và thực hiện các chỉ đạo từ Tổng Giám đốc.

- Phối hợp với các Phòng/Ban chức năng liên quan triển khai thực hiện công việc, tổng hợp và báo cáo trực tiếp cho Tổng Giám đốc.
- Đầu mối tiếp nhận thông tin, kế hoạch, báo cáo, ... về chuyên môn từ các Phó Tổng Giám đốc, Trưởng các Phòng/Ban xử lý và có ý kiến trước khi trình/thông qua Tổng Giám đốc.
- Lên kế hoạch và lập biên bản họp các hội nghị, cuộc họp về chuyên môn do Ban Tổng Giám đốc tổ chức và chuyển đến các bộ phận có liên quan.
- Thu thập thông tin khách hàng hoặc những thông tin khác trình Tổng Giám đốc khi khách hàng liên hệ với Tổng Giám đốc. Thay mặt Tổng Giám đốc để từ chối các cuộc hẹn hay dời ngày làm việc theo yêu cầu.
- Sắp xếp lịch làm việc của Tổng Giám đốc theo ý kiến chỉ đạo. Thông báo lại các Phòng/Ban, khách hàng về lịch làm việc và nội dung làm việc của Tổng Giám đốc.
- Tiếp nhận công văn, hồ sơ, tài liệu, chứng từ và báo cáo từ các Phòng/Ban, Ban chỉ huy công trường trong Công ty trình Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Làm thủ tục đặt vé máy bay, đặt chỗ ở, chọn nơi tiếp khách, ... cho Tổng Giám đốc.
- Thường xuyên thông báo Tổng Giám đốc về các cuộc hẹn và nhắc nhở hay chuẩn bị hồ sơ tài liệu, các vật dụng cần thiết cho Tổng Giám đốc khi hội họp hay công tác.
- Quản lý, lưu trữ các tài liệu, giấy tờ của Tổng Giám đốc; quản lý máy fax của Công ty, báo cáo và thông qua Tổng Giám đốc.
- Kiểm tra các vật dụng, công cụ làm việc cần thiết của Tổng Giám đốc để thay thế kịp thời khi hết hay bị hư hỏng.
- Các nhiệm vụ khác theo sự phân công, điều động của Tổng Giám đốc.

3.5.2 Phòng Tổng hợp

❖ Chức năng và nhiệm vụ của Bộ phận Nhân sự

*** Công tác tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:**

- Hoạch định chính sách, kế hoạch phát triển nguồn nhân lực theo chiến lược phát triển của Công ty; Tuyển dụng nhân sự đảm bảo số lượng, chất lượng và thời gian theo nhu cầu của Công ty.
- Xây dựng định mức, định biên lao động, mô tả công việc của từng chức danh trong Công ty, xây dựng và trình phê duyệt các tiêu chuẩn đánh giá nhân sự.
- Xây dựng và triển khai kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ thuật, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ quản lý và người lao động phục vụ cho mục đích phát triển của Công ty.
- Xây dựng các kế hoạch và định kỳ tổ chức việc đánh giá nhân viên toàn Công ty trên cơ sở trình độ chuyên môn, năng lực và hiệu quả công việc đối với từng chức danh, từng nhân viên theo tiêu chuẩn được quy định.
- Xây dựng và trình Tổng Giám đốc kế hoạch phát triển đội ngũ cán bộ kế thừa nhằm phục vụ cho yêu cầu sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ.

*** Thiết lập hệ thống, đánh giá và tính lương:**

- Giúp việc cho Tổng Giám đốc công ty xây dựng mô hình, cơ cấu tổ chức cho phù hợp với chiến lược phát triển của công ty trong từng giai đoạn.
- Phối hợp với các đơn vị xây dựng quy chế tổ chức và hoạt động theo mô hình tổ chức chung để trình Ban Tổng Giám đốc công ty xem xét, phê duyệt.
- Thực hiện các thủ tục về bàn giao lao động, các công tác bổ nhiệm, miễn nhiệm, điều động, luân



- chuyển, khen thưởng, kỷ luật, chấm dứt hợp đồng lao động.
- Giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong việc bổ nhiệm các chức danh quản lý trong công ty.
 - Xây dựng, triển khai thực hiện và giám sát thực hiện nội quy lao động của công ty.
 - Xây dựng các quy định, quy chế, quy trình, ... nhằm đảm bảo Bộ máy công ty gọn nhẹ, chặt chẽ và hiệu quả.
 - Xây dựng hệ thống quản lý lý lịch cá nhân, hồ sơ nhân sự tại công ty. Quản lý và cập nhật thông tin kịp thời.
 - Giám sát thực hiện đúng các quy định, quy chế, quy trình, chính sách của công ty và đề xuất xử lý kỷ luật đối với trường hợp vi phạm nội quy lao động của cán bộ nhân viên.
 - Tham gia hướng dẫn, phổ biến các quy định, quy chế, chính sách công ty cho cán bộ, nhân viên và giải quyết thắc mắc, khiếu nại của người lao động.
 - Tập hợp báo cáo công việc từng tuần của tất cả nhân sự từ các Trưởng Phòng/Ban để đánh giá.
 - Thông báo kết quả nhân sự trong tuần đến các Trưởng Phòng/Ban qua email.
 - Tổng hợp báo cáo kết quả đánh giá trong tháng để thực hiện công tác tính lương.
 - Giám sát việc tuân thủ giờ giấc làm việc của CBCNV.
 - Dựa trên định biên nhân sự xây dựng kế hoạch quỹ lương theo tháng, quý và năm. Trong quý I hàng năm, đối chiếu số liệu với Phòng Tài chính Kế toán lập bảng quyết toán quỹ lương của năm trước đó.
 - Chấm công, lập bảng tính lương và các phụ cấp, phiếu chi tiết lương hàng tháng cho toàn bộ cán bộ nhân viên trong Công ty.
 - Tính thưởng.
 - Thực hiện các báo cáo về BHXH, BHYT, BHTN: báo cáo tăng giảm lao động, gia hạn thẻ BHYT, chốt sổ BHXH, các chế độ ốm đau, thai sản,
 - Nhận quyết toán BHXH, BHYT, BHTN hàng quý từ Cơ quan BHXH và tiến hành kiểm tra đối chiếu số liệu.
 - Đăng ký mã số thuế, đăng ký giảm trừ gia cảnh cho cán bộ nhân viên.
 - Cung cấp chứng từ khấu trừ thuế thu nhập cá nhân cho cán bộ nhân viên (nếu có yêu cầu). Hàng quý lập tờ khai số lượng chứng từ khấu trừ thuế đã sử dụng.
 - Kiểm tra và xác nhận số tiền thuế thu nhập cá nhân đối với lương hiệu quả kinh doanh và thu nhập vãng lai.
 - Hàng tháng tổng hợp thuế thu nhập cá nhân phát sinh trong tháng; lập tờ khai thuế Thu nhập cá nhân.
 - Cuối quý I hàng năm thực hiện quyết toán thuế thu nhập cá nhân năm.
 - Theo dõi ngày phép thường niên của cán bộ nhân viên.
 - Soạn thảo các quyết định điều chuyển công tác, nghỉ việc, biên bản bàn giao lao động.
 - Lập các báo cáo lao động lên phòng quản lý lao động.
 - Tổ chức xét nâng bậc lương theo chế độ quy định.
 - Đối với các cán bộ nhân viên hết hạn hợp đồng lao động, tiến hành đánh giá lại và tái ký hợp đồng lao động.
 - Xây dựng và thực hiện các kế hoạch, quy định về chế độ, chính sách cho người lao động: Bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, công tác an toàn vệ sinh lao động theo quy định hiện hành của Nhà nước và công ty.
 - Thường xuyên cập nhật các văn bản mới của các Cơ quan quản lý Nhà nước.



- Lưu trữ hồ sơ cá nhân của toàn bộ cán bộ nhân viên.
- ❖ **Chức năng và nhiệm vụ của Bộ phận Pháp chế:**
- * **Pháp lý nội bộ:**
- Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban thực hiện các công việc của Công ty theo đúng quy định của pháp luật.
- Soạn thảo các loại hồ sơ pháp lý phục vụ cho hoạt động của doanh nghiệp: Biên bản họp, Nghị quyết, quyết định, Quy trình, Quy chế, Hợp đồng, Công văn, Thông báo, Báo cáo, ... theo dõi, đề xuất các vấn đề cần xử lý về các văn bản trên.
- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ theo quy định của Công ty hoặc đột xuất theo lệnh của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Trưởng Phòng.
- Nghiên cứu, tìm hiểu, cập nhật thường xuyên các thông tin mới nhất về pháp luật cho cấp quản lý.
- Chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan đến các hồ sơ, thủ tục như thành lập, thay đổi, đăng ký nhãn hiệu ...
- Kiểm soát tính pháp lý đối với các văn bản, hợp đồng do Công ty ban hành, ký kết.
- Chuẩn bị các hồ sơ pháp lý của công ty bao gồm hợp đồng, thỏa thuận, thông báo và các công văn.
- Kiểm tra, chỉnh sửa, bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý, các văn bản ban hành, tài liệu giao dịch nhằm đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của luật doanh nghiệp, luật lao động, cùng các quy định khác của Nhà nước.
- Tham gia tố tụng theo sự phân công của lãnh đạo công ty nhằm đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho công ty.
- Quản lý các văn bản, hồ sơ pháp lý của Công ty theo quy định.
- Liên hệ, giao dịch với các cơ quan bên ngoài để giải quyết công việc cấp trên phân công.
- Các công việc khác theo sự chỉ đạo của quản lý trực tiếp.
- * **Pháp lý đầu tư:**
- Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban thực hiện các dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.
- Tham gia tư vấn, soạn thảo hồ sơ, hợp đồng kinh doanh kinh và giải quyết công việc đối với các dự án đầu tư từ giai đoạn xúc tiến đầu tư cho đến khi dự án đưa vào vận hành.
- Chịu trách nhiệm từ khi soạn thảo, trình ký, đóng dấu, ban giao và lưu trữ các văn bản, hồ sơ được soạn thảo đối với các dự án. Đồng thời tập hợp và lưu trữ tất cả các văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, cũng như các hợp đồng giao dịch với các đối tác trong việc thực hiện dự án.
- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ theo quy định của Công ty hoặc đột xuất theo lệnh của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Trưởng Phòng.
- * **Pháp lý tranh tụng:**
- Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động khiếu nại, khiếu kiện tại các cơ quan quản lý nhà nước, các cơ quan tài phán.
- Tập hợp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, soạn thảo các loại hồ sơ pháp lý phục vụ cho hoạt động khiếu nại, khiếu kiện tại các cơ quan quản lý nhà nước, các cơ quan tài phán được phân công.
- Đại diện cho Công ty giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động khiếu nại, khiếu kiện tại các cơ quan quản lý nhà nước, các cơ quan tài phán được phân công.



❖ **Chức năng và nhiệm vụ của Bộ phận Hành chính**

* **Công tác Hành chính tổng hợp:**

- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ: Tiếp nhận và chuyển giao công văn, tài liệu, hóa đơn, chứng từ, ... từ nơi khác chuyển đến và từ Công ty gửi đi, theo dõi việc thực hiện, lưu trữ công văn đầy đủ và thứ tự thuận tiện cho việc khai thác khi có yêu cầu.
- Quản lý và tổ chức thực hiện các công việc nhằm đảm bảo cơ sở vật chất và phương tiện làm việc tốt nhất.
- Đặt, tiếp nhận và phân phối báo chí đến các phòng ban chuyên môn; mua vé các phương tiện giao thông, đặt phòng khách sạn phục vụ cho cán bộ, nhân viên Công ty đi công tác trong và ngoài nước.
- Xét và cấp các loại giấy tờ trong phạm vi được qui định: Giấy giới thiệu, giấy chứng nhận sao y; Giấy chứng nhận, giấy xác nhận...
- Quản lý hồ sơ pháp lý Công ty như: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư, đăng ký con dấu, giấy đăng ký mã số thuế, điều lệ Công ty,...
- Lập kế hoạch tài chính, dự toán kinh phí quản lý hành chính hàng tháng, quý, năm.
- Dự thảo và trình Tổng Giám đốc các báo cáo, công văn, chỉ thị, ... liên quan đến mảng phụ trách, đơn đốc và theo dõi quá trình thực hiện của các văn bản trên.
- Tổ chức, phối hợp tổ chức, tham gia các buổi hội thảo, hội nghị, cuộc thi, ... do Công ty hoặc các đơn vị bên ngoài tổ chức; tổng hợp, chuẩn bị đầy đủ tài liệu, tổ chức sao chép, đánh máy, in ấn các tài liệu phục vụ cho công tác, hội nghị tổng kết, sơ kết, các cuộc họp giao ban định kỳ...
- Quản lý công tác lễ tân, đón tiếp khách đến liên hệ công tác, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tiếp, đón, bố trí nơi ở, ... và tiễn đưa khách của Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị cá nhân đến Công ty liên hệ Công tác.
- Đảm bảo cơ sở vật chất: phòng họp, máy móc thiết bị, phương tiện, ... phục vụ cho các cuộc họp, hội nghị của Công ty.
- Lập kế hoạch tổ chức các chuyến du lịch, nghỉ mát, ... hàng năm cho nhân viên.
- Phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn tổ chức các hoạt động phong trào thi đua trong Công ty, đảm bảo các điều kiện cần thiết phục vụ sinh hoạt, vui chơi giải trí, văn nghệ, thể dục thể thao trong Công ty.
- Tiếp nhận, giải quyết các khiếu nại, khiếu kiện của cán bộ, nhân viên trong Công ty.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc giao.

* **Công tác Hành chính Quản trị - Thiết bị:**

- Xây dựng các quy định về hạn mức trong việc phân phối, sử dụng và bảo quản các trang thiết bị vật tư và tài sản theo qui định.
- Lập kế hoạch chi phí quản lý doanh nghiệp liên quan đến công tác sửa chữa cải tạo, nâng cấp, bảo trì mua sắm máy móc thiết bị, ... hàng năm.
- Mua sắm trang thiết bị, sửa chữa cơ sở vật chất, kỹ thuật phương tiện làm việc, đảm bảo đúng nguyên tắc và đảm bảo các yêu cầu về hậu cần cho nhân viên của Công ty.
- Quản lý tài sản, máy móc thiết bị Công ty theo qui định. Thiết lập, sửa chữa, hệ thống điện thoại, máy in, máy tính, và chuẩn bị hệ thống kỹ thuật, ... phục vụ làm việc và các cuộc họp, hội nghị chung trong Công ty.
- Trang bị, quản lý định mức và vận hành hệ thống điện, cấp và thoát nước, điện thoại, fax, hệ thống internet, thiết bị văn phòng khác, ...
- Quản lý và duy trì hệ thống mạng nội bộ trong toàn Công ty, phục vụ các bộ phận trao đổi và xử lý



- công việc qua hệ thống mạng nội bộ.
- Quản lý và cập nhật địa chỉ email của cán bộ nhân viên.
 - Quản lý, cấp phát đồng phục, thẻ nhân viên, giấy tiêu đề, phong bì in sẵn của Công ty và kiểm tra việc thực hiện...
 - Phối hợp với phòng Tài chính - Kế toán đánh giá chất lượng, trị giá và kiểm kê các loại tài sản, khấu hao và tổ chức thanh lý tài sản.
 - Lập thủ tục thanh toán các chi phí hành chính như: điện, nước, xăng xe, đồng phục...
 - Quản lý hệ thống cây xanh trong văn phòng toàn công ty, đảm bảo mỹ quan chung.
 - Quản lý, điều phối sử dụng xe ô tô của Công ty;
 - Xây dựng những quy định về công tác bảo vệ, cập nhật thường xuyên các chương trình đào tạo về công tác bảo vệ, an toàn lao động, an ninh trật tự và an toàn cháy nổ để đào tạo cho cán bộ nhân viên trong Công ty.
 - Theo dõi và quản lý nhân viên tổ bảo vệ, chỉ đạo thực hiện tốt công tác bảo vệ an toàn tài sản và an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ trong Công ty.
- ❖ **Chức năng và nhiệm vụ của Bộ phận Công nghệ thông tin:**
- * **Hệ thống các phần mềm công ty:**
 - Cài đặt và bảo trì hệ thống phần mềm **Fast Accounting** CotecGroup, CotecLand, Kim Huỳnh.
 - Cài đặt và bảo trì hệ thống phần mềm kế toán Ktsys (chỉ còn xem lại số liệu và cũng không còn được hỗ trợ từ nhà cung cấp).
 - Cài đặt và bảo trì phần mềm Unesco của CotecAnpha (chỉ còn xem lại số liệu và cũng không còn được hỗ trợ từ nhà cung cấp).
 - Hỗ trợ các phần mềm mới khác.
 - Hệ thống phần mềm báo cáo thuế và các phần mềm kê khai thuế bằng điện tử của tất cả các công ty thành viên.
 - Cài đặt theo dõi và lấy số liệu phần mềm tính công cho các công ty và công trường Vũng Tàu.
 - * **Hệ thống các website và Email:**
 - Duy trì và đảm bảo sự hoạt động của các website công ty như:
www.cotecland.com.vn
www.bluesapphire.vn
 - Cập nhật thông tin các website trên (Chỉ hỗ trợ về mặt kỹ thuật không chịu trách nhiệm về mặt nội dung của website).
 - Theo dõi và cài đặt email cho nhân viên (Cotecgroup, Cotecland và công ty Bệnh viện Đồng Nai).
 - Các thủ tục về di trì và hoạt động của website cũ và mới.
 - * **Hệ thống Mạng:**
 - Thiết lập và duy trì hoạt động của hệ thống server, host, máy chủ hệ thống công nghệ thông tin để đảm bảo hoạt động liên tục và hiệu quả của hệ thống,
 - Quản trị và tổ chức khai thác có hiệu quả hệ thống máy chủ, hệ thống mạng Internet của Công ty.
 - Triển khai và khắc phục các sự cố hệ thống đường truyền mạng.
 - Lập kế hoạch và phối hợp với nhà cung cấp để bảo dưỡng đường truyền.
 - Quản lý, theo dõi cấu hình, nâng cấp các thiết bị truyền thông.
 - Bảo mật để đảm bảo an toàn và an ninh hệ thống.
 - Tổng hợp báo cáo tình trạng hệ thống.



- Triển khai, phát triển các dịch vụ mạng.
- Soạn thảo các qui chế quản lý truyền thông.
- Hỗ trợ người sử dụng khi gặp các sự cố mạng.
- Lập kế hoạch phát triển và tối ưu hoá hệ thống mạng.
- Cung cấp thiết bị tin học (máy vi tính, ...) căn cứ trên nhu cầu thực tế của các bộ phận trên toàn hệ thống.
- Hỗ trợ bảo trì, bảo dưỡng định kỳ toàn bộ các thiết bị tin học.
- Phát hiện và đề xuất các phương án khắc phục sự cố các thiết bị của người dùng cuối.
- Tham gia lắp đặt, triển khai các thiết bị của người dùng cuối khi có yêu cầu.
- Hỗ trợ người sử dụng cuối về việc khai thác, sử dụng thiết bị cuối.
- Thiết kế và duy trì hệ thống tường lửa (Firewall) và mạng riêng ảo (VPN).
- Lập kế hoạch triển khai phòng chống và ngăn chặn Virus trên hệ thống.
- Hỗ trợ người sử dụng khắc phục sự cố về an toàn và an ninh trên hệ thống.
- Tổng hợp báo cáo tình trạng hệ thống, các sự cố và biểu hiện để có biện pháp khắc phục tức thời.
- Lưu giữ các hồ sơ về hệ thống tin.
- * *Công tác lưu trữ hồ sơ điện tử:*
- Phối hợp với các Phòng/Ban Scan các hồ sơ liên quan đến các hoạt động của toàn CotecGroup.
- Tạo một trung tâm lưu trữ về các thông tin của công ty như (hình ảnh, video,...).

3.5.3 Phòng Tài chính – Kế toán

❖ Chức năng và nhiệm vụ của Bộ phận Kế toán:

- Quan hệ, làm việc với cơ quan thuế chủ quản.
- Làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập để phát hành báo cáo soát xét theo qui định.
- Dự thảo kế hoạch SXKD quý, năm.
- Xét duyệt các báo cáo tài chính, báo cáo thuế (GTGT, TNCN, TNDN), báo cáo thống kê, báo cáo quản trị.
- Xét duyệt các hồ thanh toán, tạm ứng, hoàn ứng,... trước khi trình TGD Phê duyệt.
- Lập BCTC riêng lẻ và hợp nhất định kỳ theo qui định.
- Lập báo cáo thuế TNDN, thuế GTGT, tình hình sử dụng hóa đơn định kỳ theo qui định.
- Báo cáo số liệu cục thống kê quận 4, Tp.HCM.
- Lập báo cáo quản trị hàng tháng.
- Phân tích doanh thu, chi phí phát sinh của Công ty theo từng kỳ.
- Kiểm tra số liệu của các kế toán phần hành, tổng hợp các bút toán phân bổ,..phục vụ cho công tác lập BCTC.
- Quản lý theo dõi hợp đồng đầu vào, đầu ra, các hồ sơ liên quan.
- Theo dõi tình hình nghĩa vụ ngân sách nhà nước.
- Theo dõi tình hình doanh thu, giá vốn công trình xây dựng.
- Lập hóa đơn bán hàng.
- Lập Biên bản đối chiếu công nợ: phải thu, phải trả, tạm ứng định kỳ 6 tháng, năm (phục vụ cho công tác kiểm toán BCTC).
- Nhận, kiểm tra hồ sơ thanh toán, tạm ứng, quyết toán,...
- Nhập liệu các hóa đơn đầu vào.



- Nhập liệu chứng từ thanh toán qua ngân hàng.
- Liên hệ giao dịch, đối chiếu số dư tiền gửi, tiền vay theo định kỳ.
- Theo dõi tồn quỹ tại các ngân hàng.
- Lập phiếu thu chi tiền mặt và nhập liệu hóa đơn, ... vào phần mềm.
- Lập Báo cáo quỹ tiền mặt, tiền gửi.
- Kiểm tra chứng từ, thực hiện thu chi và lập sổ theo dõi quỹ tiền mặt.
- Theo dõi và lập kế hoạch thu chi tiền mặt cho hoạt động của văn phòng công trường.
- Tập hợp chứng từ chi phí hợp lệ, lập và quản lý hồ sơ thanh toán, hoàn ứng các chi phí BCH tại công trường.
- Cập nhật vật tư – thiết bị và báo cáo hàng ngày cho các phòng ban, bộ phận có liên quan. Quản lý hồ sơ vật tư, thiết bị tại công trường.
- Làm hồ sơ thanh toán cho các đội thi công: cốp pha, sắt, bê tông, cầu thép, vận thăng, thầu phụ,...
- Phụ trách công việc hành chính văn phòng: Giao nhận, lưu hồ sơ, hành chính, văn thư, thiết bị văn phòng..... in, photo bản vẽ kỹ thuật, giao, nhận, lưu bản vẽ thi công.
- Lưu trữ hồ sơ.
- Các công tác khác theo sự phân công HĐQT và Ban TGD Công ty.

❖ **Chức năng và nhiệm vụ của Bộ phận Tài chính:**

- Quản lý nguồn vốn, tài sản của Công ty.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc giao.
- Lập kế hoạch thu, chi tài chính hàng tháng, quý, năm của Công ty tham mưu cho Tổng giám đốc trình HĐQT phê duyệt để làm cơ sở thực hiện.
- Chủ trì thực hiện nhiệm vụ thu và chi, kiểm tra việc chi tiêu các khoản tiền vốn, sử dụng vật tư, theo dõi đối chiếu công nợ.
- Xây dựng kế hoạch quản lý, khai thác và phát triển vốn của Công ty, chủ trì tham mưu trong việc tạo nguồn vốn, quản lý, phân bổ, điều chuyển vốn và hoàn trả vốn vay, lãi vay trong toàn Công ty;
- Thực hiện quyết toán quý, 6 tháng, năm đúng tiến độ và tham gia cùng với phòng nghiệp vụ của công ty để hoạch toán lỗ, lãi cho từng đơn vị trực thuộc, giúp cho ban giám đốc Công ty nắm chắc nguồn vốn, lợi nhuận.
- Trực tiếp thực hiện các chế độ, chính sách tài chính, công tác quản lý thu chi tài chính của cơ quan Văn phòng Công ty, thực hiện thanh toán tiền lương và các chế độ khác cho Cán bộ công nhân viên (CBCNV) khối Văn phòng theo phê duyệt của Giám đốc;
- Phân tích tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, công nợ, ... trong Công ty và báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của Tổng Giám đốc;
- Chủ trì xây dựng, soạn thảo các văn bản có liên quan đến công tác tài chính, các quy định về quản lý chi tiêu tài chính trình Tổng Giám đốc ban hành hoặc đề xuất với lãnh đạo Công ty trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Lập hồ sơ vay vốn trung hạn, ngắn hạn ngân hàng, lập kế hoạch và quy định huy động vốn từ các nguồn khác phục vụ cho hoạt động công ích và SX-TM-DV. Chủ trì trong công tác giao dịch với các tổ chức tài chính có liên quan.
- Chủ trì hướng dẫn công tác hạch toán nghiệp vụ kế toán tài chính trong toàn Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành, kiểm tra việc thực hiện chế độ hạch toán kế toán, quản lý tài chính và các chế độ chính sách khác liên quan đến công tác tài chính, kế toán của các đơn vị trực thuộc.



- Tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ cho hệ công tác kế toán và hướng dẫn các đơn vị thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của cấp trên về công tác tài chính kế toán.
- Tham gia soạn thảo, thẩm định hồ sơ, theo dõi, kiểm tra tiến độ giải ngân, thanh quyết toán đối với các hợp đồng kinh tế trong Công ty cũng như nguồn vốn đầu tư cho các dự án, các công trình do Công ty làm chủ đầu tư và thực hiện.
 - Chủ trì phối hợp các phòng ban thực hiện công tác nghiệm thu thanh quyết toán theo đúng quy định.
 - Là đầu mối phối hợp với các phòng, ban tham mưu, đơn vị thành viên trong việc mua sắm, thanh lý, nhượng bán tài sản của Công ty.
 - Thực hiện các nhiệm vụ khác khi lãnh đạo yêu cầu.
 - Xây dựng trình Tổng giám đốc kế hoạch và chương trình làm việc của đơn vị mình, đảm bảo đúng quy định, chất lượng và hiệu quả của công tác tham mưu;
 - Bảo đảm tuân thủ theo quy định của Công ty và pháp luật của Nhà nước trong quá trình thực hiện công việc;
 - Thường xuyên báo cáo Tổng giám đốc việc thực hiện các nhiệm vụ được giao;
 - Bảo quản, lưu trữ, quản lý hồ sơ tài liệu, ... thuộc công việc của phòng theo đúng quy định, quản lý các trang thiết bị, tài sản của đơn vị được Công ty giao;
 - Chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và trước pháp luật về việc thực hiện các nhiệm vụ nêu trên;
 - Được quyền yêu cầu các đơn vị trong Công ty phối hợp và quan hệ với các cơ quan có liên quan để thực hiện các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định.
 - Được quyền tham gia góp ý kiến và đề xuất giải pháp thực hiện các lĩnh vực hoạt động của Công ty;
 - Ký các văn bản hành chính và nghiệp vụ theo quy định của pháp luật và của Công ty để thực hiện các công việc được phân công và theo sự ủy quyền của Tổng giám đốc;
 - Được tham gia việc bố trí, đề bạt, khen thưởng, kỷ luật cán bộ nhân viên thuộc phòng và đề xuất với Giám đốc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đối với những nhân viên trực thuộc phòng không hoàn thành nhiệm vụ được giao;
 - Được phép cử cán bộ của phòng tham gia các tổ chức do Giám đốc ký quyết định thành lập.
 - Được quyền từ chối thực hiện những nhiệm vụ do lãnh đạo giao nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật và quy trình thực hiện công việc đó;

3.5.4 Phòng Kinh tế Đầu tư

❖ Công tác pháp lý dự án:

- Thực hiện các thủ tục đầu tư dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến kết thúc đầu tư dự án.
- Báo cáo định kỳ (tuần/tháng/quý/năm) và đột xuất tình hình thực hiện các thủ tục pháp lý dự án.
- Lập hồ sơ mời thầu, chọn thầu và đánh giá tình hình thực hiện hợp đồng của các nhà thầu.
- Lập và theo dõi quản lý hợp đồng các dự án đầu tư.
- Soạn thảo và theo dõi công văn đi và công văn đến của các dự án.
- Tham gia soạn thảo hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh.
- Tham gia soạn thảo hợp đồng kinh doanh bất động sản.

❖ Công tác kinh tế - kế hoạch:

- Lập, thẩm tra dự án đầu tư.
- Báo cáo và đánh giá định kỳ dự án đầu tư.



- Lập kế hoạch tài chính và phương án kinh doanh liên quan đến dự án đầu tư.
- Lập và đánh giá kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.
- Định giá các dự án theo hình thức hợp tác đầu tư.

❖ **Công tác dự toán, thanh quyết toán:**

- Lập kế hoạch đầu tư và kế hoạch sử dụng vốn các dự án.
- Lập và thẩm tra dự toán.
- Theo dõi thu chi của các dự án.
- Kiểm soát chi phí dự án.
- Quyết toán vốn đầu tư các dự án.
- Tham gia lập và thẩm tra dự án đầu tư.
- Tham gia đàm phán chọn nhà thầu.

❖ **Công tác tổng hợp:**

- Lưu trữ, trích lục hồ sơ các dự án đầu tư.
- Báo cáo định kỳ tình hình thực hiện dự án.

3.5.5 Phòng Kế hoạch Xây lắp

- Soạn thảo và quản lý các hợp đồng kinh tế đầu ra, đầu vào của các công trình xây dựng.
- Thực hiện và quản lý các hồ sơ thanh quyết toán các công trình xây dựng.
- Tính toán giá vốn, quản lý kiểm soát về khối lượng, đơn giá, định mức các khoản mục chi phí đầu vào của công trình xây lắp.
- Lập kế hoạch tài chính cho các công trình xây dựng theo tiến độ.
- Báo cáo sản lượng, chi phí các công trình xây dựng.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

3.5.6 Phòng Quy hoạch Kiến trúc

- Thiết kế các dự án đầu tư.
- Nghiệm thu các phương án thiết kế.
- Kiểm tra toàn bộ các nhà thầu về công tác và tiến độ thiết kế.
- Phê duyệt các bản vẽ shopdrawing.
- Phối hợp với các bộ phận kết cấu, M&E để hoàn thiện phương án kiến trúc.
- Thường xuyên giám sát, cập nhật thực tế công trường, kiểm tra và chỉnh sửa hồ sơ kiến trúc theo thực tế.

3.5.7 Phòng Kỹ thuật

- Tham mưu cho Tổng giám đốc các vấn đề kỹ thuật liên quan đến: kiến trúc, xây dựng, M&E của các dự án xây lắp do công ty đảm nhiệm.
- Tham mưu cho các Phòng ban chức năng của công ty hoặc Tập đoàn trong công tác lựa chọn thiết bị-vật tư phục vụ, tư vấn đầu tư và lập dự toán.
- Tiếp cận hồ sơ kỹ thuật ban đầu để triển khai các bản vẽ thi công chi tiết thuộc các dự án do công ty đảm nhiệm.
- Lập biện pháp thi công, bóc tách khối lượng các hạng mục kỹ thuật xây lắp.
- Giám sát kỹ thuật thi công do các đội, nhà thầu phụ thi công trên công trường.
- Lập chi tiết vận hành, sử dụng các hệ kỹ thuật M&E, đào tạo, chuyển giao cho Chủ đầu tư.



- Phối hợp với các nhà thầu phụ, các đội thi công trong công tác xây dựng về hồ sơ hoàn công, lập khối lượng thi công thực tế phục vụ công tác thanh quyết toán.
- Đề xuất và tổ chức thực hiện các giải pháp kỹ thuật mới trong thiết kế thi công.
- Lưu trữ hồ sơ công trình sau xây dựng.
- Tổ chức, bảo trì bảo dưỡng theo điều kiện bảo hành các công trình do công ty thực hiện.

3.5.8 Sàn Giao dịch bất động sản

- Tổ chức các hoạt động kinh doanh của công ty, được sự chỉ đạo trực tiếp từ Ban Tổng Giám Đốc và chịu trách nhiệm chính về hiệu quả hoạt động của công ty.
- Tổ chức các hoạt động marketing bán hàng để thúc đẩy hoạt động bán hàng.
- Điều phối hoạt động bán hàng tại các Sàn trong và ngoài hệ thống.
- Tham mưu, đề xuất các chính sách kinh doanh như giá cả, phương thức thanh toán, chính sách khuyến mãi cho từng dự án cụ thể cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- Tổng hợp, bảo mật và lưu trữ nguồn khách hàng của công ty.
- Định hướng kinh doanh các sản phẩm của công ty.
- Cập nhật, tổng hợp thông tin sản phẩm, thông tin thị trường liên quan đến sản phẩm kinh doanh.
- Quản lý điều hành bộ máy kinh doanh thuộc quyền.
- Xây dựng chiến lược bán hàng, chiến lược kinh doanh các sản phẩm công ty đã đề ra theo kế hoạch hàng tháng, hàng quý, hàng năm.
- Xây dựng chiến lược marketing các sản phẩm theo kế hoạch hàng tháng, quý, năm.
- Thường xuyên nắm bắt thị trường để đề xuất cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc các vấn đề như: đề xuất đầu tư, chính sách giá cả, chính sách thanh toán, bộ máy kinh doanh, ...
- Điều hành, thúc đẩy, hỗ trợ và giám sát hoạt động bán hàng của các Sàn Giao dịch Bất động sản thuộc hệ thống công ty.
- Điều hành và chỉ đạo bộ máy bán hàng dưới quyền.
- Đào tạo nghiệp vụ bán hàng, sản phẩm và các kỹ năng khác cho nhân viên kinh doanh.
- Tuyển dụng nhân viên kinh doanh.
- Phối hợp các Phòng/Ban để hỗ trợ Sàn Giao dịch Bất động sản hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch.
- Hoàn thành các nhiệm vụ được giao của Ban Tổng Giám đốc.
- Tổng hợp và báo cáo định kỳ tình hình hoạt động kinh doanh của phòng và các Sàn Giao dịch Bất động sản.

3.5.9 Phòng Dịch vụ khách hàng

- Quản lý hợp đồng, theo dõi và thu hồi công nợ, chăm sóc khách hàng các dự án đầu tư.
- Tham mưu và giúp việc cho Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh trong việc xây dựng chiến lược hoạt động kinh doanh bất động sản, triển khai thực hiện kế hoạch quản lý chăm sóc khách hàng hàng tháng, quý, năm.
- Đào tạo nhân viên, bố trí công việc, kiểm tra, đánh giá và báo cáo kết quả hoạt động theo định kỳ và đột xuất.
- Xây dựng chiến lược phát triển hoạt động quản lý khách hàng của Phòng theo từng giai đoạn.
- Xây dựng tốt công tác quản lý khách hàng và số liệu tài chính.
- Cung cấp số liệu của từng dự án phục vụ công tác báo cáo, lập kế hoạch định kỳ cho các Phòng/Ban liên quan.
- Bảo quản và lưu trữ hồ sơ khách hàng theo từng dự án.



- Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch chăm sóc khách hàng định kỳ tháng, quý, năm.
- Triển khai chi tiết các hoạt động chăm sóc khách hàng, kiểm tra, giám sát, đánh giá và báo cáo cụ thể cho Phó Tổng Giám đốc phụ trách tình hình hoạt động của phòng.
- Theo dõi và thu hồi công nợ khách hàng các dự án theo tiến độ hợp đồng.
- Phối hợp thực hiện quảng bá giới thiệu các dự án mới của Công ty cho khách hàng, thông báo khách hàng tiến độ đầu tư của từng dự án.
- Thực hiện các thủ tục ngân hàng có liên quan đến các dự án quản lý cho khách hàng, đề xuất các giải pháp thu hồi công nợ khách hàng.
- Ghi nhận những phản hồi, thắc mắc từ khách hàng về sản phẩm của Công ty và chuyển cho các phòng, ban có liên quan giải quyết đồng thời đề xuất phương án giải quyết tối ưu cho từng khách hàng.
- Phối hợp tổ chức các cuộc hội nghị khách hàng.
- Đề xuất các biện pháp thu nợ, chăm sóc khách hàng, đề xuất ý kiến nâng cao hiệu quả hoạt động của phòng.
- Chịu trách nhiệm lập, quản lý hợp đồng mua bán với khách hàng, thu tiền, quản lý, thống kê, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sản phẩm, dịch vụ chăm sóc khách hàng, ... sau khi bộ phận kinh doanh giao dịch thành công.
- Thực hiện quản lý và cập nhật thông tin khách hàng vào cơ sở dữ liệu.
- Tổ chức bộ máy của phòng tinh gọn chất lượng cao, xây dựng đội ngũ nhân viên làm việc chuyên nghiệp.
- Cập nhật các quy định mới của pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản để thực hiện đúng thủ tục và quy định của pháp luật.
- Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phụ trách về những nhiệm vụ được giao.
- Ngoài chức năng và nhiệm vụ qui định tại Điều này, các nhân sự của Sàn Giao dịch Bất động sản có trách nhiệm phối hợp và hỗ trợ trong quá trình làm việc, đồng thời chịu sự điều động và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

3.5.10 Ban quản lý và khai thác các dự án sau đầu tư

- Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các tiện ích công cộng cho khu chung cư (thang máy, trạm bơm nước, máy phát điện, hệ thống đường ống cấp thoát nước, hệ thống truyền tải điện, trạm biến áp...).
- Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng phần diện tích và không gian thuộc sở hữu chung trong các khu nhà chung cư (gọi tắt là “phần sở hữu chung” bao gồm kết cấu chịu lực, hành lang, cầu thang bộ, tường trần, mái nhà và các bộ phận khác trong tòa nhà).
- Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu cần thiết); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.
- Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư.
- Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng.
- Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngưng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà



chung cư và vi phạm các quy định nội qui sử dụng nhà chung cư.

- Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với công ty chủ quản, cư dân và đại diện chủ đầu tư.
- Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ nhà chung cư, các hệ thống công trình tiện ích trong khu phố.
- Ngoài chức năng và nhiệm vụ qui định tại Điều này, các nhân sự của Sàn Giao dịch Bất động sản có trách nhiệm phối hợp và hỗ trợ trong quá trình làm việc, đồng thời chịu sự điều động và chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan:

Bảng 1: Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần và những người có liên quan của Công ty đến ngày 14/10/2013

STT	Tên cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/GĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cp)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	0300361977	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. HCM	12.090.000	60,45
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	0304825281	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. HCM	2.102.070	10,51
3	Tama Global Investments PTE., LTD	CA4759	16 Collyer Quay, # 10-00 Singapor 049318	1.708.720	8,54
4	Ông Đào Đức Nghĩa	023504727	33/35 ^E Cao Thắng, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	199.000	0,99
5	Ông Nguyễn Thế Thanh	011836419	Phú Diễn, Từ Liêm, TP. Hà Nội	33.690	0,17
6	Ông Phan Văn Ngoan	025278684	209 Lầu 1 Lô K, CX Bình Thới, Phường 8, Quận 11, TP. HCM	4.000	0,02
7	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	024611551	195/24 Đường 304, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	2.000	0,01
8	Ông Đàm Quang Trực	025598321	002 An Hòa 7, Đường Trần Trọng Cung, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. HCM	500	0,0025
9	Ông Phan Văn Tín	025191355	48/9M Tân Hóa, Phường 1, Quận 11, TP. HCM	2.800	0,015
10	Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	024121991	59 Lầu 1 Huỳnh Đình Hai, P. 14, Bình Thạnh, TP. HCM	8	0,00004
11	Bà Phạm Thị Huyền	225190119	Ấp 2, xã Nhơn Đức, Nhà Bè, TP. HCM	2.000	0,01
12	Ông Trần Nhất Nguyên	191543842	Xã Phú Thượng, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế	1.600	0,008
Tổng cộng				16.146.388	80,73

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



4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 2: Danh sách các cổ đông sáng lập nắm giữ cổ phần của Công ty đến ngày 14/10/2013

STT	Tên cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/GĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cp)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Ông Đào Đức Nghĩa	023504727	33/35 ^E Cao Thắng, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	199.000	0,99
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	011836419	Phú Diễn, Từ Liêm, TP. Hà Nội	33.690	0,17
Tổng cộng				232.690	1,16

4.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

Bảng 3: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông Công ty đến ngày 14/10/2013

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Cổ đông trong nước	215	18.272.520	91,36
	Cá nhân	211	4.070.440	20,35
	Tổ chức	4	14.202.080	71,01
2	Cổ đông nước ngoài	6	1.727.480	8,64
	Cá nhân	5	18.760	0,10
	Tổ chức	1	1.708.720	8,54
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00
	Tổng cộng	221	20.000.000	100,00

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

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

5.1 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành:

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

- Địa chỉ trụ sở chính: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: **235.000.000.000 đồng** (Hai trăm ba mươi lăm tỷ đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất, khai thác, mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản. Sản xuất, mua bán thiết bị xây dựng, kết cấu thép tiền chế. Mua bán máy móc-thiết bị-dây chuyền công nghệ, phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Kinh doanh BĐS. Môi giới BĐS, định giá BĐS; quảng cáo BĐS; đấu giá BĐS, quản lý BĐS. Tư vấn về quản lý BĐS. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. San lấp mặt bằng. Trang trí nội ngoại thất công trình. Mua bán máy móc-thiết bị-dây chuyền công nghệ-phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống. Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý doanh nghiệp. Thiết kế đồ họa. In tài liệu không kinh doanh là tờ rời, tờ gấp có nội dung giới thiệu. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng-công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng-công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Dịch vụ sàn giao dịch BĐS.

- COTECGROUP sở hữu 12.090.000 cổ phần, tương đương **120.900.000.000 đồng** (Một trăm hai mươi tỷ, chín trăm triệu đồng) vốn điều lệ, chiếm 60,45% vốn Điều lệ của COTECLAND và nắm quyền kiểm soát chi phối.
- Với việc chuyển hướng chiến lược đầu tư trong giai đoạn 2013 – 2015 và tầm nhìn đến năm 2020, COTEC GROUP sẽ trở thành nhà đầu tư và quản lý chuyên nghiệp trong lĩnh vực y tế. Thành quả rõ nét nhất của việc chuyển hướng chiến lược đó là COTECGROUP và COTECLAND đã thực hiện thành công và trở thành nhà đầu tư của 02 bệnh viện: Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2 (đã thi công đến tầng 18 và dự kiến hoàn thiện và đưa vào vận hành vào đầu năm 2015), Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – TP. Hà Nội (đã thi công đến tầng 7 và dự kiến đưa vào vận hành vào Quý II/2014).

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

Bảng 4: Danh sách các công ty con và các công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ vốn góp (%)
1	Công ty CP Hằng Hà	70.000.000.000	53.200.000.000	76,00
2	Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	31.300.000.000	21.910.000.000	70,00
3	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Cotec	10.700.000.000	7.490.000.000	70,00
4	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	12.000.000.000	2.400.000.000	20,00

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

5.2.1 Công ty CP Hằng Hà

- Địa chỉ: 238 – 240 Nghi Tàm, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội.
- Vốn điều lệ: **70.000.000.000 đồng** (Bảy mươi tỷ đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Trung tâm kế thừa ứng dụng Y học cổ truyền: xem mạch kê đơn, bốc thuốc – Phục hồi chức năng bằng Y học cổ truyền; Xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp; xây dựng công trình, hạng mục công trình; Thi công xây dựng Bệnh viện; Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; dịch vụ uỷ thác xuất nhập khẩu; dịch vụ môi giới thương mại; đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hoá; Mua bán máy móc thiết bị và phụ tùng thay thế, đồ dùng cá nhân và gia đình; Cho thuê máy móc thiết bị và phụ tùng thay thế, đồ dùng cá nhân và gia đình; mua bán vật tư, trang thiết bị y tế; Mua bán hàng nông sản và mua bán lương thực, thực phẩm, thuốc lá, thuốc lào; Kinh doanh bất động sản; Xây dựng công trình điện áp đến 35KV; Hoàn thiện công trình xây dựng; Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng.
- COTECLAND sở hữu 5.320.000 cổ phần, tương đương **53.200.000.000 đồng** (Năm mươi ba tỷ, hai trăm triệu đồng), chiếm 76% vốn Điều lệ của Công ty CP Hằng Hà và nắm quyền kiểm soát chi phối.

5.2.2 Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

- Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: **31.300.000.000 đồng** (Ba mươi một tỷ, ba trăm triệu đồng).



- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Cửa, xẻ, bào gỗ, bảo quản gỗ; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất bao bì bằng gỗ; Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm khác từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tét bện; Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Khách sạn; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động trang trí nội ngoại thất; Kinh doanh dịch vụ lễ hành nội địa; Hoạt động tư vấn đầu tư; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Sản xuất cửa kim loại, cửa sổ và khung cửa chúng, cửa chớp, cổng; Vách ngăn phòng bằng kim loại; Sản xuất các sản phẩm từ nhôm, kính; Lắp đặt hệ thống cửa bao gồm cửa ra vào, cửa sổ, cửa bếp, cầu thang, các loại cửa tương tự làm bằng gỗ hoặc làm bằng vật liệu khác; Lắp đặt hệ thống thiết bị khác không thuộc về điện, hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hoà nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; Lập dự án đầu tư. Quản lý dự án; Mua bán gạch ngói; thiết bị xây dựng, kết cấu tiền chế; Mua bán máy móc, thiết bị dây chuyền công nghệ và phụ tùng xây dựng; Ươm giống cây lâm nghiệp; Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ; Trồng rừng và chăm sóc rừng tre, nứa; Trồng rừng và chăm sóc rừng khác; Khai thác gỗ; Khai thác lâm sản khác trừ gỗ; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Hoàn thiện công trình xây dựng; Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật; Trồng cây cao su; Thí nghiệm và kiểm định vật liệu xây dựng.
- COTEC LAND sở hữu 2.191.000 cổ phần, tương đương **21.910.000.000 đồng** (Hai mươi một tỷ, chín trăm mười triệu đồng), chiếm 70% vốn Điều lệ của CotecSaigon.

5.2.3 Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec

- Địa chỉ: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: **10.700.000.000 đồng** (Mười tỷ, bảy trăm triệu đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Thiết kế mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Tư vấn xây dựng. Thẩm tra thiết kế, lập dự toán công trình. Xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp, cầu đường, thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu dân cư – khu công nghiệp; đường dây tải điện, trạm biến thế – biến điện. Xây lắp công trình cơ điện lạnh, hệ thống cấp thoát nước và xử lý môi trường. San lấp mặt bằng. Kinh doanh nhà ở. Trang trí nội thất. Mua bán máy móc - thiết bị – dây chuyền sản xuất và phụ tùng thay thế ngành xây dựng – công nghiệp. Sản xuất, khai thác, mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản. Sản xuất, mua bán kết cấu thép tiền chế, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh phát triển khu du lịch. Kinh doanh khách sạn. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Tư vấn về bất động sản. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án đầu tư. Kinh doanh khu vui chơi giải trí: hồ bơi, sân gôn, tennis, câu cá. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng – công nghiệp. Thiết kế hệ thống công trình dân dụng - công nghiệp. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp. Giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.
- COTEC LAND sở hữu 749.000 cổ phần, tương đương **7.490.000.000 đồng** (Bảy tỷ, bốn trăm chín mươi triệu đồng), chiếm 70% vốn Điều lệ của CotecCIC.

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

- Địa chỉ trụ sở chính: L21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: **12.000.000.000 đồng** (Mười hai tỷ đồng).
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch, bãi cắm trại du lịch, khu du lịch; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh dịch vụ lễ hành nội



địa, lữ hành quốc tế; Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Mua bán nhà; Kinh doanh dịch vụ BĐS: Môi giới BĐS, Sàn giao dịch BĐS; Tư vấn BĐS; Đầu giá BĐS; Quảng cáo BĐS; Quản lý BĐS; Cho thuê xe con chở khách không có lái xe; khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường; Sản xuất vật liệu xây dựng; Mua bán vật liệu xây dựng; Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế ngành xây dựng; Mua bán sắt thép, kết cấu thép; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, khu dân cư, khu công nghiệp, công trình điện đến 35KV, đường ống cấp thoát nước .

- COTEC LAND sở hữu 24.000 cổ phần, tương đương **2.400.000.000 đồng** (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng), chiếm 20% vốn Điều lệ của COTECASIA.

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Bảng 4: Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đồng)
Khi thành lập			10.700.000.000
Lần1: 25/06/2007	10.700.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1	21.400.000.000
Lần2: 26/03/2010	78.600.000.000	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2008 và 2009. - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 1:3. - Chào bán riêng lẻ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.	100.000.000.000
Lần 3: 13/8/2012	100.000.000.000	Chuyển đổi từ trái phiếu.	200.000.000.000
Hiện tại:			200.000.000.000

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

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Tổng quan về hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào các lĩnh vực sau:

- Lĩnh vực tổng thầu xây lắp: Là hoạt động chủ lực của Công ty. Trong thời gian vừa qua, Công ty đã thực hiện nhiều dự án từ xây dựng Chung cư, Resort nghỉ dưỡng và đặc biệt là chuỗi dự án về y tế. Trong đó, trọng điểm các dự án lớn như Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort tại Vũng Tàu, Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2 tại Đồng Nai, Bệnh viện Phụ sản Đức Giang tại Hà Nội. Và trong tương lai, Công ty sẽ được chọn làm tổng thầu xây lắp một số bệnh viện như Bệnh viện Quốc tế Cần Thơ, Bệnh viện Đa khoa Nghệ An, ...
- Thêm vào đó, vấn đề đầu tư và phát triển, đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ nhằm tạo thêm nhiều nguồn ngân lưu bổ sung cũng được Công ty quan tâm và đầu tư một cách thỏa đáng. Đó là hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản, là đơn vị môi giới chính các khu căn hộ chung cư, các biệt thự nghỉ dưỡng, của các dự án như Khu Chung cư cao tầng Bình Phú, Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort,...
- Một lĩnh vực mà Công ty cũng đã xác định là mũi nhọn kinh doanh và là chiến lược quan trọng trong việc phát triển kinh doanh đó là: đầu tư vào lĩnh vực Y tế - Giáo dục, đầu tư góp vốn cổ phần vào các Công ty như Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai, Công ty Cổ phần Hằng



Hà,...là chủ đầu tư của các dự án Y tế đầy tiềm năng, nhằm khai thác chúng cũng như tìm kiếm cơ hội đầu tư mới cho Công ty trong tương lai.

7.2 Cơ cấu Doanh thu

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2011 – 30/09/2013

ĐVT: Triệu đồng

STT	Cơ cấu doanh thu	Năm 2011		Năm 2012		% tăng, giảm 2012/2011	30/9/2013	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Lĩnh vực kinh doanh BĐS	31.208	13,51	4.847	2,38	-84,47	880	0,25
2	Lĩnh vực Xây dựng	169.215	73,26	133.936	65,74	-20,85	254.692	72,74
3	Lĩnh vực Dịch vụ	3.716	1,61	3.018	1,48	-18,79	2.390	0,68
4	Lĩnh vực DT tài chính	26.324	11,40	42.874	21,05	62,87	92.087	26,30
5	Lĩnh vực khác	524,90	0,23	19.045	9,35	3558,30	69	0,02
Tổng Doanh thu		230.988	100,00	203.721	100,00	-11,80	350.118	100,00

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

- Tổng doanh thu năm 2012 suy giảm 11,8% so với năm 2011, nguyên nhân chính của việc suy giảm này là do sự suy giảm từ doanh thu của mảng hoạt động kinh doanh bất động sản, do thị trường suy thoái và đóng băng. Nhưng trong 9 tháng đầu năm 2013, tổng doanh thu tăng 227,0% so với cùng kỳ, vượt 17,9% so với kế hoạch năm 2013. Trong những năm 2011, 2012 và quý III/2013, doanh thu từ hoạt động xây lắp luôn đạt được những con số khả quan.
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2012 là 141,8 tỷ đồng, giảm 30,5% (tương ứng giảm 62,33 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm 2011. Chủ yếu là do việc sụt giảm doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản vì tình hình thị trường BĐS quá khó khăn, hàng tiêu thụ chậm. Doanh thu của Công ty chủ yếu từ việc thi công xây dựng các dự án, luôn chiếm tỷ trọng cao trên doanh thu thuần. Năm 2012, doanh thu xây dựng dự án Blue Sapphire Resort là 131,53 tỷ đồng, dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - GD2 là 6,05 tỷ đồng. Và trong 9 tháng đầu năm 2013, nhờ phát huy được thế mạnh về lĩnh vực xây lắp bệnh viện nên doanh thu thuần COTECLAND đã đạt được 257,9 tỷ đồng, tăng vượt 257,4% so với cùng kỳ năm 2012.
- Riêng doanh thu tài chính năm 2012 đạt 42,87 tỷ đồng tăng 63% so với năm 2011. Doanh thu tài chính bao gồm: lãi tiền gửi là 2,76 tỷ đồng; lãi cho các Công ty CotecGroup, CotecAsia, CotecAnpha vay là 42,4 tỷ đồng và điều chỉnh giảm cổ tức cổ phiếu quý năm 2009 là 2,29 tỷ đồng.

7.3 Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh qua các năm

Nhìn chung, hoạt động xây dựng là hoạt động mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty, năm sau cao hơn năm trước. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản không mang lại kết quả như kỳ vọng, liên tục suy giảm qua các năm.



Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2011 – 30/09/2013

ĐVT: Triệu đồng

STT	Cơ cấu lợi nhuận gộp từ doanh thu Bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011		Năm 2012		% tăng, giảm 2012/2011	30/9/2013	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Kinh doanh BĐS	23.081	37,11	7.007	16,42	-69,64	880	1,85
2	Hoạt động Xây dựng	35.956	57,81	33.330	78,12	-7,3	45.759	96,34
3	Dịch vụ	3.155	5,07	2.328	5,46	-26,22	856	1,80
Tổng		62.193	100,00	42.665	100,00	-31,40	47.495	100,00

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

7.4 Lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh chính của Công ty

❖ Lĩnh vực hoạt động xây dựng

Hoạt động xây lắp là một trong những hoạt động xây dựng nền tảng của Công ty từ khi được cổ phần hóa. Chính vì vậy, Công ty đã thừa hưởng một đội ngũ kỹ sư có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm thực hiện các công trình quy mô lớn hàng năm. Hiện nay COTECLAND là nhà thầu xây lắp có uy tín trên thị trường, đặc biệt là các công trình xây dựng kỹ thuật cao trong lĩnh vực y tế như: Bệnh viện đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2 có tổng mức đầu tư 1.300 tỷ; Bệnh viện Phụ sản Đức Giang có tổng mức đầu tư 450 tỷ, Bệnh viện Điều dưỡng Quốc tế Blue Sapphire có tổng mức đầu tư 1.200 tỷ; Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Cần Thơ 500 tỷ; Bệnh viện Đa khoa Nghệ An có tổng mức đầu tư 1.200 tỷ. Đồng thời đang là nhà thầu xây lắp của những dự án kinh doanh bất động sản lớn như: Blue Sapphire Resort, Blue Sapphire Tower Vũng Tàu, Khu Dân cư Phú Xuân 2. Với chiến lược chú trọng hoạt động đầu tư bệnh viện của COTECLAND, thì hoạt động xây dựng bệnh viện của COTECLAND sẽ mở rộng trên khắp cả nước với tốc độ tăng trưởng cao hàng năm.

❖ Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

COTECLAND xác định mục tiêu phát triển chuyên về lĩnh vực kinh doanh BĐS ngay từ ban đầu và lĩnh vực này đã dần chiếm ưu thế trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Điều này được thể hiện rõ là Công ty đã không ngừng nâng cao chất lượng, giá thành sản phẩm và đầu tư trang thiết bị hiện đại kết hợp đội ngũ nhân viên có đủ năng lực đáp ứng trọn gói dự án quy mô lớn. Điển hình các dự án do COTECLAND làm chủ đầu tư như: dự án Khu dân cư Phú Xuân 1, Blue Sapphire Bình Phú,... Ngoài ra, Công ty còn nghiên cứu đầu tư tài chính, tìm kiếm đối tác chiến lược tiềm năng trên nguyên tắc bảo toàn vốn, tối ưu lợi nhuận. Tuy nhiên, trong tình hình bất động sản còn nhiều khó khăn trong thời gian hiện nay và trong những năm tới, COTECLAND đã từng bước điều chỉnh chiến lược chuyển đổi một số dự án của Công ty từ loại hình nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội và từ loại hình nghỉ dưỡng sang loại hình nghỉ dưỡng kết hợp điều dưỡng để đáp ứng nhu cầu thị trường trong thời gian sắp tới.

❖ Lĩnh vực đầu tư dịch vụ y tế

Năm 2012 được xem là bước chuyển mình của COTECLAND khi nắm bắt cơ hội để trở thành nhà đầu tư trong lĩnh vực y tế. Có thể nói, COTECLAND đã vượt qua cuộc khủng hoảng đầy ngoạn mục nhờ sở hữu các bệnh viện mang tầm chiến lược là Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2 và Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – TP. Hà Nội. Phát huy những thế mạnh đó, COTECLAND tiếp

tục củng cố bộ máy hoạt động của mình để trở thành nhà đầu tư y tế có uy tín lớn của cả nước.

❖ **Lĩnh vực sản xuất công nghiệp**

Hoạt động sản xuất công nghiệp là một trong những hoạt động quan trọng của Công ty. Các ngành nghề sản xuất đồ gỗ, trang trí nội thất và sản xuất khung nhôm kính luôn được củng cố và đầu tư vốn để phát triển. Chiến lược hiện tại và trong thời gian tới COTEC LAND sẽ tập trung sức mạnh phát triển mảng hoạt động này để hướng đến thị trường xuất khẩu.

7.5 **Hoạt động Marketing**

Để quảng bá thương hiệu và kích cầu, COTEC LAND có một chính sách Marketing rõ ràng và đội ngũ nghiên cứu thị trường nhanh nhạy nhằm nắm bắt tốt nhu cầu và hiểu rõ thị trường hơn. Ngân sách dành cho Marketing chiếm khoảng 5% doanh thu mỗi năm, các hoạt động Marketing bao gồm:

Nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược marketing trong từng giai đoạn và có điều chỉnh hàng năm để phù hợp với nhu cầu thị trường. Xây dựng thương hiệu theo từng dòng sản phẩm.

PR hệ thống quản trị đã có để đạt được các mục tiêu của chiến lược Marketing

Tổ chức các sự kiện như: khai trương trụ sở; lễ động thổ dự án Chung cư cao cấp Phú Xuân tại Quận 6, TP. Hồ Chí Minh; hội nghị khách hàng; ...

Tham dự hội trợ, triển lãm để quảng bá và giới thiệu hình ảnh COTEC GROUP nói chung và COTEC LAND nói riêng. Giới thiệu COTEC KIM HUỖNH (tài trợ Vàng) – Chủ Đầu tư Dự án Blue Sapphire Bình Phú tại Triển lãm Vật liệu Xây dựng và Công nghệ Xây dựng 2008 (VietReal 2008) và giới thiệu COTEC GROUP (Tài trợ chính) tại Triển lãm Quốc tế Xây dựng – Vật liệu Xây dựng – Nhà ở và Trang trí nội ngoại thất (Vietbuild 2008). Đây là các Triển lãm uy tín mà COTEC LAND tham gia thường niên để phát triển thương hiệu của mình.

Tài trợ cho Hội người nghèo Quận 6 là một hoạt động PR của COTEC LAND. Bên cạnh đó, COTEC LAND còn là thành viên của Hội Doanh nghiệp trẻ thành phố, Hội Doanh nghiệp Quận 10.

Một hình thức quảng bá không thể thiếu trong chính sách Marketing của COTEC LAND đó là quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng bao gồm quảng cáo truyền hình (đưa tin và phóng sự ngắn trên HTV) và quảng cáo báo (Tuổi trẻ, Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Tạp chí thị trường giá cả BĐS và tài sản, Tạp chí Chứng khoán, Mua và Bán, Tạp chí Thị trường Đầu tư xây dựng, ...)

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

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

- Logo Công ty:



- Mô tả logo: có ba màu là Đỏ, xanh lá cây, xanh nước biển, đen
- Ý nghĩa logo: hình tam giác biểu tượng cho cây thông, chấm tròn ở trên là mặt trời, logo thể hiện biểu tượng của sự bền vững.
- Nhãn hiệu Công ty đã được đăng ký độc quyền số 84053 do Cục Sở hữu trí tuệ cấp ngày 05/07/2007.
- Thời gian bảo hộ: 10 năm (có thể gia hạn).



7.7 Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

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

ĐVT: triệu đồng

STT	Tên khách hàng	Số hợp đồng	Nội dung	Trị giá	Ngày hiệu lực
I	Lĩnh vực xây lắp				
1	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	09/HĐXL-BVĐN2	Thi công cọc, móng và tầng hầm - Bệnh viện Đa khoa đồng Nai giai đoạn 2	105.631	30/11/2012
2	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	10/HĐXL-BVĐN2	Thi công kết cấu phần thân - Bệnh viện Đa khoa đồng Nai giai đoạn 2	213.871	21/03/2013
3	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	11/HĐXL-BVĐN2	Thi công hoàn thiện kiến trúc, hệ thống kỹ thuật cơ điện - Bệnh viện Đa khoa đồng Nai giai đoạn 2	472.300	22/07/2013
4	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 1A	Thi công xây dựng 36 Biệt thự - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	103.209	04/07/2010
5	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 1B	Thi công hoàn thiện và hệ thống M&E 36 Biệt thự - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	235.521	20/09/2010
6	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 2A	Thi công ép cọc 2 Block căn hộ nghỉ dưỡng - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	31.509	25/12/2010
7	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 2B	Thi công xây dựng phần kiến trúc, kết cấu và M&E 2 Block căn hộ nghỉ dưỡng - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	537.138	04/07/2011
8	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 03	Thi công xây dựng nhà hàng biển - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	26.686	25/02/2011
9	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 04	Thi công hạ tầng kỹ thuật - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	74.249	11/07/2011
II	Lĩnh vực dịch vụ tư vấn đầu tư				
10	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 05	Quản lý dự án - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	32.117	02/12/2010
12	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng châu Á	03-2010/PLHĐTT-BS RESORT PHỤ LỤC SỐ 06	Tư vấn đầu tư - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort	35.521	10/08/2010

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



8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 đến Quý III/2013

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm 2012/2011	Lũy kế đến 30/09/2013
1	Tổng giá trị tài sản	777.696	1.050.838	35,12%	1.050.206
2	Doanh thu thuần	204.139	141.801	-30,54%	257.962
3	Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	27.111	7.516	-72,28%	35.747
5	Lợi nhuận khác ^(*)	196	15.313		(6.761)
6	Lợi nhuận từ Cty liên doanh liên kết	(10.078)	(9.554)	-5,20%	(2.010)
7	Lợi nhuận trước thuế	17.228	13.275	-22,95%	26.976
8	Lợi nhuận sau thuế	11.277	10.948	-2,93%	23.938
9	Tỷ lệ cổ tức/ vốn điều lệ (%)	6%	3%	-50%	

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

Ghi chú:

▪ **Cổ tức năm 2011:** Công ty đã tiến hành trả cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 6% theo NQĐHCGĐ ngày 02/05/2012.

▪ **Cổ tức năm 2012:** Công ty trả cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 3% theo NQĐHCGĐ ngày 24/07/2013.

Những năm 2011 - 2012 nền kinh tế Việt Nam gặp phải nhiều khó khăn và đặc biệt là sự trầm lắng của thị trường bất động sản. Vì vậy, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty cũng tạm thời bị đình trệ theo thị trường. Do đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm qua chỉ đạt mức tương đối (năm 2011 đạt 11,2 tỷ đồng, năm 2012 đạt 10,9 tỷ đồng). Tuy nhiên, CotecLand đã thay đổi chiến lược để phù hợp với thị trường, tập trung vào mảng tổng thầu xây lắp các dự án y tế. Điều đó đã được thể hiện rõ qua sự tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận trong 9 tháng đầu năm 2013 (lợi nhuận sau thuế đã đạt 23,9 tỷ đồng). Thành quả này đánh dấu một bước ngoặt lớn trong lịch sử phát triển của CotecLand.

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

8.2.1 Thuận lợi

- Các dự án đầu tư của Công ty đã và đang đang triển khai đúng hướng như: Các dự án nằm ở các vị trí trung tâm của Quận 4, dự án BĐS du lịch Blue Sapphire Resort, dự án Blue Sapphire Bình Phú, ... Đây là các dự án mang lại hiệu quả kinh tế cao và ít rủi ro. Đặc biệt hơn là sự chuyển đổi chiến lược đầu tư tập trung sang lĩnh vực Y tế - Giáo dục với chuỗi các dự án tiềm năng như: dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2, dự án Bệnh viện Phụ sản Đức Giang, ...
- Sự hỗ trợ từ COTECGROUP và thương hiệu COTEC đã tạo thuận lợi hơn khi COTECLAND hoạt động độc lập. Với bề dày về thời gian thành lập không lâu nhưng Công ty không ngừng nâng cao chất lượng cả về trình độ công nghệ lẫn quy mô quản lý, đến nay thương hiệu COTECLAND tạo được vị thế riêng trên thị trường BĐS và thực hiện nhiều công trình có quy mô lớn.



- Đội ngũ Ban lãnh đạo đều là các nhân sự cao cấp có trình độ, được đào tạo bài bản, có kỹ năng điều hành chuyên nghiệp, cũng như đội ngũ nhân viên là các kỹ sư lành nghề và có nhiều năm kinh nghiệm trong thị trường BĐS và xây dựng, từng làm việc tại Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 (FICO 1) và COTECGROUP.
- Được các tổ chức tài trợ vốn đánh giá cao về hiệu quả đầu tư và sẵn sàng đồng hành cùng doanh nghiệp như Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam, Ngân hàng TMCP Việt Á.

8.2.2 Khó khăn

- Nguồn vốn của Công ty còn hạn chế không đáp ứng được yêu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của Công ty. Từ đó phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, đòi hỏi nhiều công sức để tạo ra nguồn vốn và phải chịu áp lực với chi phí sử dụng vốn vay từ các tổ chức tài chính tín dụng.
- Chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Sau cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản và thị trường xây dựng vẫn còn đang ở mức trầm lắng. Hàng tồn kho cao, nợ xấu ngân hàng tăng đã ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn của các doanh nghiệp. Giá bất động sản giảm, hàng tồn kho quá lớn đã góp phần làm tỷ lệ nợ xấu gia tăng nhanh chóng, tăng rủi ro trong hệ thống ngân hàng. Ngoài ra, các chính sách điều chỉnh vĩ mô như thắt chặt tiền tệ, tăng lãi suất,... ảnh hưởng không tốt đến các doanh nghiệp kinh doanh BĐS như COTEC LAND.

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

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty COTEC LAND là một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam, có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án nhà ở, các dự án du lịch nghỉ dưỡng. Điển hình Công ty đã quản lý kinh doanh một số dự án như: Khu dân cư Phú Gia, Blue Sapphire Bình Phú, Khu dân cư Phú Xuân, Khu nhà ở Cotec Hưng Phước 1, Khu nhà ở Cotec Hưng Phước 2, ... Đặc biệt hơn là trong 2 năm trở lại đây 2012 – 2013, Công ty đã chuyển hướng chiến lược đầu tư tập trung vào lĩnh vực Y tế và Giáo dục và trở thành nhà đầu tư chuỗi các dự án bệnh viện như: Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2, Bệnh viện Phụ sản Đức Giang, Bệnh viện Điều dưỡng và Nghỉ dưỡng quốc tế Blue Sapphire,...

So với các đơn vị cùng ngành, vị thế của Công ty thể hiện ở uy tín cũng như thương hiệu COTEC LAND – NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP đối với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra, Công ty còn có vị thế trong năng lực tài chính, có cơ sở vật chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, đội ngũ Cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường.

9.1.1 Về năng lực tài chính

Vốn điều lệ hiện tại của doanh nghiệp là 200 tỷ đồng, tổng tài sản của doanh nghiệp là trên 1.050 tỷ đồng tại thời điểm quý III/2013. Ngoài ra, Doanh nghiệp luôn có hệ số thanh toán ngắn hạn an toàn nên việc đảm bảo các chỉ số tài chính cơ bản cùng với hiệu quả kinh doanh mà doanh nghiệp hiện đang đạt được sẽ là nền tảng căn bản cho hoạt động trong tương lai của doanh nghiệp.

9.1.2 Về thị trường hoạt động

Thị trường hoạt động của Công ty trải dài từ Bắc tới Nam, nhưng tập trung khai thác ở các tỉnh thành đông dân cư, tiềm năng về du lịch cũng như tốc độ kinh tế phát triển cao như Hà Nội, Đà Nẵng, Phan Thiết, Đồng Nai, Vũng Tàu, Cần Thơ,... Trong khu vực phía Nam, TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai và TP.Vũng Tàu là địa điểm được Công ty chú trọng nhất với sự tập trung phát triển khu chung cư, trung tâm thương mại tại TP.Hồ Chí Minh, Y tế Giáo dục tại Đồng Nai và khu nghỉ

dưỡng, khách sạn tại TP. Vũng Tàu.

9.1.3 Về bộ máy quản trị điều hành

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

9.1.4 Về nguồn nhân lực:

Ban lãnh đạo của COTEC LAND là những người có năng lực cũng như đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật có trình độ, kinh nghiệm, có thâm niên gắn bó với COTEC GROUP nhiều năm qua. Bằng môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, nên Công ty đã xây dựng được đội ngũ nhân viên trẻ, có trình độ chuyên môn cao, năng động và chuyên nghiệp.

Ngoài ra, COTEC LAND còn được sự hỗ trợ từ COTEC GROUP về nguồn nhân lực khi cần thiết cũng như trong hoạt động kinh doanh, một số công trình từ COTEC GROUP sẽ giao cho COTEC LAND quản lý và kinh doanh phân phối.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

9.2.1 Thị trường bất động sản

- Thị trường bất động sản (BDS) là một trong những thị trường quan trọng trong nền kinh tế thị trường vì nó liên quan trực tiếp đến một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị của các mặt trong nền kinh tế quốc dân. Thông thường thì các hoạt động liên quan đến BDS thường chiếm tới 30% - 40% tổng hoạt động của nền kinh tế. Thị trường BDS là “nơi” diễn ra các hoạt động kinh doanh BDS bao gồm kinh doanh BDS (bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua BDS để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi) và kinh doanh dịch vụ BDS (là các dịch vụ hỗ trợ kinh doanh BDS và thị trường BDS như dịch vụ môi giới BDS, định giá BDS, sàn giao dịch BDS, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý BDS). Hoạt động chính của doanh nghiệp là xây dựng, kinh doanh BDS do đó các thay đổi diễn ra trên thị trường BDS sẽ tác động mạnh mẽ đến hoạt động kinh doanh, lợi nhuận của doanh nghiệp.
- Tình hình kinh tế Việt Nam 2012 gặp nhiều khó khăn với tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,03%, thị trường chứng khoán suy giảm, thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn như tình trạng mất cân đối cung cầu quá lớn do đó tồn kho vẫn đang ở mức cao và dự đoán giá bất động sản sẽ tiếp tục suy giảm trong năm 2013, quá trình tái cơ cấu ngân hàng chậm nên việc xử lý nợ xấu của nền kinh tế nói chung và nợ xấu bất động sản nói riêng sẽ tiếp tục chậm trễ kéo dài gây khó khăn về nguồn vốn trung và dài hạn cho các doanh nghiệp bất động sản, nhiều dự án sẽ tiếp tục bị đình trệ, ngưng tiến độ thi công do động thái tái cơ cấu thị trường của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, khi Nhà nước có sự điều chỉnh chính sách tín dụng linh hoạt, lãi suất ngân hàng tiếp tục giảm thêm, dòng tiền được hướng vào các phân khúc thị trường có tính thanh khoản cao, hỗ trợ cho doanh nghiệp và người mua nhà... thì tình hình thị trường sẽ ấm dần lên, tạo đà phát triển cho những năm sau. Triển vọng phục hồi thị trường bất động sản đang có những dấu hiệu tích cực như:
 - Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang điều chỉnh chiến lược kinh doanh theo hướng cơ cấu lại sản phẩm, nhiều doanh nghiệp đang chuyển dần sang đầu tư nhà ở có diện tích nhỏ, giá bán vừa phải để thu hút những khách hàng có nhu cầu thực. Tình hình giao dịch trong những tháng đầu năm 2013 có chiều hướng cải thiện, tính thanh khoản tăng lên ở các phân khúc nhà đất có giá rẻ hoặc trung bình. Tâm lý của nhà đầu tư, người mua trên thị trường được giải tỏa, niềm tin vào thị trường đang dần được hồi phục.
 - Thị trường đón nhận nhiều nguồn thông tin tích cực từ các biện pháp hỗ trợ của Chính phủ như Nghị quyết 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị



trường, giải quyết nợ xấu trong đó cũng có một số biện pháp cho thị trường bất động sản như gói hỗ trợ 30 ngàn tỷ đồng, cho vay ưu đãi lãi suất 6%...; Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, giãn thời điểm nộp tiền sử dụng đất cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Thông tư 02/2013/TT-BXD về việc cho phép chuyển đổi dự án nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội đồng thời cho phép một số dự án được chia nhỏ căn hộ cho phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Những thể chế kinh tế đối với thị trường bất động sản cũng đang được từng bước hoàn thiện. Theo đó, Luật Nhà ở và Luật Bất động sản sẽ được điều chỉnh và bổ sung để phù hợp với cả nhà đầu tư và người dân về nhà ở.
- Theo Cục Đầu tư nước ngoài, tính đến ngày 20-8-2013 cả nước có 769 dự án đầu tư nước ngoài được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký là 7,405 tỷ USD, tăng 12,2% so với cùng kỳ năm 2012 và 297 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 5,22 tỷ USD, tăng 31,7% so với cùng kỳ năm 2012. Tính chung cả cấp mới và tăng thêm, tám tháng đầu năm 2013 cả nước thu hút 12,63 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài (FDI), tăng 19,5% so với cùng kỳ năm 2012. Nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành lĩnh vực trong đó lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 588,11 triệu USD, chiếm 4,7% tổng vốn đầu tư đăng ký.

9.2.2 Lĩnh vực xây lắp

Ngành xây dựng vẫn tiếp tục khó khăn trong 2013 do dự báo thấp về tăng trưởng của nền kinh tế và sự ảm đạm của thị trường bất động sản. Tuy không đạt được tốc độ tăng trưởng (> 20%) như các năm 2010, 2011, dự báo ngành xây dựng vẫn tiếp tục tăng trưởng.

Đvt: triệu đồng

Tỷ đồng	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Giá trị ngành xây dựng	545.200	676.400	720.200	770.521	820.655	872.527	928.700
% tăng trưởng	23,1%	24,1%	6,5%	7,0%	6,5%	6,3%	6,4%
Giá trị mảng xây dựng hạ tầng	251.337	317.908	338.500	357.522	376.681	395.255	414.200
% tăng trưởng	26,7%	26,5%	6,5%	5,6%	5,4%	4,9%	4,8%
Giá trị mảng xây dựng dân dụng và công nghiệp	293.863	358.492	381.700	412.999	443.974	477.272	514.500
% tăng trưởng	20,0%	22,0%	6,5%	8,2%	7,5%	7,5%	7,8%

Nguồn: Tổng Cục thống kê và Business Monitor International

Thêm nữa, với chủ trương xã hội hóa lĩnh vực y tế, trong đó khuyến khích đơn vị tư nhân trong thời gian 2012 – 2020 đầu tư xây dựng bệnh viện tư nhân nhằm giảm thiểu tình trạng quá tải của mạng lưới khám chữa bệnh. Dự đoán đến năm 2015, tổng số giường bệnh tư nhân được bổ sung là 6.700 giường bệnh, với ước tính 2 tỷ đồng/ giường bệnh thì chi phí đầu tư khoảng 13.400 tỷ đồng. Đây là thị trường còn nhiều tiềm năng phát triển đối với Công ty.

9.2.3 Lĩnh vực y tế - giáo dục

Việt Nam là một trong những nước có tỷ lệ dân số trẻ nhất Đông Nam Á và đang có sự thay đổi từ dân số trẻ sang “cơ cấu dân số vàng” cùng với già hóa dân số. Theo dự báo của Quỹ dân số Liên Hiệp Quốc, trong 30 năm tới, dân số Việt Nam sẽ tăng thêm khoảng 21 triệu người và có tỷ lệ người trong tuổi lao động chiếm trên 50% tổng dân số. Thu nhập bình quân đầu người cũng tăng lên từ 1.061USD năm 2010 lên 1.749USD năm 2012, dự kiến vào khoảng 1.914 USD năm 2013 và mục tiêu 2.300USD năm 2015. Thu nhập của người dân tăng lên và sự gia tăng dân số, già hoá



dân số, ô nhiễm môi trường ngày càng nghiêm trọng đã làm gia tăng nhu cầu khám chữa bệnh trong dân chúng. Tuy nhiên, Theo thống kê của Bộ Y tế, tỷ lệ giường bệnh trong những năm qua có tăng nhưng không kịp so với tốc độ tăng dân số. Năm 2010 bình quân Việt Nam có 20,6 giường bệnh/1 vạn dân, năm 2011 là 21 giường/vạn dân, trung bình chỉ 10 bác sĩ/10.000 dân. Với thực trạng trên, tình trạng quá tải giường bệnh ở tất cả các bệnh viện, các tuyến vẫn diễn ra với mức độ ngày càng nặng nề và có xu hướng tiếp tục gia tăng, người bệnh vẫn phải nằm ghép từ hai đến ba người/giường, thậm chí ngồi ngoài hành lang, trải chiếu nằm dưới đất để chữa bệnh. Việc đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị còn hạn chế, việc quá tải giường bệnh đã tạo khó khăn cho các bệnh viện trong việc tổ chức khám, chữa bệnh phục vụ người bệnh phát triển các kỹ thuật chuyên sâu.

Một bộ phận người dân Việt Nam có mức thu nhập cao có xu hướng đi khám chữa bệnh ở Singapore, Trung Quốc, HongKong hoặc Thái Lan. Bộ Y tế ước tính mỗi năm có hơn 40.000 người Việt Nam ra nước ngoài khám chữa bệnh với tổng chi phí hơn 2 tỷ USD.

Làn sóng đầu tư vào bệnh viện tư nhân cao cấp đang phát triển mạnh mẽ. Singapore, thị trường bệnh viện cao cấp đứng đầu khu vực đang có dấu hiệu sẽ đạt ngưỡng bão hòa nên các nhà đầu tư quốc tế được dự báo sẽ đổ vốn vào Việt Nam. Hiện nay cả nước có 93 bệnh viện tư nhân (89 bệnh viện y học hiện đại, 2 bệnh viện y học cổ truyền, 2 bệnh viện bán công), trong đó có 88 bệnh viện có vốn đầu tư trong nước, 5 bệnh viện có vốn đầu tư nước ngoài tập trung nhiều là Hà Nội, TP.HCM, Nghệ An và Đà Nẵng, trung bình có 79 giường, 6 khoa/bệnh viện và 100% bệnh viện có các khoa cấp cứu, cận lâm sàng, dược... Tuy nhiên, bệnh viện tư tại Việt Nam hiện nay chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ khoản 8.6% (93/1063) so với bệnh viện công, quy mô đầu tư chưa lớn nhưng được kỳ vọng sẽ phát triển mạnh mẽ trong tương lai.

Sức mua tại thị trường Việt Nam trong lĩnh vực y tế rất lớn, trung bình tỷ suất lợi nhuận đầu tư bệnh viện khoảng 20%/năm và tùy theo mức độ đầu tư, thời gian thu hồi vốn trung bình 8 - 10 năm. Trong khi đó, với chính sách xã hội hóa y tế và khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực y tế, Việt Nam đã có những động thái tháo gỡ các rào cản đối với lĩnh vực này. Theo đó, thuế thu nhập doanh nghiệp trong đầu tư y tế hiện chỉ còn 10% và doanh nghiệp được miễn thuế 4 năm nếu mới thành lập và giảm 50% thuế trong 5 năm tiếp theo; Các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp về đất đai và đầu tư xây dựng bệnh viện cũng được Chính phủ quy định khá cụ thể, như ưu đãi về thuế đất, lệ phí trước bạ nhà, đất. Một số dự án đầu tư, mở rộng, xây mới bệnh viện cũng được ưu đãi về mức vốn vay, tối đa tới 70 - 80% tổng vốn của dự án. Vì vậy, lĩnh vực đầu tư y tế được đánh giá là rất tiềm năng.

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

9.3.1 Hoạt động Xây lắp

Giải quyết tình trạng quá tải bệnh viện là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu trong 7 nhiệm vụ mà Ngành Y tế đề ra và cố gắng thực hiện để mang lại hiệu quả cao. Ngày 09/01/2013 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án giảm quá tải bệnh viện giai đoạn 2013-2020 theo Quyết định số 92/QĐ-TTg với mục tiêu chính là giảm công suất sử dụng giường bệnh của các bệnh viện có công suất sử dụng quá cao - hiện đang trên 120%; nâng công suất sử dụng giường bệnh của các bệnh viện có công suất sử dụng thấp để đạt công suất sử dụng 60% vào năm 2015 và 80% vào năm 2020. Cơ bản khắc phục tình trạng nằm ghép vào năm 2015 và phấn đấu đến năm 2020 không còn tình trạng quá tải bệnh viện. Tăng số giường bệnh trên phạm vi cả nước, trong đó ưu tiên cho 05 chuyên khoa đang quá tải trầm trọng là ung bướu, ngoại - chấn thương, tim mạch, sản và nhi. Đến năm 2015 tăng tối thiểu 7.150 giường bệnh thông qua đầu tư xây mới và nâng cấp, mở rộng các bệnh viện.

Nhận thấy nhu cầu về hoạt động xây lắp trong tương lai, đặc biệt là xây lắp bệnh viện, CotecLand đã chuyển hướng sang tập trung xây lắp các bệnh viện và hiện nay CotecLand đang thực hiện các



công trình xây dựng kỹ thuật cao như Bệnh viện đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2 có tổng mức đầu tư 1.266 tỷ; Bệnh viện Phụ sản Đức Giang có tổng mức đầu tư 450 tỷ, Bệnh viện Điều dưỡng Quốc tế Blue Sapphire có tổng mức đầu tư 1.200 tỷ. Cotec Land cũng đang chuẩn bị triển khai thi công các công trình bệnh viện mới, bao gồm: Bệnh viện Quốc tế Cần Thơ có tổng mức đầu tư 500 tỷ; Bệnh viện Đa khoa Nghệ An có tổng mức đầu tư 1.200 tỷ. Đồng thời đang là nhà thầu xây lắp của những dự án kinh doanh bất động sản lớn như: Blue Sapphire Resort, Blue Sapphire Tower Vũng Tàu, Khu Dân cư Phú Xuân 2.

Là một nhà thầu xây lắp có uy tín trên thị trường, hiện đang sở hữu đội ngũ kỹ sư có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm trong việc thực hiện các công trình quy mô lớn cùng với chiến lược chú trọng hoạt động đầu tư bệnh viện của COTEC LAND, hoạt động xây dựng bệnh viện của COTEC LAND là hoạt động trọng yếu và sẽ mở rộng trên khắp cả nước với tốc độ tăng trưởng cao.

9.3.2 Đầu tư y tế

Đầu tư vào lĩnh vực y tế là nhiệm vụ hàng đầu và lâu dài của tất cả các quốc gia trên thế giới, Việt Nam, đất nước với hơn 90 triệu dân và đang có sự thay đổi từ dân số trẻ sang “cơ cấu dân số vàng” và già hóa dân số cùng với đó là thu nhập bình quân đầu người ngày một tăng lên, tình trạng ô nhiễm môi trường ngày càng nghiêm trọng, nhiều căn bệnh mới phát sinh thì nhu cầu khám chữa bệnh gia tăng nhanh chóng.

Thực tế Việt Nam cho thấy tình trạng quá tải giường bệnh ở tất cả các bệnh viện, các tuyến diễn ra nghiêm trọng, trung bình chỉ có 21 giường/vạn dân. Các bệnh viện xây dựng trước đây đã xuống cấp, trang thiết bị chưa được đầu tư đúng mức, lạc hậu, việc phát triển khám chữa bệnh chuyên sâu đang gặp nhiều khó khăn. Do đó, với chính sách xã hội hóa y tế và khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực y tế, Chính phủ đã có nhiều chính sách nhằm hỗ trợ đầu tư y tế tư nhân như giảm thuế thu nhập doanh nghiệp trong đầu tư y tế hiện chỉ còn 10% và doanh nghiệp được miễn thuế 4 năm nếu mới thành lập và giảm 50% thuế trong 5 năm tiếp theo; Chính sách hỗ trợ doanh nghiệp về đất đai và đầu tư xây dựng bệnh viện như ưu đãi về thuế đất, lệ phí trước bạ nhà, đất.

Theo đánh giá của các chuyên gia trong ngành, trung bình tỷ suất lợi nhuận đầu tư bệnh viện khoảng 20%/năm và tốc độ tăng trưởng bình quân từ 20 – 25%/năm, thời gian thu hồi vốn ngắn và thực tế nhu cầu khám chữa bệnh ngày càng gia tăng trong dân chúng. Nhận thấy cơ hội đầu tư đó, CotecLand đã thay đổi chiến lược chú trọng đầu tư bệnh viện ở các tỉnh thành có tốc độ đô thị hoá cao, đông dân, tập trung nhiều khu công nghiệp, những nơi còn nhiều quỹ đất với mô hình kết hợp giữa Bệnh viện công của Nhà Nước với Tập đoàn để khai thác tối đa ưu thế của các bên nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động của bệnh viện. Theo mô hình này, CotecLand đang là cổ đông sáng lập hoặc chủ đầu tư của chuỗi các bệnh viện với tỷ lệ cổ phần nắm giữ tối thiểu là 30% và trong tương lai tiến tới mở rộng đầu tư trên khắp cả nước.

9.3.3 Thương mại dịch vụ

Cùng với việc chú trọng đầu tư vào bệnh viện, tổng thầu xây lắp, CotecLand phát triển các hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, y tế như dịch vụ tư vấn thiết kế; kinh doanh nhà hàng ăn uống; kinh doanh vật tư, trang thiết bị; đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, hợp tác cung cấp dịch vụ quản lý bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế, và cung cấp các giải pháp về y tế...

❖ **Tư vấn thiết kế**

Sở hữu đội ngũ kỹ sư có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm, đặc biệt trong lĩnh vực dự án bất động sản và y tế, từ năm 2014, CotecLand sẽ đẩy mạnh mảng tư vấn thiết kế thông qua công ty con là Cotec CIC và hứa hẹn có đóng góp quan trọng và cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của công ty mẹ



❖ **Kinh doanh nhà hàng, ăn uống**

Đây là được xem là ý tưởng đột phá mang tính chiến lược của HĐQT trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới. Bên cạnh chiến lược đầu tư bệnh viện, CotecLand còn đầu tư và phát triển mảng dịch vụ nhà hàng, ăn uống tại chỗ phục vụ nhu cầu ngày càng gia tăng của bệnh nhân, người thân, khu vực dân cư lân cận.

❖ **Kinh doanh vật tư, trang thiết bị**

Cùng với việc đầu tư bệnh viện và tổng thầu xây lắp thì việc kinh doanh vật tư trang thiết bị trong ngành xây dựng và y tế là điều cần thiết nhằm chủ động cung cấp vật tư cần thiết cho hoạt động đầu tư, xây dựng, dịch vụ y tế. Qua đó, giúp khép kín quy trình dự án, giảm thiểu chi phí và tối đa hóa lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh. Đặc biệt, việc phát triển mảng cung cấp tư tư và thiết bị y tế giúp các bệnh viện cập nhật trang thiết bị tiên tiến, hiện đại trên thế giới, nâng cao khả năng khám chữa bệnh và gia tăng doanh thu cho các công ty thành viên và liên kết.

❖ **Phát triển nguồn nhân lực bệnh viện**

Khó khăn lớn nhất hiện nay đối với việc đầu tư bệnh viện tư nhân là vấn đề quỹ đất và nguồn nhân lực, đặc biệt là đội ngũ bác sĩ có trình độ và tay nghề cao. Hiện nay, Việt Nam trung bình chỉ 10 bác sĩ/10.000 dân, và mục tiêu đào tạo nhân lực y tế nhằm đến năm 2015 sẽ đạt 15 bác sĩ/10.000 dân và 30% số bác sĩ làm công tác y tế dự phòng để bù khuyết cho nhân lực đang thiếu hụt thì việc đào tạo nhân lực là cần thiết. Bằng mối quan hệ của mình, Cotec Land tiến tới hợp tác với các Bệnh viện lớn trong khu vực như Bệnh viện Chợ Rẫy, Bệnh viện Ung Bướu (tại TP.Hồ Chí Minh); Bệnh viện Phụ sản Trung Ương (tại Hà Nội). Đặc biệt, Cotec Land đang triển khai hợp tác toàn diện về đầu tư, tư vấn, đào tạo và cung cấp dịch vụ quản lý với tập đoàn Bumrungrad - Tập đoàn đầu tư và quản lý bệnh viện hàng đầu của Thái Lan, để tư vấn, học hỏi về quy trình vận hành, chuyển giao kỹ thuật, tổ chức thực hiện dịch vụ chất lượng cao theo tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời thực hiện hợp tác, liên kết để đào tạo nguồn nhân lực nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ ngang tầm với các nước trong khu vực trong giai đoạn 10 năm tới.

❖ **Giải pháp về y tế**

Nhằm phục vụ tốt nhất trong công tác quản lý, khám chữa bệnh, áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại. CotecLand hướng đến hợp tác với các đối tác quốc tế nhằm phát triển các giải pháp phần mềm quản lý và các giải pháp, các ứng dụng chuyên dụng trong lĩnh vực y tế, bệnh viện, đáp ứng nhu cầu cấp thiết hiện nay trong việc quản lý y tế và cũng là hướng mở rộng mới trong chiến lược kinh doanh dài hạn của Công ty.

❖ **Sản xuất Vật liệu xây dựng, nội thất, trang thiết bị y tế**

Chiến lược hiện tại và trong thời gian tới COTECLAND sẽ tập trung sức mạnh phát triển mảng hoạt động sản xuất công nghiệp không chỉ đáp ứng nhu cầu trong nước mà còn hướng đến thị trường xuất khẩu. Trong đó, các ngành nghề sản xuất đồ gỗ, trang trí nội thất và sản xuất khung nhôm kính luôn được củng cố và đầu tư vốn để phát triển. Dự báo trong thời gian tới, khi nền kinh tế trong nước và thế giới ổn định và phát triển thì đây là lĩnh vực mang lại hiệu quả kinh tế cao, phù hợp với ngành nghề và hướng đi mới của Công ty.

9.3.4 **Bất động sản**

Mặc dù sức hấp dẫn của ngành trong những năm qua và năm nay là thấp. Tuy nhiên Theo “Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam”, diện tích đất đô thị sẽ tăng từ 105.000 hecta hiện nay lên 460.000 hecta vào năm 2020, đưa tỷ lệ đô thị hóa từ 28% lên khoảng 45% vào năm 2025. Dân số đô thị từ 23 triệu người dự kiến sẽ tăng lên 46 triệu người vào năm 2025 kéo theo sự gia tăng về nhu cầu nhà ở. Trung bình mỗi năm Việt Nam cần phát triển thêm 35 triệu m² nhà để phấn đấu đạt 20 m² nhà ở/người tại đô thị vào năm 2020. Ngoài ra các chính sách cởi mở của Nhà nước như người dân được mua nhà ở tại các đô thị mà không cần hộ khẩu, dự kiến mở rộng đối tượng Việt kiều



được mua nhà và cho phép thực hiện thí điểm người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam... cũng làm tăng nhu cầu về nhà ở tại các khu đô thị lớn.

Thời gian vừa qua, Chính phủ cũng đã ban hành nhiều chính sách nhằm kích cầu thị trường bất động sản như giảm thuế, giảm thời điểm nộp tiền sử dụng đất, hỗ trợ vốn và lãi suất vay mua nhà cho người dân thực sự có nhu cầu về nhà ở. Mới đây nhất, Nghị định 58 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán sửa đổi có hiệu lực ngày 15/09/2012, trong đó quy định về Quỹ đầu tư BĐS sẽ đem lại nhiều hứa hẹn trong kích cầu BĐS.

Trước nhu cầu tương lai của xã hội và thế mạnh của mình là kinh doanh BĐS, CotecLand tiếp tục hợp tác với những đối tác có quỹ đất để phát triển thêm nhiều dự án có tiềm năng cho những năm tới, đồng thời tích cực tham gia các chương trình xây dựng nhà ở xã hội theo chính sách mới của Nhà nước xét thấy phù hợp để tạo thêm doanh thu và đẩy mạnh tiêu thụ các sản phẩm còn tồn kho để tạo vốn tái đầu tư.

Ngoài ra, CotecLand còn chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, đưa nhân lực trở thành nền tảng và lợi thế quan trọng nhất để phát triển bền vững.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 105 người với cơ cấu như sau:

Bảng 10: Cơ cấu lao động theo trình độ và tính chất công việc

STT	Phân loại lao động	Số lao động	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng	105	100,00
1	Hợp đồng lao động dài hạn	79	75,23
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	26	24,77
II	Phân theo giới tính	105	100,00
1	Lao động nam	85	80,95
2	Lao động nữ	20	19,05
III	Phân theo trình độ	105	100,00
1	Tiến sỹ, Thạc sỹ, Đại học, Cao đẳng	72	68,57
2	THCN	7	6,66
3	CNKT và trình độ khác	26	24,77

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

10.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

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

❖ **Lương:**

Mức thu nhập bình quân của người lao động hiện nay (31/10/2013) là: **9,78 triệu đồng/người**. Đây được xem là mức lương tương đối hợp lý so với tình hình kinh tế hiện nay. Đồng thời Ban Tổng Giám đốc tiếp tục xây dựng lại hệ thống lương nhằm phát huy tối đa năng lực của CBCNV trong thời gian tới.

❖ **Thưởng:**

Mặc dù doanh thu không cao so với các năm trước, nhưng Hội đồng quản trị đã dành khoản 9,6%



so với Quỹ lương, tương đương **2,4 tỷ đồng** để thưởng cho toàn thể CBCNV vào Tết Dương lịch và Tết Âm Lịch trong năm 2012, góp phần động viên tinh thần làm việc của CBCNV. Đây được coi là nỗ lực rất lớn của Hội đồng quản trị trong bối cảnh kinh tế nhiều khó khăn.

❖ **Tham gia BHXH, BHYT và BHTN:**

Công ty tham gia đầy đủ BHXH, BHYT và BHTN cho người lao động theo quy định của pháp luật.

❖ **Chăm sóc sức khỏe cho người lao động:**

Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình khám chữa bệnh định kỳ cho người lao động, đồng thời hoàn thành các khoản nợ BHXH, BHYT để người lao động có thể BHYT để khám chữa bệnh.

❖ **Khen thưởng, phúc lợi:**

Công ty thường xuyên quan tâm đến đời sống của CBCNV, có các đề xuất kịp thời với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc nhằm hỗ trợ cho các CBCNV có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, ...

Hỗ trợ từ Công đoàn:

Công đoàn đã sử dụng rất hiệu quả kinh phí Công đoàn giữ lại để cùng với Công ty chăm lo đời sống CBCNV, thể hiện qua việc dùng kinh phí Công đoàn để thăm hỏi, ốm đau của CBCNV, cũng như tổ chức các buổi dã ngoại của CBCNV.

10.3 Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân (không kể lương thưởng theo hiệu quả kinh doanh) của Công ty hiện nay là 9,78 triệu đồng/người/tháng.

Bảng 13: Mức lương bình quân giai đoạn 2011 - 2013

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2011	2012	2013
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	12,3	9,4	9,78

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hằng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Bảng 11: Tỷ lệ cổ tức 2011 - 2013

Chỉ tiêu	2011	2012	2013
Cổ tức / V&L (%)	6%	3%	10%
Trong đó:			
- Cổ tức bằng cổ phiếu			
- Bằng tiền:	6.000.000.000	6.000.000.000	20.000.000.000

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



12. Tình hình tài chính

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

12.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 12: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% tăng giảm 2012/2011	30/09/2013
Vốn chủ sở hữu				
Vốn điều lệ	100.000.000.000	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000
Thặng dư	-	(1.282.720.582)		(1.282.720.582)
Quỹ đầu tư phát triển	3.738.570.729	7.922.124.308	111,90%	3.961.062.154
Quỹ dự phòng tài chính	3.280.518.206	6.418.183.391	95,65%	3.209.091.695
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.082.082.371	272.044.584	-97,75%	31.037.249.324
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	313.981.449.445	320.527.648.718	2,08%	452.701.361.817
Nợ dài hạn	344.470.314.584	465.570.471.305	35,16%	309.269.310.216

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

Trong năm 2012, Công ty đã tiến hành chuyển đổi 1.000.000 trái phiếu thành 10.000.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên mức 200 tỷ đồng. Vốn điều lệ được Công ty sử dụng vào đầu tư tài sản và một phần dùng làm vốn lưu động.

Tổng nguồn vốn tại thời điểm 30/9/2013 của Công ty là **1.050.205.935.839 đồng**. Toàn bộ nguồn vốn này được Công ty sử dụng để đầu tư vào tài sản cố định, đầu tư vào các dự án bất động sản, đầu tư vào lĩnh vực y tế và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

12.1.2 Trích khấu hao TSCĐ:

TSCĐ hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	05-50
Máy móc thiết bị	8-15
Thiết bị và dụng cụ quản lý	3-10
Tài sản cố định khác	4-25

12.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

12.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định:

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

12.1.5 Trích lập các quỹ theo luật định:

Bảng 14: Số dư các quỹ

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
Quỹ đầu tư phát triển	3.738.570.729	7.922.124.308	3.961.062.154
Quỹ dự phòng tài chính	3.280.518.206	6.418.183.391	3.209.091.695
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.131.497.198	3.848.405.776	3.221.235.776

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

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

12.1.6 Tổng dư nợ vay:

Bảng 15: Tình hình dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 30/09/2013

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% tăng, giảm 2012/2011	30/9/2013
I. Vay và nợ ngắn hạn	204.807.903.802	110.596.641.894	-46,00%	265.585.196.294
Vay ngắn hạn	180.381.903.802	93.617.741.894	-48,10%	232.636.796.294
- Ngân hàng BIDV-SG	76.561.903.802	89.797.741.894	17,29%	228.816.796.294 ⁽¹⁾
- Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3.820.000.000	3.820.000.000	0,00%	3.820.000.000 ⁽²⁾
- Trái phiếu chuyển đổi	100.000.000.000	-		-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	80.000.000.000	-		-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha	20.000.000.000	-		-
Nợ dài hạn đến hạn trả	24.426.000.000	16.978.900.000	-30,49%	32.948.400.000
- Ngân hàng UOB		-		-

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% tăng, giảm 2012/2011	30/9/2013
- Ngân hàng BIDV-SG	115.000.000	345.000.000	200,00%	-
- Ngân hàng Việt Á – Hội Sở	24.311.000.000	16.633.900.000	-31,58%	32.948.400.000
II. Vay và nợ dài hạn	258.190.000.000	318.894.249.660	23,51%	302.579.749.660
Vay ngân hàng	58.190.000.000	118.894.249.660	104,32%	102.579.749.660
- Ngân hàng BIDV-SG	690.000.000	-		-
- Ngân hàng Việt Á – Hội Sở	57.500.000.000	57.500.000.000	0,00%	41.185.500.000 ⁽³⁾
- Ngân hàng Phát triển VN – Sở GD 1		61.394.249.660		61.394.249.660 ⁽⁴⁾
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000,00	200.000.000.000	0,00%	200.000.000.000
- Vinaconex Vietel	50.000.000.000	50.000.000.000	0,00%	50.000.000.000 ⁽⁵⁾
- Ngân hàng TMCP An Bình	100.000.000.000	100.000.000.000	0,00%	100.000.000.000 ⁽⁶⁾
- Ngân hàng TMCP VN Thịnh vượng	50.000.000.000	50.000.000.000	0,00%	50.000.000.000 ⁽⁷⁾
Tổng cộng	462.997.903.802	429.490.891.554	-7,24%	568.164.945.954

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

Thuyết minh các khoản vay tại thời điểm 30/9/2013

- (1) Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31/10/2012 của Ngân hàng BIDV – chi nhánh Sài Gòn
- Hạn mức tín dụng 340.000.000.000 VNĐ
 Thời hạn vay 12 tháng
 Mục đích vay Bổ sung vốn lưu động
 Lãi suất Xác định theo từng kế ước nhận nợ
 Hình thức đảm bảo Cao ốc văn phòng Cotec Buiding tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP.HCM;
 Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VNĐ và ngoại tệ của Bên vay tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác;
 Các khoản phải thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Bên vay và đối tác khác mà Bên vay là người thụ hưởng.
- (2) Hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19/10/2010
- Hạn mức tín dụng 4.000.000.000 VNĐ
 Thời hạn vay 12 tháng
 Mục đích vay Bổ sung vốn lưu động
 Lãi suất Theo lãi suất thả nổi của Ngân hàng TMCP Việt Á
 Biện pháp đảm bảo Tín chấp
- (3) Hợp đồng tín dụng trung hạn số 61/09/HĐTH-VAB ngày 28/02/2009 của Ngân hàng TMCP Việt Á
- Hạn mức tín dụng 120.000.000.000 VNĐ
 Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 02/03/2009 đến 02/03/2014
 Mục đích vay Thực hiện dự án chung cư cao tầng tọa lạc tại số 29 Bình Phú, Phường 10, Quận 6, TP.HCM



Lãi suất	0.875%/tháng cho 03 tháng đầu tiên, say ngày này theo thông báo của ngân hàng
Tài sản đảm bảo	xác định theo từng hợp đồng cụ thể
Lịch trả nợ	được ân hạn trả nợ gốc là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian còn lại là 48 tháng, mỗi kỳ là 2.5000.000.000 VNĐ

(4) Hợp đồng tín dụng đầu tư số 06/2009/HĐTĐĐT-SGDI ngày 26/06/2009

Hạn mức tín dụng	100.000.000.000 VNĐ
Kỳ hạn vay	96 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu
Mục đích vay	Đầu tư xây dựng Bệnh viện Y học cổ truyền Trường Lâm
Lãi suất trong hạn	6,9%/năm
Lãi suất quá hạn	150% lãi suất nợ trong hạn (tính trên nợ gốc và lãi trả chậm)

(5) Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 01/2011/VVF-CLG/BOND ngày 06/06/2011

Số lượng trái phiếu	50 trái phiếu
Mệnh giá	1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu
Tổng giá trị	50.000.000.000 VNĐ
Kỳ hạn	3 năm
Lãi suất	Lãi suất cố định 20% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại thương Việt Nam, NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, NH TMCP Công thương Việt Nam công với biên độ 5,0%/năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc trả khi đáo hạn

(6) Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 2706/2011/ABB-CLG/BOND ngày 27/06/2011

Số lượng trái phiếu	100 trái phiếu
Mệnh giá	1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu
Tổng giá trị	100.000.000.000 VNĐ
Kỳ hạn	3 năm
Lãi suất	Lãi suất cố định 22% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại thương Việt Nam, NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, NH TMCP Công thương Việt Nam công với biên độ 5,0%/năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc trả khi đáo hạn

(7) Hợp đồng mua trái phiếu cam kết số 3108/2011/VPB-CLG/BOND ngày 31/08/2011

Số lượng trái phiếu	50 trái phiếu
Mệnh giá	1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu
Tổng giá trị	50.000.000.000 VNĐ
Kỳ hạn	3 năm
Lãi suất	Lãi suất cố định 22% cho năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam, NH TMCP Ngoại thương Việt Nam, NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, NH TMCP Công thương Việt Nam công với biên độ 5,0%/năm. Lãi trả hàng năm, tiền gốc trả khi đáo hạn.



12.1.7 Tình hình công nợ hiện nay:

Bảng 15: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 30/09/2013 của Công ty ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% tăng, giảm 2012/2011	30/09/2013
Phải thu ngắn hạn	258.151.229.918	279.354.191.271	8,21%	331.454.493.005
Phải thu khách hàng	83.922.060.794	151.676.894.568	80,74%	76.653.604.417
Trả trước cho người bán	88.531.794.751	70.439.840.703	-20,44%	80.880.816.878
Phải thu nội bộ ngắn hạn		2.252.504.500		2.252.504.500
Các khoản phải thu khác	85.697.374.373	55.662.395.127	-35,05%	172.545.682.265
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	(677.443.627)		(878.115.055)
Phải thu dài hạn	-	714.290.493		714.290.493
Tổng các khoản phải thu	258.151.229.918	280.068.481.764	8,49%	332.168.783.498

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 CTy COTECLAND

- Các khoản phải thu khách hàng là khoản phải thu từ xây dựng các công trình nhà ở cho các khách hàng tổ chức và cá nhân. Các khoản phải thu tương đối cao do đặc thù của ngành xây dựng BĐS, nghiệm thu hoặc quyết toán công trình thường được nghiệm thu vào cuối tháng, cuối năm và thanh toán vào kỳ kế tiếp nên công nợ được ghi nhận vào cuối kỳ báo cáo.
- Đồng thời, chủ đầu tư giữ một khoản tiền bảo lưu tương đương 5% giá trị khối lượng thực hiện trong kỳ, và kết thúc công trình chủ đầu tư hoặc khách hàng giữ 5% - 10% giá trị quyết toán trong thời gian 12 tháng để bảo hành công trình. Các khoản phải thu qua các năm không có nợ quá hạn.

Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 30/09/2013 của Công ty ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% tăng, giảm 2012/2011	30/09/2013
Nợ ngắn hạn	313.981.449.445	320.527.648.718	2,08%	452.701.361.817
Vay và nợ ngắn hạn	204.807.903.802	110.596.641.894	-46,00%	265.585.196.294
Phải trả người bán	17.990.544.294	98.021.503.533	444,85%	31.252.720.569
Người mua trả tiền trước	11.453.221.103	12.862.258.895	12,30%	54.788.629.941
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.730.274.242	28.788.050.584	45,91%	35.226.395.061
Phải trả người lao động	835.714.000	1.434.219.988	71,62%	1.155.247.028
Chi phí phải trả	46.701.586.150	37.655.437.248	-19,37%	36.721.821.641



Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% tăng, giảm 2012/2011	30/09/2013
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.330.708.656	27.321.130.799	164,47%	24.750.115.507
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.131.497.198	3.848.405.776	80,55%	3.221.235.776
Nợ dài hạn	344.470.314.584	465.570.471.305	35,16%	309.269.310.216
Phải trả dài hạn khác		4.104.085.200		5.632.900.536
Vay và nợ dài hạn	258.190.000.000	318.894.249.660	23,51%	302.579.749.660
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-		1.056.660.020
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	59.761.090	-	-100,00%	-
Doanh thu chưa thực hiện	86.220.553.494	142.572.136.445	65,36%	
Tổng Nợ phải trả	658.451.764.029	786.098.120.023	19,39%	761.970.672.033

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

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

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty ĐVT: Đồng

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm 2012/2011	30/09/2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ / Nợ ngắn hạn	Lần	1,67	1,94	16,17%	1.33
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	Lần	1,13	1,20	6,19%	1.20
2. Chỉ tiêu cơ cấu nguồn vốn					
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	Lần	0,85	0,75	-11,76%	0.73
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	Lần	5,53	2,97	-46,29%	2.64
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,08	0,49	-54,63%	1.43
Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân					
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	Lần	0,26	0,13	-50,00%	0.25



Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm 2012/2011	30/09/2013
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi					
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	5,52	7,72	39,86%	9.28
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	9,47	4.14	-56,28%	8.31
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	1,45	1,04	-28,28%	2.28
Lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần	%	13,28	5,30	-60,09%	13.86
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.128	717	-36,44%	1.197

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty luôn duy trì ở mức ổn định và đảm bảo qua các hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều lớn hơn 1. Trong 9 tháng đầu năm 2013 các hệ số thể hiện khả năng sinh lợi của Công ty tăng trưởng hơn so với năm 2012, thể hiện khả năng hoạt động kinh doanh hiệu quả hơn trong năm 2013. Chỉ số lợi nhuận sau thuế so với vốn chủ sở hữu trong 9 tháng đầu năm 2013 là 8.31% tăng hơn so với năm 2012 chỉ ở mức 4.14%. Thu nhập trên mỗi cổ phần trong 9 tháng đầu năm 2013 là 1.197 đồng tăng gần 67% so với cả năm 2012.

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

STT	Cán bộ	Chức vụ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
1	Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên HĐQT
4	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT
5	Ông Lê Thế Anh	Thành viên HĐQT
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC		
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc
2	Ông Đàm Quang Trực	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Phan Văn Tín	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Thanh Đức	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc
6	Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc
BAN KIỂM SOÁT		
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng BKS
2	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên BKS
3	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên BKS
KẾ TOÁN TRƯỞNG		
1	Ông Đinh Văn Tâm	Kế toán trưởng

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



13.1 Hội đồng quản trị

13.1.1 Chủ tịch Hội đồng quản trị



Họ và tên: **Đào Đức Nghĩa**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 30/10/1958

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc : Kinh

- Số CMND : 023504727 cấp ngày 26/05/2006 do CA TP.HCM cấp
- Quê quán : Hải Dương
- Địa chỉ thường trú : 33/35E Cao Thắng, Phường 2, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc : (08) 54010999
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ - Kiến trúc sư
- Quá trình công tác :
- Từ năm 1975 - 1980 : Sinh viên Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội
- Từ 01/1981 - 03/1981 : Học tập sĩ quan dự bị tại Xuân Hòa – TP. Hà Nội
- Từ năm 1981 – 1984 : Công tác tại Ủy ban Xây dựng Cơ bản Nhà nước
- Từ năm 1984 – 1986 : Công tác tại Viện tiêu chuẩn hóa và điển hình hóa
- Từ năm 1986 – 1994 : Nghiên cứu sinh tại Brno- Tiệp - bảo vệ Luận án Tiến sĩ ngành kiến trúc
- Từ năm 1995 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
- Từ năm 2005 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
- Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
- Từ năm 2011 đến nay : Công tác tại Công ty CP Hằng Hà
- Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bình Minh
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai.
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hằng Hà.
- Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.
- Ủy viên HĐQT Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bình Minh.
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 12.289.000 cổ phần
- Trong đó:
- Đại diện Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng sở hữu: 12.090.000 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 199.000 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.2 Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị



Họ và tên: **Nguyễn Thế Thanh**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 17/07/1972

Nơi sinh: Hà Tây

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán: Hà Tây

- Số CMND : 011836419 cấp ngày 07/05/1994 tại CA. TP.Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Phú Diễn, Từ Liêm, TP.Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 08. 54011897
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2001 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Từ năm 2005 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha
 - Từ năm 2007 đến nay : Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn.
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Vạn Vạn Đô.
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn.
 - Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Vạn Vạn Đô.
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 2.135.760 cổ phần
- Trong đó:
 - Đại diện Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha sở hữu: 2.102.070 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 33.690 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.3 Ủy viên Hội đồng quản trị



Họ và tên: **Phan Văn Ngoan**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 07/11/1977

Nơi sinh: Trà Vinh

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Trà Vinh

- Số CMND : 025278684 cấp ngày 19/3/2010 tại CA TP.Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 209 Lầu 1, CX Bình Thới, Đường số 6, Phường 8, Quận 11, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc : (08) 54010999
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Luật sư, Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác :
 - Từ năm 2006 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
 - Từ năm 2011 đến nay : Công tác tại Công ty CP Hằng Hà
 - Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Hằng Hà.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 4.000 cổ phần
- Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 4.000 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.4 Ủy viên Hội đồng quản trị



Họ và tên: **Đỗ Đăng Nguyễn**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 30/06/1978

Nơi sinh: Hà Tây

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Tây

- Số CMND : 024611551 cấp ngày 18/8/2006 tại CA. TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 195/24 Đường 304, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc : (08) 4011818
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế Xây dựng
- Quá trình công tác :
- Từ năm 2003 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
- Từ năm 2005 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
- Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
- Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên Hội đồng quản trị
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Ủy viên HĐQT Công ty CP Hằng Hà
- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 2.000 cổ phần
- Trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.5 Ủy viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên : **Lê Thế Anh**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 31/10/1983
- Số CMND : 025068208
- Nơi sinh : Đắk Lắk
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thanh Hóa



- Địa chỉ thường trú : 23/1/3 Đường 27, KP 9, P. Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc : 0949817486
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế Xây dựng, Cử nhân Tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
 - Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha
 - Từ năm 2013 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức:
 - Tổng Giám đốc Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (CotecAsia).
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1 Ban Tổng Giám đốc

13.1.1 Tổng Giám đốc

Ông **Nguyễn Thế Thanh** (Xem chi tiết ở mục IV.13.1.2 ở trên)

13.1.2 Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh tế đầu tư



Họ và tên: **Đàm Quang Trục**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 17/02/1979

Nơi sinh: Đà Nẵng

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán: Đà Nẵng

- Số CMND : 025598321
- Địa chỉ thường trú : 002 An Hòa, Đường Trần Trọng Cung, P. Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc : 0935495202
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2002 – 2003 : Công tác tại Tổng Công ty Xây dựng Miền Trung
 - Từ năm 2003 – 2006 : Công tác tại Tập đoàn Kumagai Gumi
 - Từ năm 2006 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Từ năm 2006 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec



- Từ năm 2011 đến nay : Công tác tại Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec
 - Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn
 - Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
 - Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức:
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn.
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec.
 - Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 500 cổ phần
- Trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 500 cổ phần
 - Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
 - Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.3 Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây lắp

- Họ và tên : **Phan Văn Tín**
 - Giới tính : Nam
 - Ngày tháng năm sinh : 17/03/1973
 - Số CMND : 025191355
 - Nơi sinh : Quảng Trị
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Quê quán : Quảng Trị
 - Địa chỉ thường trú : 48/9M Tân Hóa, Phường 1, Quận 11, TP.HCM.
 - Số điện thoại liên lạc : 0938800315
 - Trình độ văn hoá : 12/12
 - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
 - Quá trình công tác:
 - Từ năm 2002 – 2004 : Công tác tại Công ty Xây dựng Số 1 (Cofico).
 - Từ năm 2005 đến 2007 : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
 - Từ năm 2008 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha
 - Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
 - Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức:
 - Ủy viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha
 - Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 2.800 cổ phần
- Trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 2.800 cổ phần
 - Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.4 Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính



Họ và tên: **Lê Thanh Đức**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 1979

Nơi sinh: Quảng Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Quảng Bình

- Số CMND : 194104137
- Địa chỉ thường trú : xã Quảng Tiên, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình
- Số điện thoại liên lạc : 0988533012
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2002 đến năm 2004: Công tác tại Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội
 - Từ năm 2004 đến năm 2005: Công tác tại Công ty CP Chứng khoán Âu Lạc
 - Từ năm 2005 đến năm 2007: Công tác tại Ngân hàng TMCP An Bình
 - Từ năm 2007 đến năm 2008: Công tác tại Công ty CP Chứng khoán Đại Việt
 - Từ năm 2008 đến năm 2010: Công tác tại Công ty CP Chứng khoán An Bình
 - Từ năm 2010 đến năm 2013: Công tác tại Công ty CP Chứng khoán Liên Việt
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức: không
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.5 Phó Tổng Giám đốc phụ trách quy hoạch kiến trúc



Họ và tên: **Phạm Hoàng Phương**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 21/11/1975

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán: Hà Nội



- Số CMND : 025077696
- Địa chỉ thường trú : 54/14 Diệp Minh Châu, P. Tân Sơn Nhì, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc : 0932323255
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2002 đến năm 2008: Học tập và làm việc tại Cộng hòa Pháp.
 - Từ năm 2008 đến năm 2012: Công tác tại Công ty Liên doanh ARTDESCO.
 - Từ năm 2013 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức: không
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.1.6 Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh



Họ và tên: **Nguyễn Thị Hồng Vân**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 06/07/1971

Nơi sinh: Tiền Giang

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán: Tiền Giang

- Số CMND : 024121991
- Địa chỉ thường trú : 59 Lầu 1 Huỳnh Đình Hai, Phường 14, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc : 090 864 2107
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kế toán
- Quá trình công tác:

Từ năm 2003 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức: không
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 8 cổ phần
- Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 8 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó:



- Vợ (Chồng): 0 cổ phần
- Con: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.2 Ban Kiểm soát

13.3.1 Trưởng Ban Kiểm soát



Họ và tên: **Phạm Thị Huyền**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 21/02/1982

Nơi sinh: Thái Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thái Bình

- Số CMND : 225190119 cấp ngày 01/06/1999 tại CA. Khánh Hòa
- Địa chỉ thường trú : 135/9 Nguyễn Thị Minh Khai, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- Số điện thoại liên lạc : (08) 54010999
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2004 – 2006 : Công tác tại Công ty TNHH Gia Hối.
 - Từ năm 2006 – 2007 : Công tác tại Công ty TNHH Baseline.
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
 - Từ năm 2010 đến nay : Công tác tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
 - Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Trưởng Ban Kiểm soát.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Kiến toán trưởng Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Kiến toán trưởng Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
 - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 2.000 cổ phần
- Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không



13.3.2 Thành viên Ban Kiểm soát



Họ và tên: **Trần Nhất Nguyên**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 15/08/1985

Nơi sinh: Thừa Thiên Huế

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thừa Thiên Huế

- Số CMND : 191543842 cấp ngày 6/3/2001 tại CA TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : Thôn Lại Thế, Phú Phụng, Phú Vang, Thừa Thiên Huế
- Số điện thoại liên lạc : (08) 54011888
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế Xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
 - Từ năm 2007 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
 - Từ năm 2009 đến nay : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Trưởng Phòng Kế hoạch xây lắp Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 1.600 cổ phần
 - Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 1.600 cổ phần
 - Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
 - Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.3.3 Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên : **Trương Hoài Bửu Ánh**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 15/5/1983
- Số CMND : 212720549
- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quảng Ngãi
- Địa chỉ thường trú : Thôn Phú Vinh, xã Tịnh Thiện, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
- Số điện thoại liên lạc : 0914614417



- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Luật sư
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2007 – 2009 : Công tác tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Câu Lạc Bộ Xanh
 - Từ năm 2009 – 2010 : Công tác tại Tập đoàn Hoa Sen
 - Từ năm 2011 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức: không
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

13.4 Kế toán trưởng

- Họ và tên : **Đình Văn Tâm**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 05/06/1984
- Số CMND : 311774522
- Nơi sinh : Tiền Giang
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú : Ấp Kinh Trên, Xã Bình Ân, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang
- Số điện thoại liên lạc : 0938137189
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kế toán
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 2012 đến nay : Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ và đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

14 Tài sản

14.1 Tài sản cố định

Các tài sản chính của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2013 trên bảng Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

Bảng 18: Danh mục tài sản cố định hữu hình của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2013

ĐVT: Đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tính đến 30/09/2013
1	Nhà cửa vật kiến trúc	100.000.000.000	7.065.217.370	92.934.782.630
2	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	2.898.280.886	961.189.977	1.937.090.909
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.193.226.353	2.690.203.700	1.503.022.653
Tổng cộng		107.091.507.239	10.716.611.047	96.374.896.192

Nguồn: BCTC hợp nhất QIII/2013 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Bảng 19: Các loại tài sản cố định vô hình của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2013

ĐVT: Đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tính đến 30/09/2013
1	Bản quyền, bằng sáng chế	32.000.000	32.000.000	-
2	Quyền sử dụng đất	144.304.008.848	5.350.640.310	138.953.368.538
Tổng cộng		144.336.008.848	5.382.640.310	138.953.368.538

Nguồn: BCTC hợp nhất QIII/2013 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Bảng 20: Tài sản dài hạn khác của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2013

ĐVT: Đồng

STT	Tài sản dài hạn khác	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
1	Chi phí trả trước dài hạn	16.696.226.515	8.457.304.431	50.845.634.406
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.197.701.106	2.187.039.697	-
3	Tài sản dài hạn khác	-	-	-
Tổng cộng		17.893.927.621	10.644.344.128	50.845.634.406

Nguồn: BCTC hợp nhất QIII/2013 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC

Bảng 21: Thông tin về các tài sản là đất đai, bất động sản của Công ty đang sử dụng và sở hữu

Danh mục	Chi tiết
Tên người sử dụng đất: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec - Thửa đất số: 139 - Tờ bản đồ: 14 - Địa chỉ thửa đất: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. HCM - Diện tích: 355,9 m ²	- Nguyên giá: 100.000.000.000 đồng (chưa VAT); - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK688703 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2012; - Mục đích sử dụng: Làm văn phòng; - Thời hạn sử dụng: đến hết năm 2062; - Nguồn gốc sử dụng đất: Đất thuê.

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



14.2 Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn

Bảng 21: Một số tài sản đầu tư tài chính của Công ty
ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
I	Đầu tư vào Công ty liên kết	136.369.853.758	86.459.414.470	1.950.557.407
1	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	-	3.720.000.000	
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	2.000.000.000	1.959.623.135	1.950.557.407
3	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	90.316.513.758	80.779.791.335	
4	Công ty CP Hằng Hà	44.053.340.000		
II	Đầu tư dài hạn khác	1.354.150.000	1.354.150.000	53.530.310.604⁽¹⁾
1	Cổ phiếu	852.150.000	852.150.000	53.028.310.604
3	Trái phiếu	2.000.000	2.000.000	2.000.000
4	Cho vay	500.000.000	500.000.000	500.000.000
	Tổng cộng	137.724.003.758	87.813.564.470	55.480.868.011

Nguồn: BCKT hợp nhất 2011, 2012 và BCTC hợp nhất QIII/2013 COTECLAND

(1) Đầu tư dài hạn khác	Số lượng/ tỷ lệ	Giá trị (đồng)
<u>Cổ phiếu</u>		53,028,310,604
+ Công ty CP Dược Trung ương 25	5,500	477,150,000
+ Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long	15,000	375,000,000
+ Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	18%	22,276,600,000
+ Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	19%	29,899,560,604
<u>Trái phiếu</u>		2,000,000
<u>Cho vay ngắn hạn</u>		500,000,000
+ Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn		500,000,000
Tổng cộng		53,530,310,604

14.3 Các dự án đầu tư của Công ty

14.3.1 Các dự án đã triển khai và hoàn thành

❖ Dự án Cao ốc Văn phòng CotecBuilding

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. HCM.
2	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng văn phòng làm việc và cho thuê.
3	Quy mô dự án	a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (358,0 m ²); Diện tích sàn xây dựng (2.383 m ²). b) Hạng mục đầu tư: 1 khối nhà gồm 1 tầng hầm và 11 tầng lầu.



4	Tổng mức đầu tư	100 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.
6	Tiến độ triển khai	Đã xây dựng xong và đưa vào sử dụng từ Quý IV/2008.

❖ **Dự án Blue Sapphire Bình Phú**



STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Tọa lạc tại 29 Bình Phú – Quận 06 – TP Hồ Chí Minh. Dự án thuộc khu dân cư đô thị mới Bình Phú, là trung tâm Quận 6 trong tương lai. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, kết nối các tiện ích sẵn có như siêu thị Metro Bình Phú, Bệnh viện Triều An, sân Tennis Bình Phú, công viên, trung tâm giải trí và Đại lộ Đông Tây. Điểm nhấn của dự án là không gian sống rộng rãi, thoáng mát cùng với nội thất căn hộ được chủ nhân thiết kế theo phong cách riêng.
2	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng khu chung cư và trung tâm thương mại khang trang, hiện đại với đầy đủ hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước, cảnh quan cây xanh, các dịch vụ công cộng khác đạt tiêu chuẩn... Nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở và nhu cầu mua sắm của người dân trong khu vực, góp phần tháo gỡ những khó khăn vướng mắc về nhà ở của người dân thành phố.
3	Quy mô dự án	a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (2.292,4 m ²); Diện tích xây dựng chung cư (1.031 m ²); Diện tích sàn xây dựng (18.799 m ²); Mật độ xây dựng (45%); Hệ số sử dụng đất (7,16 lần). b) Hạng mục đầu tư: 01 Block căn hộ chung cư (15 tầng, 140 căn hộ); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4	Tổng mức đầu tư	230 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt dự án của Sở Xây dựng TP. HCM. Công văn đấu nối hệ thống kỹ thuật bên ngoài. Thiết kế thi công đã được phê duyệt.
6	Tiến độ triển khai	Đã thi công hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng.

14.3.2 Các dự án đang triển khai

❖ Dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2



STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Số 2 Đồng Khởi, Phường Tam Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
2	Mục tiêu đầu tư	Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai giai đoạn 2 với quy mô 700 giường được thiết kế xây dựng với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.260 tỷ đồng (gồm 1 tầng hầm và 18 tầng lầu). Sau khi hoàn thành kết hợp với Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai giai đoạn 1, Dự án sẽ trở thành một Tổ hợp Bệnh viện có quy mô hơn 1.400 giường với chất lượng dịch vụ tương đương các Bệnh viện lớn trong khu vực Đông Nam Á, đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cũng như các dịch vụ y tế cao cấp của người dân, các chuyên gia nước ngoài đang sống và làm việc ở tỉnh Đồng Nai và các vùng phụ cận.
3	Quy mô dự án	Cơ cấu đất đai: Diện tích đất theo quy hoạch (12.919 m ²); Diện tích đất xây dựng toàn khu (4.519 m ²); Diện tích sàn xây dựng toàn khu (68.235 m ²); Mật độ xây dựng (35%); Hệ số sử dụng đất (4,89 lần). Hạng mục đầu tư: Dự án có quy mô 700 giường, gồm 1 tầng hầm và 18 tầng lầu.



4	Tổng mức đầu tư	1.266,3 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	Quyết định giao đất. Giấy phép quy hoạch. Giấy phép xây dựng các hạng mục. Giấy chứng nhận đầu tư.
6	Tiến độ triển khai	Dự kiến thực hiện trong 03 năm (6/2012- 6/2015). Hiện nay đã thi công phần kết cấu thân đến sàn tầng 18.

❖ **Dự án Bệnh viện Phụ sản Đức Giang**



STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Số 52 Phố Trường Lâm – Phường Đức Giang – Quận Long Biên – Thành phố Hà Nội.
2	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng Bệnh viện Phụ sản 120 giường bao gồm các dịch vụ Y tế hiện đại và chất lượng đáp ứng được nhu cầu chăm sóc và bảo vệ sức khỏe cho người dân trong và ngoài nước.



3	Quy mô dự án	<p>a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (7.165 m²); Diện tích xây dựng (2.690 m²); Diện tích sàn xây dựng (23.248,8 m²); Mật độ xây dựng (40,3%).</p> <p>b) Hạng mục đầu tư: Khối bệnh viện (gọi là tòa nhà A – tòa nhà chính) với 01 tầng hầm và 08 tầng nổi trên mặt đất, mặt chính hướng ra đường Trường Lâm; phía sau là Khối nhà Dinh dưỡng và Điều chế thuốc (gọi là tòa nhà B – tòa nhà phụ) với 04 tầng nổi.</p>
4	Tổng mức đầu tư	537 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	Giấy chứng nhận đầu tư. Giấy phép xây dựng.
6	Tiến độ triển khai	Dự kiến thực hiện trong 05 năm (2009- 2014). Hiện nay đã thi công phần kết cấu thân đến sàn tầng 7.



Dự án Blue Sapphire Resort



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



3	Quy mô dự án	<p>a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (7,69 ha); Diện tích xây dựng (17.560 m²); Diện tích sàn xây dựng (102.676 m²); Mật độ xây dựng (22,83%); Hệ số sử dụng đất (1,45 lần).</p> <p>b) Hạng mục đầu tư:</p> <ul style="list-style-type: none">• Khu A (diện tích 54.310 m²) gồm: Căn hộ nghỉ dưỡng (14 tầng, 260 căn hộ); Biệt thự nghỉ dưỡng (02 tầng, 36 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khách sạn (15 tầng, 220 phòng nghỉ); Khu dịch vụ và tiện ích: Hồ cảnh quan, nhà hàng biển, sân tennis, bãi đỗ xe,...• Khu B (diện tích 22.595 m²) gồm: Căn hộ nghỉ dưỡng (14 tầng, 130 căn hộ); Bungalow nghỉ dưỡng (01 tầng, 22 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu dịch vụ và tiện ích: Nhà đón tiếp, nhà hàng truyền thống, chòi ngắm biển, bãi đỗ xe, hồ cảnh quan,...
4	Tổng mức đầu tư (Khu A)	1.293 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	<p>Quyết định giao đất. Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Giấy phép xây dựng các hạng mục. Giấy chứng nhận đầu tư.</p>
6	Tiến độ triển khai	<p>Dự kiến thực hiện trong 4,5 năm (6/2010-2014), hiện nay đã thi công một số hạng mục sau:</p> <ul style="list-style-type: none">• 36 Biệt thự: Đã hoàn thiện và bàn giao các căn biệt thự D1, D2, D3, D4, D8, R11 & R12.• 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: thi công đến sàn tầng 5 block A.• Hạ tầng kỹ thuật: Đã thi công hoàn thành tuyến đường số 1 dọc biển với các hạng mục: Thoát nước mưa, thoát nước bản, đường giao thông; hoàn thành ½ khối lượng công việc cấp nước và cấp điện động lực và chiếu sáng.



❖ Dự án Blue Sapphire Tower



STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Góc đường 03 tháng 02 và đường 51B hướng biển, Thành Phố Vũng Tàu, cách TP. HCM 120 km đường bộ (khoảng 2 giờ đi xe ô tô), khoảng 60 hải lý (khoảng 1 giờ 45 đi tàu cánh ngầm).
2	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng nên một khu nhà ở, khách sạn, và thương mại dịch vụ tầm cỡ khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh mạnh của Tp Vũng Tàu và Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
3	Quy mô dự án	a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (1,61 ha); Diện tích xây dựng (6.202,54 m ²); Diện tích sàn xây dựng (126.862 m ²); Mật độ xây dựng (38,5%); Hệ số sử dụng đất (7,87 lần). b) Hạng mục đầu tư: 03 Block căn hộ (18-24 tầng, 624 căn hộ); 01 Block Khách sạn (18 tầng); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
4	Tổng mức đầu tư	980 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	Thỏa thuận địa điểm đầu tư, Biên bản giao đất, Hợp đồng hợp tác đầu tư.
6	Tiến độ triển khai	Dự kiến hoàn thành trong thời gian 3 năm (2013-2015). Hiện nay đang triển khai thiết kế cơ sở của dự án.



❖ **Dự án Hưng Phước 2**



STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
2	Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng một khu dân cư nhà liên kế dành cho những người có thu nhập thấp, trung bình, có nhu cầu về nhà ở thật sự, muốn định cư lâu dài tại địa phương, đang sinh sống, làm việc và kinh doanh ổn định tại khu vực mà chưa có nhà ở.
3	Quy mô dự án	a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (35.894,6m ²); Diện tích xây dựng (18.979,25 m ²); Diện tích sàn xây dựng (42.709,9 m ²); Mật độ xây dựng (37%); Hệ số sử dụng đất (1,19 lần). b) Hạng mục đầu tư: Nhà ở liên kế (156 căn); Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn (diện tích: 1.413 m ² , 12 tầng); Trường mầm non (diện tích: 360 m ² , 2 tầng); hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Tổng mức đầu tư	269,9 tỷ đồng.
4	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500.
5	Tiến độ triển khai	Thiết kế bản vẽ thi công của dự án.



❖ **Dự án Khu dân cư Phú Gia**



STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc Xã Phú Xuân - Huyện Nhà Bè, dự án là khu đô thị mới nằm giữa trung tâm huyện Nhà Bè với hệ thống giao thông mạch lạc và thuận lợi cả về đường bộ cũng như đường sông.
2	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cơ sở, phát triển công trình nhà ở có thiết kế và quy mô kiến trúc đa dạng, đáp ứng yêu cầu của các loại đối tượng khách hàng, phục vụ tốt dân tái định cư vào chung một tổng thể hài hòa thống nhất.
3	Quy mô dự án	a) Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (63.325 m ²); Diện tích sàn xây dựng (92.436 m ²); Mật độ xây dựng (29,4%); Hệ số sử dụng đất (1,46 lần). b) Hạng mục đầu tư: Nhà liên kế vườn (diện tích: 22.038 m ² , 3 tầng, 145 căn); Nhà biệt thự (diện tích: 2.285 m ² , 3 tầng, 09 căn); Chung cư (diện tích: 9.171 m ² , 17 tầng, 560 căn hộ); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
4	Tổng mức đầu tư	1.495,5 tỷ đồng.
5	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Quyết định chấp thuận đầu tư. Giấy phép xây dựng các hạng mục.
6	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật.



15 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013-2016

15.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2013 – 2016:

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016	
	Giá trị	% tăng, giảm	Giá trị	% tăng, giảm	Giá trị	% tăng, giảm	Giá trị	% tăng, giảm
Vốn chủ sở hữu	241.345	13,1%	446.808	85,1%	469.365	5,0%	516.935	10,1%
Vốn điều lệ	200.000	0,0%	400.000	100,0%	400.000	0,0%	400.000	0,0%
Doanh thu thuần	360.210	154,0%	825.988	129,3%	942.763	14,1%	1.076.112	14,1%
Lợi nhuận trước thuế	27.717	108,8%	69.148	149,5%	93.638	35,4%	128.385	37,1%
Lợi nhuận sau thuế	24.421	123,2%	45.463	86,2%	62.557	37,6%	87.570	40,0%
LNST/Doanh thu thuần	6,8%	-12,1%	5,5%	-18,8%	6,6%	20,6%	8,1%	22,6%
LNST/Vốn chủ sở hữu	10,1%	97,3%	10,2%	0,6%	13,3%	31,0%	16,9%	27,1%
EPS (đồng/cổ phần)	1.221	123,2%	1.137	-6,9%	1.564	37,6%	2.189	40,0%
Tỷ lệ cổ tức (%)	10,0%	233,3%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%

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

- Kế hoạch doanh thu lợi nhuận trên được ước tính dựa trên tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại của Công ty, đó là chuyển hướng sang tổng thầu thi công xây lắp và đầu tư vào lĩnh vực y tế có nhiều tiềm năng phát triển, và chiến lược điều chỉnh này đã đạt được một số kết quả khả quan trong năm 2012. Chính sách cổ tức của Công ty kể từ năm 2013 duy trì ở mức 10% trở lên trên tổng số vốn điều lệ hoàn toàn có cơ sở.

15.2 Cơ sở đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Tổng doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty đến 30/09/2013 đạt mức 260 tỷ đồng, trên cơ sở các hợp đồng hiện có, ước tính đến 31/12/2013 doanh thu xây lắp tăng từ 257 tỷ đồng lên 357 tỷ đồng và tổng doanh thu đạt 360,2 tỷ đồng.

Là Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nhưng có nhiều kinh nghiệm trong việc đầu tư y tế, Công ty hiện đang chuẩn bị triển khai các các dự án bệnh viện mới, bao gồm: Bệnh viện phụ sản quốc tế Cần Thơ có tổng mức đầu tư 500 tỷ đồng, Bệnh viện Đa Khoa Nghệ An có tổng mức đầu tư 1.200 tỷ đồng... Trên cơ sở đó, doanh thu xây lắp năm 2014 ước hơn 803 tỷ đồng. Cùng với xây lắp, doanh thu hoạt động tư vấn và cung cấp dịch vụ cũng sẽ tăng lên mức 20,8 tỷ đồng. Kể từ năm 2014 trở đi, CotecLand tiếp tục đầu tư các dự án bệnh viện mới và hướng đến trở thành tổng thầu xây lắp, tư vấn thiết kế và dịch vụ đối với các dự án này, trong đó hoạt động xây lắp ước tính tốc độ tăng trưởng doanh thu hàng năm là trên 10%/năm và hoạt động tư vấn, dịch vụ tăng trưởng 20%/năm.

Bình quân hàng năm, chi phí giá vốn chiếm 80-85% doanh thu thuần, Công ty đang tiến tới việc kinh doanh vật tư, trang thiết bị nhằm chủ động cung cấp những vật tư cần thiết cho hoạt động đầu tư, xây dựng, dịch vụ y tế. Qua đó, giúp khép kín quy trình dự án, giảm thiểu chi phí đầu vào.

Với mức lợi nhuận khả quan trong 9 tháng đầu năm 2013 ở mức 24 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch mà HĐQT đã đề ra. Tuy nhiên, Công ty vẫn đi bước đi thận trọng chiến lược và ước lợi nhuận sau thuế năm 2013 là 24,4 tỷ đồng. Với mức lợi nhuận này, lợi nhuận sau thuế CotecLand năm 2013 tăng 13,5 tỷ đồng so với năm 2012 tương đương tỷ lệ tăng 123% và Công ty dự kiến trả cổ tức



năm 2013 tỷ lệ 10%, kế hoạch tăng vốn từ 200 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng để tập trung vốn vào các dự án lớn trong tương lai.

Ngoài ra, Công ty cũng triển khai kinh doanh nhà hàng, ăn uống; cung cấp các giải pháp về y tế... ước tính mức đem lại nguồn thu lớn nhưng chưa được cộng vào trong kế hoạch tài chính này.

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

Dưới góc độ của nhà tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà đất Cotec.

Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch mà Công ty đã đề ra là khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và Công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

17 Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Hiện nay cổ phiếu của CLG đang được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh, Đối với cổ phiếu phát hành thêm sau khi kết thúc đợt phát hành Công ty sẽ tiến hành thực hiện việc niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phần phát hành được theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 24 tháng 07 năm 2013 thông qua. Thời hạn niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trong vòng 60 ngày sau khi kết thúc đợt chào bán theo định tại Khoản 1 Điều 59 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012.

18 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

- Không có.

19 Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

- Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

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

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phần dự kiến chào bán cho Cổ đông hiện hữu là 20.000.000 cổ phần.

4. Giá chào bán dự kiến:

10.000 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 30/09/2013

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
1	Tổng Tài sản (1)	Đồng	1.050.205.935.839
2	Tổng Nợ (2)	Đồng	761.970.672.033
3	Lợi ích cổ đông thiểu số (3)	Đồng	51.310.581.215



STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
4	Giá trị sổ sách (4=1-2-3)	Đồng	149.472.240.268
5	Số cổ phần đang lưu hành (5)	Cổ phần	20.000.000
6	Giá trị sổ sách một cổ phần (6=4/5)	Đồng/cổ phần	11.846

P/E và P/B của một số doanh nghiệp cùng ngành

STT	Mã CK	Tên Công ty	Sàn niêm yết	P/E	P/BV
1	ASM	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai An Giang	HSX	19,8	0,4
2	BCI	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	HSX	6,4	0,6
3	HDC	Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	HSX	9,5	0,7
4	IJC	Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	HSX	11,2	0,7
5	NTL	Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm	HSX	12,2	1,0
6	TDH	Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	HSX	13,6	0,3
Bình quân ngành				12,1	0,6

Nguồn: Giá giao dịch ngày 30/10/2013

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 24/07/2013 đã thông qua phương án phát hành **20.000.000 cổ phần** nhằm tăng vốn từ **200.000.000.000 đồng** lên **400.000.000.000 đồng** cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

Chào bán 20.000.000 cổ phần tương ứng giá trị 200.000.000.000 đồng theo mệnh giá cho Cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 1:1 (mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông sẽ có 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 1 quyền mua sẽ được mua 1 cổ phần phát hành thêm). Quyền mua được phép chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết ngày 24/7/2013 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, đối với số cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng phát hành, số lượng cổ phiếu mà cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ. Sau khi kết thúc đợt phát hành cho các cổ đông hiện hữu, nếu cổ đông không thực hiện quyền mua hết số lượng cổ phần chào bán hoặc cổ phiếu lẻ phát sinh sau khi thực hiện quyền thì toàn bộ số lượng cổ phần còn lại sẽ ủy quyền cho HĐQT quyết định phân phối sao cho có lợi nhất cho cổ đông.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối dự kiến: 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.



❖ **Thời gian thực hiện**

STT	Công việc	Thời gian thực hiện
01	Công bố báo chí	Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau ngày nhận được Giấy phép phát hành, tổ chức phát hành sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo Quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.
02	Xác định danh sách sở hữu cuối cùng	Công ty thực hiện chốt danh sách cổ đông, dự kiến thực hiện xong trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin.
03	Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần	Trên cơ sở danh sách cổ đông được quyền mua cổ phần, đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục thực hiện quyền tại các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký. Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu chứng khoán làm thủ tục thực hiện quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại tổ chức phát hành. Thời gian đăng ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 ngày kể từ ngày thông báo.
05	Chuyển nhượng quyền mua cổ phần	Quyền mua được thực hiện chuyển nhượng trong vòng 18 ngày kể từ ngày phân bổ và thông báo quyền mua. Đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục thực hiện quyền tại các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký. Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu chứng khoán làm thủ tục thực hiện quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại tổ chức phát hành.
07	Xử lý cổ phần không bán hết	Quyết định xử lý số cổ phần không bán hết cho Cổ đông hiện hữu được thực hiện sau khi có kết quả đăng ký và nộp tiền mua cổ phần của các nhà đầu tư theo thời hạn quy định và đã được thông báo trước.
08	Báo cáo kết quả phát hành	<ul style="list-style-type: none"> - Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN. - Trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian phân phối, tổ chức phát hành hoàn tất thủ tục trao trả Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các Cổ đông.

❖ **Kế hoạch phân phối cổ phiếu**

Lịch trình thực hiện phân phối cổ phần dự kiến cho Cổ đông hiện hữu như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
01	Nhận giấy phép phát hành ra công chúng	D
02	Công bố thông tin về đợt phát hành	D+7
03	Chốt ngày đăng ký cuối cùng chào bán cổ phiếu	D+10



04	Phân bổ và thông báo quyền mua cổ phần cho các Cổ đông hiện hữu	Đến D+20
05	Chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Cổ đông hiện hữu	D+21 đến D+38
06	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D+21 đến D+41
07	Tổng hợp thực hiện quyền của Cổ đông hiện hữu	D+41 đến D+44
08	Xử lý số cổ phần không bán hết	D+45 đến D+50
09	Báo cáo kết quả chào bán	D+50 đến D+59
10	Chuyển giao Giấy chứng nhận cổ phần	D+50 đến D+60

Ghi chú: Ngày nhận Giấy phép là ngày D

Lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được công bố chính thức khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký mua cổ phần: Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng. Theo quy định, thời hạn đăng ký mua tối thiểu cho cổ đông hiện hữu là 20 ngày làm việc.
- Số lượng cổ phần đăng ký mua: là số lượng cổ phần được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số cổ phần HĐQT quyết định phân phối tiếp do cổ đông từ chối đăng ký mua.
- Phương thức thanh toán: cổ đông nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần của Công ty.
- Chuyển giao cổ phiếu: toàn bộ số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HSX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

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

Theo Quyết định số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 về việc ban hành Quy chế góp vốn mua cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam và Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, mức góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài ở các doanh nghiệp Việt Nam là công ty đại chúng tối đa bằng 49% vốn điều lệ của Công ty đại chúng.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Số lượng cổ phần chào bán cho Cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành này được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

11. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp là 25% tính trên lợi nhuận chịu thuế.

❖ Thuế giá trị gia tăng

Theo quy định của Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009, Công ty đang áp dụng thuế suất **10%**.

❖ **Thuế thu nhập cá nhân**

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH-12 được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Thuế Thu nhập cá nhân có quy định:

▪ **Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức:**

Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân”, ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức. Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%

▪ **Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%. Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

❖ **Các loại thuế khác**

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí,... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở như sau:

- Chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec**
- Số tài khoản: **006510000439004**
- Tại: **Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4, TP. Hồ Chí Minh**

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Ngay từ ngày đầu mới thành lập, vốn Điều lệ của Công ty là **10,7 tỷ đồng**, năm 2007 vốn Điều lệ của Công ty tăng lên **21,4 tỷ đồng**, năm 2010 vốn điều lệ tăng lên **100 tỷ đồng**, và đến thời điểm hiện nay vốn Điều lệ của COTEC LAND là **200 tỷ đồng**. Việc từ lúc mới thành lập có vốn điều lệ bằng 1/20 vốn điều lệ so với hiện nay, quy mô nhỏ, thì sau 08 năm thành lập, COTEC LAND đã trở thành một thương hiệu có uy tín trên thị trường kinh doanh bất động sản với hàng loạt các dự án đầu tư về khách sạn, khu nghỉ dưỡng, văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp và căn hộ dành cho người có thu nhập trung bình, thấp, ... với quy mô tổng tài sản là trên 1.000 tỷ đồng.



Việc bước vào năm 2012 với nhiều khó khăn do tình hình kinh tế khủng hoảng, trong đó thị trường kinh doanh bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề nhất đã làm cho việc kinh doanh khó khăn hơn, đồng thời Chính phủ đã siết chặt tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Đứng trước tình hình này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện chương trình tái cấu trúc và cơ cấu lại các lĩnh vực hoạt động, trong đó gồm hai nhóm chính là:

- (1) Lĩnh vực Y tế và Giáo dục.
- (2) Kinh doanh bất động sản, xây lắp và sản xuất công nghiệp.

Đây được xem là đợt tái cấu trúc thành công nhất trong việc cơ cấu lại lĩnh vực hoạt động nhằm đưa doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Việc cơ cấu kịp thời các lĩnh vực hoạt động làm cho cơ cấu tổ chức của bộ máy quản lý và điều hành tinh gọn hơn, hoạt động hiệu quả hơn trước.

Thành quả rõ nét nhất của chương trình tái cấu trúc đó là đến thời điểm hiện nay COTEC LAND trở thành nhà đầu tư của 02 Bệnh viện: Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2 (đã thi công đến tầng 18 và dự kiến hoàn thiện và đưa vào vận hành vào đầu năm 2015), Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – TP. Hà Nội (đã thi công đến tầng 7 và dự kiến đưa vào vận hành vào Quý II/2014). Và sẽ trở thành nhà đầu tư của 03 bệnh viện chuẩn bị triển khai là Bệnh viện Điều dưỡng Quốc tế Blue Sapphire, Bệnh viện Quốc tế Cần Thơ, Bệnh viện Đa khoa Nghệ An. Với lợi thế lớn đó, hiện nay COTEC LAND đã trở thành nhà thầu chính của Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2, Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – TP. Hà Nội.

Phát huy những thành quả to lớn đó, COTEC LAND tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự, tìm kiếm đối tác và quỹ đất để đến năm 2020 sẽ sở hữu tối thiểu 05 bệnh viện và 02 trường đào tạo đội ngũ điều dưỡng để phục vụ cho nhu cầu khám chữa bệnh ngày càng tăng cao của người dân. Đồng thời phát huy những thế mạnh của của COTEC LAND trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp để nắm bắt thời cơ khi thị trường phục hồi trong thời gian tới.

Để đạt được những chiến lược đầy tham vọng và hoàn toàn có cơ sở đó thì việc tăng vốn Điều lệ là vô cùng cấp thiết, đặc biệt là rất cần đến việc huy động thực sự từ Quý cổ đông và các nhà đầu tư khác. Hội đồng quản trị sẽ đề ra chiến lược huy động vốn liên tục từ đây đến năm 2020 với mục đích: tạo ra nguồn lực tài chính vững mạnh để chủ động tìm kiếm các cơ hội và chiếm lợi thế trong các lĩnh vực đầu tư, tạo ra sự độc lập trong việc hợp tác đầu tư với các Tập đoàn trong và ngoài nước, nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư, chủ động nguồn vốn để đầu tư vào các Công ty thành viên khi các Công ty này tăng vốn. Chủ động nguồn vốn trong việc tìm kiếm các quỹ đất và chuyển giao cho các Công ty thành viên để đầu tư và giảm áp lực huy động vốn tại các Ngân hàng.

2. Phương án khả thi

Thực hiện chiến lược phát triển giai đoạn từ nay đến năm 2020. Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án đầu tư chiều rộng cũng như chiều sâu để nâng cao năng lực cạnh tranh, tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho các dự án dưới đây:

2.1 Dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai

Diện tích: 12.919 m²

Địa điểm: Số 2, đường Đồng Khởi, Phường Tam Hòa, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Tiến độ triển khai: Dự kiến thực hiện trong 03 năm (6/2012 - 6/2015). Hiện nay đã thi công phần kết cấu thân đến sàn tầng 18.



❖ **Tổng mức đầu tư:**

ĐVT: nghìn đồng

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
A	Vốn cố định	1.009.681.410	90.169.791	1.099.851.201
1	Chi phí xây dựng	629.843.740	62.987.000	692.830.740
2	Chi phí thiết bị	153.299.578	15.330.000	168.629.578
2.1	<i>Thiết bị xây lắp</i>	<i>45.603.000</i>	<i>4.560.000</i>	<i>50.163.000</i>
2.2	<i>Thiết bị khí Y tế lắp đặt đồng bộ</i>	<i>107.696.578</i>	<i>10.770.000</i>	<i>118.466.578</i>
3	Chi phí quản lý dự án	8.809.000	881.000	9.690.000
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	35.900.727	3.591.000	39.491.727
5	Chi phí khác	6.310.455	629.000	6.939.455
6	Dự phòng 10%*(1+2+3+4+5)	67.517.910	6.751.791	74.269.701
7	Giá trị đã đầu tư	108.000.000	-	108.000.000
B	Lãi vay ngân hàng trong thời gian xd	166.483.000	-	166.483.000
Tổng cộng		1.176.164.410	90.169.791	1.266.334.201

❖ **Lợi nhuận ròng của dự án:**

ĐVT: nghìn đồng

STT	Nội dung	Năm					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Tổng doanh thu	363.334.725	410.847.728	462.203.693	517.668.137	577.523.515	642.070.261
2	Tổng chi phí	391.784.692	410.124.406	425.643.179	437.706.317	434.862.803	440.449.497
3	Lợi nhuận trước thuế	(28.449.967)	723.321	36.560.514	79.961.819	142.660.712	201.620.763
4	Thuế TNDN	-	-	-	-	-	-
5	Lợi nhuận ròng	(28.449.967)	723.321	36.560.514	79.961.819	142.660.712	201.620.763

STT	Nội dung	Năm					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Tổng doanh thu	698.073.056	719.015.247	740.585.705	762.803.276	785.687.374	793.544.248
2	Tổng chi phí	421.141.601	402.143.289	381.017.077	384.102.816	385.342.104	381.633.614
3	Lợi nhuận trước thuế	276.931.454	316.871.958	359.568.628	378.700.460	400.345.270	411.910.634
4	Thuế TNDN	13.846.573	15.843.598	17.978.431	18.935.023	20.017.264	41.191.063
5	Lợi nhuận ròng	263.084.882	301.028.360	341.590.197	359.765.437	380.328.007	370.719.570



STT	Nội dung	Năm					
		2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Tổng doanh thu	801.479.690	809.494.487	817.589.432	825.765.327	834.022.980	842.363.210
2	Tổng chi phí	385.032.622	388.465.619	391.932.946	395.434.947	398.971.968	402.544.358
3	Lợi nhuận trước thuế	416.447.069	421.028.868	425.656.486	430.330.379	435.051.012	439.818.851
4	Thuế TNDN	41.644.707	42.102.887	42.565.649	43.033.038	43.505.101	43.981.885
5	Lợi nhuận ròng	374.802.362	378.925.981	383.090.837	387.297.342	391.545.911	395.836.966

STT	Nội dung	Năm					
		2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	Tổng doanh thu	850.786.842	859.294.710	867.887.657	876.566.534	885.332.199	894.185.521
2	Tổng chi phí	406.152.473	409.796.669	371.744.422	375.461.866	379.216.485	383.008.650
3	Lợi nhuận trước thuế	444.634.368	449.498.041	496.143.235	501.104.668	506.115.714	511.176.872
4	Thuế TNDN	44.463.437	44.949.804	49.614.324	50.110.467	50.611.571	51.117.687
5	Lợi nhuận ròng	400.170.932	404.548.237	446.528.912	450.994.201	455.504.143	460.059.184

❖ **Hiệu quả kinh tế của dự án:**

ĐVT: nghìn đồng

STT	Nội dung	Năm					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
I	Dòng tiền vào	0	27.794.584	56.967.872	92.805.065	136.206.370	198.905.263
1	Lợi nhuận sau thuế		(28.449.967)	723.321	36.560.514	79.961.819	142.660.712
2	Khấu hao		56.244.551	56.244.551	56.244.551	56.244.551	56.244.551
II	Dòng tiền ra	1.176.164.410	-	-	-	-	-
1	Chi tiền đầu tư của dự án	1.176.164.410					
III	Dòng tiền (thu-chi)	(1.176.164.410)	27.794.584	56.967.872	92.805.065	136.206.370	198.905.263
IV	Hiệu số thu chi dòng tiền có chiết khấu						
1	Hệ số $(1/(1+r))^n$	1,00	0,87	0,76	0,66	0,57	0,50
2	Hiệu số thu chi	(1.176.164.410)	24.169.203	43.075.896	61.020.837	77.876.434	98.891.069
3	Cộng dồn	(1.176.164.410)	(1.151.995.206)	(1.108.919.311)	(1.047.898.474)	(970.022.039)	(871.130.970)

STT	Nội dung	Năm					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
I	Dòng tiền vào	257.865.314	319.329.433	357.272.911	397.834.748	416.009.988	421.242.600
1	Lợi nhuận sau thuế	201.620.763	263.084.882	301.028.360	341.590.197	359.765.437	380.328.007



STT	Nội dung	Năm					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
2	Khấu hao	56.244.551	56.244.551	56.244.551	56.244.551	56.244.551	40.914.593
II	Dòng tiền ra	-	-	-	-	-	-
1	Chi tiền đầu tư của dự án						
III	Dòng tiền (thu-chi)	257.865.314	319.329.433	357.272.911	397.834.748	416.009.988	421.242.600
IV	Hiệu số thu chi dòng tiền có chiết khấu						
1	Hệ số $(1/(1+r))^n$	0,43	0,38	0,33	0,28	0,25	0,21
2	Hiệu số thu chi	111.482.291	120.047.762	116.793.148	113.089.465	102.831.307	90.543.242
3	Cộng dồn	(759.648.679)	(639.600.917)	(522.807.769)	(409.718.304)	(306.886.997)	(216.343.755)

STT	Nội dung	Năm					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
I	Dòng tiền vào	411.634.163	415.716.955	419.840.575	424.005.430	428.211.935	432.460.504
1	Lợi nhuận sau thuế	370.719.570	374.802.362	378.925.981	383.090.837	387.297.342	391.545.911
2	Khấu hao	40.914.593	40.914.593	40.914.593	40.914.593	40.914.593	40.914.593
II	Dòng tiền ra	-	-	-	-	-	-
1	Chi tiền đầu tư của dự án						
III	Dòng tiền (thu-chi)	411.634.163	415.716.955	419.840.575	424.005.430	428.211.935	432.460.504
IV	Hiệu số thu chi dòng tiền có chiết khấu						
1	Hệ số $(1/(1+r))^n$	0,19	0,16	0,14	0,12	0,11	0,09
2	Hiệu số thu chi	76.937.368	67.565.627	59.335.505	52.107.929	45.760.770	40.186.776
3	Cộng dồn	(139.406.387)	(71.840.760)	(12.505.255)	39.602.675	85.363.444	125.550.220

STT	Nội dung	Năm					
		2032	2033	2034	2035	2036	2037
I	Dòng tiền vào	436.751.559	441.085.525	445.462.830	446.528.912	450.994.201	455.504.143
1	Lợi nhuận sau thuế	395.836.966	400.170.932	404.548.237	446.528.912	450.994.201	455.504.143
2	Khấu hao	40.914.593	40.914.593	40.914.593	-	-	-
II	Dòng tiền ra	-	-	-	-	-	-
1	Chi tiền đầu tư của dự án						
III	Dòng tiền (thu-chi)	436.751.559	441.085.525	445.462.830	446.528.912	450.994.201	455.504.143
IV	Hiệu số thu chi dòng tiền có						



STT	Nội dung	Năm					
		2032	2033	2034	2035	2036	2037
	chiết khấu						
1	Hệ số $(1/(1+r))^n$	0,08	0,07	0,06	0,05	0,05	0,04
2	Hiệu số thu chi	35.291.762	30.993.016	27.217.903	23.724.384	20.836.198	18.299.617
3	Cộng dồn	160.841.982	191.834.998	219.052.901	242.777.285	263.613.482	281.913.099

STT	Nội dung	Năm	
		2038	2039
I	Dòng tiền vào	460.059.184	464.659.776
1	Lợi nhuận sau thuế	460.059.184	464.659.776
2	Khấu hao	-	-
II	Dòng tiền ra	-	-
1	Chi tiền đầu tư của dự án		
III	Dòng tiền (thu-chi)	460.059.184	464.659.776
IV	Hiệu số thu chi dòng tiền có chiết khấu		
1	Hệ số $(1/(1+r))^n$	0,03	0,03
2	Hiệu số thu chi	16.071.838	14.115.266
3	Cộng dồn	297.984.937	312.100.203

NPV	312.100.203
IRR	17,76%

2.2 Dự án Bệnh viện Y học cổ truyền Trường Lâm

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hàng Hà

Diện tích: 7.165 m²

Địa điểm: Số 52 Phố Trường Lâm - Phường Đức Giang - Quận Long Biên - Thành phố Hà Nội.

Tiến độ triển khai: Dự kiến thực hiện trong 05 năm (2009- 2014). Hiện nay đã thi công phần kết cấu thân đến sàn tầng 7.

❖ Tổng mức đầu tư:

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí đền bù GPMB	583		583
2	Chi phí xây dựng	213.993	21.399	235.392
3	Chi phí thiết bị	152.739	14.940	167.679
a	<i>Chi phí thiết bị xây lắp</i>	<i>57.093</i>	<i>5.709</i>	<i>62.803</i>
b	<i>Chi phí thiết bị y tế lắp đặt đồng bộ theo xây lắp</i>	<i>54.163</i>	<i>5.416</i>	<i>59.579</i>



STT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	VAT	Giá trị sau thuế
c	Chi phí thiết bị Y tế	6.673	334	7.007
d	Trang thiết bị nội thất cơ bản	20.180	2.018	22.198
e	Chi phí thiết bị khác	14.630	1.463	16.093
4	Quản lý dự án	12.159	1.216	13.375
5	Chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng	24.502	2.450	26.952
6	Chi phí khác	18.069	1.807	19.876
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	24.776		24.776
8	Vốn lưu động ban đầu	2.800		2.800
9	Dự phòng phí	42.116	4.212	46.328
Tổng cộng		491.738	46.024	537.761

❖ Lợi nhuận ròng của dự án:

ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Năm							
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Tổng doanh thu	163.769	176.366	188.964	201.561	214.159	226.757	239.354	251.952
2	Tổng chi phí	174.331	181.332	184.334	187.335	190.336	195.858	198.999	202.141
3	Lợi nhuận trước thuế	(10.563)	(4.966)	4.630	14.226	23.823	30.899	40.355	49.811
4	Thuế TNDN	-	-	-	-	2.978	3.862	5.044	6.226
5	Lợi nhuận ròng	(10.563)	(4.966)	4.630	14.226	20.845	27.036	35.310	43.585

STT	Nội dung	Năm							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Tổng doanh thu	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952
2	Tổng chi phí	198.141	194.141	183.221	179.221	179.221	179.221	179.221	186.222
3	Lợi nhuận trước thuế	53.811	57.811	68.731	72.731	72.731	72.731	72.731	65.730
4	Thuế TNDN	6.726	14.453	17.183	18.183	18.183	18.183	18.183	16.432
5	Lợi nhuận ròng	47.085	43.358	51.548	54.548	54.548	54.548	54.548	49.297

STT	Nội dung	Năm							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	Tổng doanh thu	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952
2	Tổng chi phí	186.222	186.222	186.222	186.222	186.222	186.222	166.704	166.704
3	Lợi nhuận trước thuế	65.730	65.730	65.730	65.730	65.730	65.730	85.248	85.248
4	Thuế TNDN	16.432	16.432	16.432	16.432	16.432	16.432	21.312	21.312

STT	Nội dung	Năm							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
5	Lợi nhuận ròng	49.297	49.297	49.297	49.297	49.297	49.297	63.936	63.936

❖ **Hiệu quả kinh tế của dự án:**

ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Năm							
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I	Dòng tiền thu	-	163.769	176.366	188.964	201.561	214.159	226.757	239.354
1	Doanh thu		163.769	176.366	188.964	201.561	214.159	226.757	239.354
2	Giá trị thu hồi tài sản khi thanh lý		-	-	-	-	-	-	-
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết								
4	Thu hồi vốn lưu động ban đầu								
II	Dòng tiền chi	512.985	97.098	104.099	111.790	118.101	128.770	138.487	147.499
1	Đầu tư ban đầu	512.985							
2	Đầu tư thay thế tài sản		-	-	690	-	690	-	690
3	Chi phí vận hành		97.098	104.099	111.100	118.101	125.103	134.624	141.766
4	Thuế TNDN		-	-	-	-	2.978	3.862	5.044
III	Dòng tiền hiệu số thu chi	(512.985)	66.671	72.267	77.174	83.460	85.389	88.270	91.855
IV	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$ với $r = 9,74\%$ năm	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,57	0,52
V	Dòng tiền thuần chiết khấu	(512.985)	60.751	60.004	58.389	57.538	53.641	50.528	47.911
VI	Cộng dồn dòng tiền thuần chiết khấu	(512.985)	(452.234)	(392.229)	(333.840)	(276.302)	(222.661)	(172.133)	(124.221)

STT	Nội dung	Năm							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I	Dòng tiền thu	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	255.855	251.952	251.952
1	Doanh thu	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952
2	Giá trị thu hồi tài sản khi thanh lý	-	-	-	-	-	3.904	-	-
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết								
4	Thu hồi vốn lưu động ban đầu								
II	Dòng tiền chi	155.133	156.323	163.360	166.779	167.090	362.961	167.090	167.779



STT	Nội dung	Năm							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Đầu tư ban đầu								
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	690	-	690	-	195.872	-	690
3	Chi phí vận hành	148.907	148.907	148.907	148.907	148.907	148.907	148.907	148.907
4	Thuế TNDN	6.226	6.726	14.453	17.183	18.183	18.183	18.183	18.183
III	Dòng tiền hiệu số thu chi	96.818	95.629	88.592	85.173	84.862	(107.106)	84.862	84.173
IV	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$ với $r = 9,74\%$ năm	0,48	0,43	0,39	0,36	0,33	0	0	0
V	Dòng tiền thuần chiết khấu	46.017	41.416	34.962	30.628	27.807	(31.979)	23.088	20.867
VI	Cộng dồn dòng tiền thuần chiết khấu	(78.205)	(36.789)	(1.827)	28.801	56.608	24.628	47.716	68.584

STT	Nội dung	Năm							
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
I	Dòng tiền thu	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952
1	Doanh thu	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952	251.952
2	Giá trị thu hồi tài sản khi thanh lý	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết					-	-	-	-
4	Thu hồi vốn lưu động ban đầu								
II	Dòng tiền chi	172.341	173.030	172.341	173.030	172.341	173.030	172.341	177.910
1	Đầu tư ban đầu	-							
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	690	-	690	-	690	-	690
3	Chi phí vận hành	155.908	155.908	155.908	155.908	155.908	155.908	155.908	155.908
4	Thuế TNDN	16.432	16.432	16.432	16.432	16.432	16.432	16.432	21.312
III	Dòng tiền hiệu số thu chi	79.611	78.922	79.611	78.922	79.611	78.922	79.611	74.042
IV	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$ với $r = 9,74\%$ năm	0	0	0	0	0	0	0	0
V	Dòng tiền thuần chiết khấu	17.984	16.245	14.932	13.489	12.398	11.200	10.295	8.724
VI	Cộng dồn dòng tiền thuần chiết khấu	86.568	102.813	117.746	131.234	143.633	154.833	165.127	173.851

STT	Nội dung	Năm	
		2038	2039
I	Dòng tiền thu	251.952	434.319
1	Doanh thu	251.952	251.952
2	Giá trị thu hồi tài sản khi thanh lý	-	3.904
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết	-	175.664
4	Thu hồi vốn lưu động ban đầu		2.800
II	Dòng tiền chi	177.220	368.212
1	Đầu tư ban đầu		
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	195.872
3	Chi phí vận hành	155.908	155.908
4	Thuế TNDN	21.312	16.432
III	Dòng tiền hiệu số thu chi	74.732	66.107
IV	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$ với $r = 9,74\%$ năm	0	0
V	Dòng tiền thuần chiết khấu	8.024	6.468
VI	Cộng dồn dòng tiền thuần chiết khấu	181.875	188.343

NPV	188.343
IRR	14,17%

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là khoảng 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ đồng). Toàn bộ số tiền huy động sẽ được phân bổ theo kế hoạch cụ thể như sau:

STT	Dự án phân bổ vốn	Số tiền dự kiến đầu tư
I	Đầu tư vào lĩnh vực bệnh viện	122.000.000.000
1	Đầu tư vào Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai để đầu tư dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2	68.800.000.000
2	Đầu tư vào Công ty CP Hằng Hà để đầu tư dự án Bệnh viện Y học cổ truyền Trường Lâm	53.200.000.000
II	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ tổng thầu xây lắp	58.000.000.000
II	Vốn lưu động	20.000.000.000
Tổng cộng		200.000.000.000

Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết:

STT	Nội dung	Nhu cầu vốn			Kế hoạch sử dụng vốn				
		Số cổ phần /Số lượng	Giá mua/Đơn giá	Giá trị (nghìn đồng)	Quý 1/2014 (nghìn đồng)	Quý 2/2014 (nghìn đồng)	Quý 3/2014 (nghìn đồng)	Quý 4/2014 (nghìn đồng)	Cộng (nghìn đồng)
I	Đầu tư vào lĩnh vực bệnh viện	-	-	122.000.000	13.162.000	39.762.000	47.838.000	21.238.000	122.000.000
1	Đầu tư vào Công ty CP BVĐK Đồng Nai	-	-	68.800.000	13.162.000	13.162.000	21.238.000	21.238.000	68.800.000
1.1	Góp đủ vốn theo tỷ lệ sở hữu 18% CP	2.632.400	10.000	26.324.000	13.162.000	13.162.000	-	-	26.324.000
1.2	Góp vốn tăng thêm tỷ lệ sở hữu 12% CP	3.240.000	13.110	42.476.400	-	-	21.238.200	21.238.200	42.476.400
2	Đầu tư vào Công ty CP Hằng Hà	-	-	53.200.000	-	26.600.000	26.600.000	-	53.200.000
	Giá trị phải góp vốn thêm để giữ nguyên tỷ lệ sở hữu 76% CP sau khi Công ty CP Hằng Hà tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ lên 140 tỷ	5.320.000	10.000	53.200.000	-	26.600.000	26.600.000	-	53.200.000
II	Đầu tư mua sắm thiết bị phục vụ tổng thầu xây lắp	-	-	58.000.000	31.672.000	7.820.000	4.000.000	14.509.000	58.000.000
1	Máy phát điện công suất dự phòng 2200kVA, mới 100% Model: A8CM2200 Xuất xứ: Tổ hợp tại nhà máy A8 Power, Trung Quốc	3	10.557.250.000	31.671.750	31.671.750	-	-	-	31.671.750
2	Vận thăng lồng chở người và vật liệu Model VPV100, tải trọng nâng 1000kg, số người nâng được 12 người	6	1.303.263.500	7.819.581	-	7.819.581	-	-	7.819.581
3	Cần trục tháp cố định Model QTZ 5013	4	1.999.900.000	7.999.600	-	-	3.999.800	3.999.800	7.999.600
4	Máy móc, thiết bị khác	-	-	10.509.000	-	-	-	10.509.000	10.509.000
III	Vốn lưu động	-	-	20.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	20.000.000
Tổng cộng				200.000.000	49.834.000	52.582.000	56.838.000	40.747.000	200.000.000



VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

Trụ sở chính: Tháp tài chính Bitexco, Lầu 15, 2 Hải Triều, Quận 1, TP HCM

Điện thoại: (08) 3914 3588 Fax: (08) 3914 3209

Chi nhánh Hà Nội: 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (04) 6262 6999 Fax: (04) 6278 2688

Website: www.vcsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt (Vietland)

Địa chỉ: 02 Huỳnh Khương Ninh, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3910 5401 Fax: (08) 3910 5402

Website: www.vietlandaudit.com.vn

IX. PHỤ LỤC

Phụ lục 1. Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận ĐKKD;

Phụ lục 2. Bản sao Điều lệ công ty;

Phụ lục 3. Nghị quyết của Đại hội Đồng cổ đông thông qua Phương án phát hành;

Phụ lục 4. BCTC đã kiểm toán 2011, 2012 và BCTC quý 3/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC.

Phụ lục 5. Các tài liệu khác



Tp. HCM, ngày 07 tháng 01 năm 2014

Đại diện tổ chức phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC



TS. KTS. Đào Đức Nghĩa
Chủ tịch HĐQT

Đinh Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Thị Huyền
Trưởng Ban Kiểm soát

Đại diện tổ chức tư vấn
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)



Tô Hải
Tổng Giám đốc

