



# TĂNG TỐC PHÁT TRIỂN

TRẢI QUA CHẶNG ĐƯỜNG 10 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN, COTECCONS LUÔN ĐƯỢC BIẾT ĐẾN LÀ MỘT TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÀNG ĐẦU VỚI CÁC DỰ ÁN LỚN TỔNG THẦU THI CÔNG CÓ MẶT KHẮP VIỆT NAM VÀ KHU VỰC. ĐẶC BIỆT LÀ CÁC DỰ ÁN TỔNG THẦU THIẾT KẾ VÀ THI CÔNG (DESIGN & BUILD), THƯƠNG HIỆU COTECCONS LÀ BẢO CHỨNG CHẤT LƯỢNG CHO NHỮNG DỰ ÁN LỚN MANG ĐẲNG CẤP QUỐC TẾ.

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA COTECCONS LUÔN TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH. LIÊN TIẾP NHIỀU NĂM COTECCONS ĐƯỢC XẾP HẠNG NHẤT TRONG CÁC DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN NGÀNH XÂY DỰNG VÀ ĐẠT NHIỀU GIẢI THƯỞNG LỚN CỦA CÁC TỔ CHỨC ĐÁNH GIÁ CÓ UY TÍN.

XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU DỰA TRÊN NỀN TẢNG CHẤT LƯỢNG VÀ UY TÍN LÀ PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG CỦA COTECCONS.

# NỘI DUNG

Các chỉ tiêu tài chính nổi bật	04
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	06
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	08



<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	10
Thông tin khái quát	12
Lịch sử hình thành và phát triển	14
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	18
Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết	20
10 mốc sự kiện đáng nhớ trong hành trình 10 năm của Coteccons	22
Định hướng phát triển	24



<b>TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ</b>	26
Mô hình quản trị và Sơ đồ tổ chức	28
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	30
Giới thiệu Ban Kiểm soát	34
Giới thiệu Ban Điều hành	35
Tổng số cán bộ nhân viên	36
Chính sách lương thưởng và chế độ phúc lợi cho Người lao động	38
Công tác tuyển dụng và công tác đào tạo	39



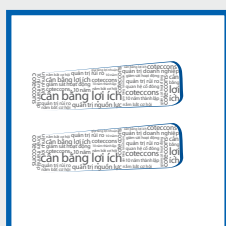
<b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	40
Báo cáo của Ban Kiểm soát	42
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	46
Báo cáo của Ban Điều hành	52
Tình hình đầu tư trong năm 2014	64
Những cải tiến về tổ chức, chính sách quản lý	66
Phương hướng điều hành hoạt động kinh doanh năm 2015	70



<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	72
Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị	74
Hoạt động của Hội đồng Quản trị	74
Chính sách lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	76
Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ và người liên quan	77
Quản trị rủi ro	78



<b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	80
Báo cáo tổng quan về phát triển bền vững	82
Văn hóa Công ty	84
Công tác quan hệ Nhà đầu tư	86
Công tác an toàn, sức khỏe và bảo vệ môi trường	88
Hoạt động xã hội, cộng đồng	90



<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	92
Thông tin chung	95
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	97
Báo cáo kiểm toán độc lập	98
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	100
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	102
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	103
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	105

<b>Danh mục các dự án tiêu biểu năm 2014</b>	138
--	-----

# CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

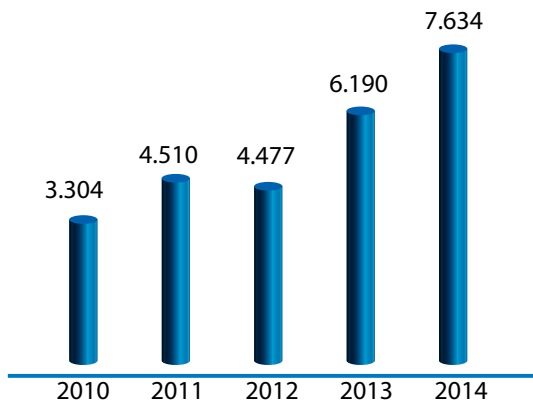
Năm/Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2010	2011	2012	2013	2014	Tăng trưởng bình quân
<b>Kết quả kinh doanh</b>						
Doanh thu	3.304	4.510	4.477	6.190	7.634	33%
Lợi nhuận trước thuế	313	283	300	393	464	13%
Lợi nhuận sau thuế	240	211	219	280	357	11%
Lợi nhuận thuộc về Cổ đông Công ty mẹ	240	211	219	257	327	8%
Thu nhập của Cổ đông						
Lãi cơ bản trên 1 cổ phiếu	7.816	6.812	5.596	6.103	7.769	2%
Cổ tức bằng tiền (%/vốn cổ phần)	20%	20%	20%	20%	(*)	
<b>Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)</b>						
Tổng tài sản	2.017	2.459	3.613	4.552	4.863	23%
- Tài sản ngắn hạn	1.283	1.786	3.048	3.996	3.636	29%
- Tài sản dài hạn	733	673	565	556	1.227	23%
Nguồn vốn	2.017	2.459	3.613	4.552	4.863	23%
- Nợ phải trả	749	1.022	1.535	2.084	2.154	27%
- Vốn chủ sở hữu	1.269	1.438	2.078	2.302	2.527	19%
<b>Chỉ số tài chính (%)</b>						
Tỷ lệ lãi gộp/Doanh thu	8,5%	7,7%	7,2%	7,5%	7,3%	
EBIT/Doanh thu	6,2%	5,1%	4,5%	4,0%	4,5%	
EBITDA/Doanh thu	7,1%	6,0%	5,3%	4,6%	4,9%	
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	9,5%	6,3%	6,7%	6,4%	6,1%	
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	7,3%	4,7%	4,9%	4,5%	4,7%	
ROAA (EBIT/Tổng tài sản bình quân)	10,8%	10,2%	6,6%	6,1%	7,2%	
ROEA (Lợi nhuận thuộc CĐ CT mẹ/VCSH bình quân)	20,3%	15,6%	12,4%	11,7%	13,6%	

(\*) Chưa thực hiện



## DOANH THU

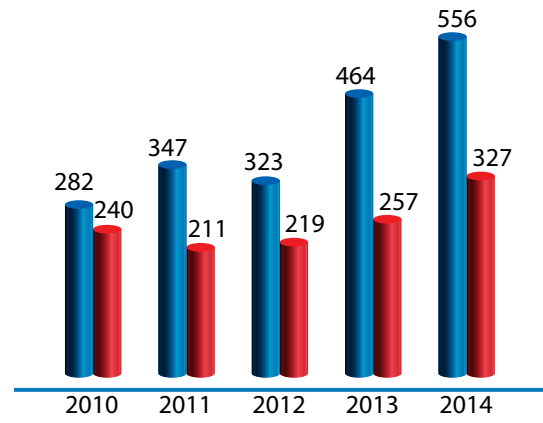
ĐVT: tỷ VNĐ



## LỢI NHUẬN SAU THUẾ

ĐVT: tỷ VNĐ

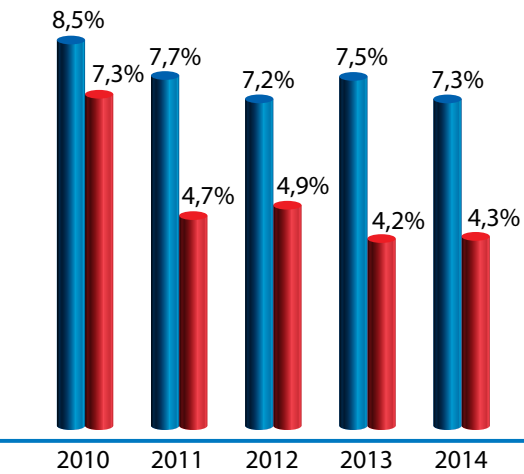
- Lợi nhuận gộp
- Lợi nhuận thuộc về Cổ đông Công ty mẹ



## TỶ SUẤT LỢI NHUẬN

ĐVT: tỷ VNĐ

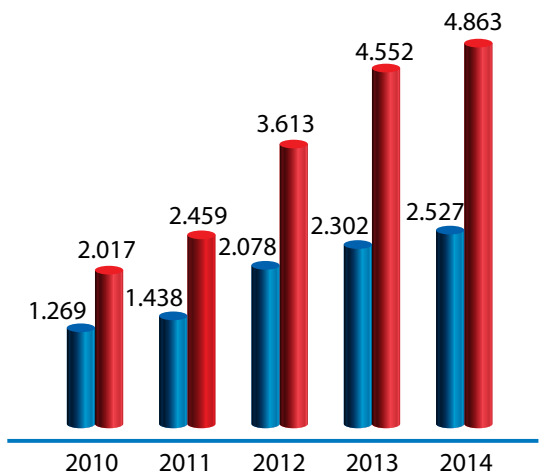
- Tỷ suất lợi nhuận gộp
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế thuộc về Cổ đông của Công ty



## TỔNG TÀI SẢN, VỐN CHỦ SỞ HỮU

ĐVT: tỷ VNĐ

- Vốn chủ sở hữu
- Tổng tài sản





## TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI



### **TẦM NHÌN**

Trở thành Tập đoàn Xây dựng hàng đầu Việt Nam có phạm vi hoạt động trong nước và quốc tế, chuyên thực hiện các công trình Tổng thầu, công trình Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build), công trình cơ sở Hạ tầng.



### **SỨ MỆNH**

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



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### MINH BẠCH

Minh bạch trong mọi hoạt động. Quản trị minh bạch, hợp tác minh bạch và lợi ích minh bạch.

### SÁNG TẠO

Không ngừng sáng tạo, cải tiến biện pháp thi công đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của Khách hàng.

### HỢP TÁC

Hợp tác với Đối tác và Khách hàng cùng nhau đạt mục đích và thành công.

### TẬN TÂM

Tận tâm trong công việc, làm việc với tất cả niềm đam mê và nhiệt huyết.

### CAM KẾT

Nỗ lực cao nhất để thực hiện đúng những gì đã cam kết.



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



# 7.634

DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2014  
CỦA COTECCONS (ĐVT: TỶ VNĐ)

### Thưa Quý Cổ đông,

Năm 2014 đã khép lại với bức tranh kinh tế trong nước và thế giới có nhiều biến động. Bài toán chưa có lời giải tại Eurozone tiếp tục làm đau đầu các nhà lãnh đạo và chuyên gia kinh tế của liên minh Châu Âu. Xung đột tại Trung Đông và Bắc Phi làm hoạt động thương mại tại khu vực này gần như tê liệt và giá dầu rất kỷ lục. Kinh tế Việt Nam còn đối diện nhiều khó khăn, thử thách và doanh nghiệp trong nước cần nỗ lực nhiều hơn nữa.

Trong bối cảnh khó khăn đó, Coteccons với bản lĩnh kinh doanh cùng bề dày kinh nghiệm và năng lực vốn có của mình đã tự tin phát triển từng bước vững chắc để từ đó gặt hái được nhiều thành công đáng ghi nhận. Năm 2014, đánh dấu chặng đường 10 năm hình thành và phát triển của Coteccons, 10 năm nỗ lực làm việc không mệt mỏi, Coteccons đã góp mặt tại hơn 500 dự án trong nước và khu vực. Với thế và lực của mình, Coteccons đã làm nên thương hiệu Coteccons như một chứng thư bảo lãnh chất lượng cho từng dự án, đem lại sự tin tưởng cho tất cả các Chủ đầu tư.

Năm qua, ngoài việc tái cấu trúc toàn bộ Khối Văn phòng nhằm đem lại nguồn sinh lực mới cho bộ máy tổ chức, Coteccons đã thành lập và phát triển Trung tâm Quản lý Thiết kế nhằm mang tới dịch vụ hoàn hảo từ thiết kế tới thi công dự án, đáp ứng kỳ vọng của Chủ đầu tư trong việc tối đa hóa hiệu quả của dự án và nguồn vốn đầu tư. Mạng kinh doanh Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) đã thực sự thành công với hàng chục dự án lớn khắp Việt Nam: Khu phức hợp thương mại căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền - TP. HCM; Hệ thống khách sạn toàn cầu IBIS; Khu nghỉ dưỡng cao cấp và căn hộ VP Bank - Hà Nội; Khu nhà xưởng hiện đại và lớn nhất miền Bắc Regina International - Hải Phòng... Không dừng lại ở đó, nhằm chuẩn hóa tay nghề của đội ngũ thi công và nâng cao chất lượng công trình, Phòng Xây dựng & Phát



“Doanh thu hợp nhất năm 2014 của Coteccons là 7.634 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế là 327 tỷ đồng thuộc Cổ đông Công ty, đạt 109% kế hoạch.”

triển Lục lượng thi công được ra đời, đã trở thành chiếc cầu nối giữa Coteccons và các Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp, Đội thi công. Sứ mệnh của Phòng là hóa giải những bất cập còn tồn tại giữa Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp, Đội thi công và Ban Chỉ huy công trình, cùng hướng tới mục đích chung phát triển đội ngũ thi công, cải tiến tác phong làm việc, chuyên nghiệp hóa và chuyên môn hóa trong từng dự án.

Không những phát huy lĩnh vực thi công truyền thống, Coteccons còn mở rộng sang lĩnh vực cơ sở hạ tầng như xây dựng sân bay, nhà ga, cảng biển,...Coteccons chính thức gia nhập thị trường xây dựng hạ tầng thông qua quyết định hợp tác liên doanh cùng Công ty Fecon và Cienco 1 thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC đầu tư và thi công xây dựng công trình QL1 và đoạn tránh TP. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT nằm trong dự án nâng cấp Quốc lộ 1 của Chính phủ. Bước đi này đã mở ra một trang mới trong lịch sử phát triển của Coteccons, đưa Coteccons thành Tập đoàn xây dựng tư nhân có thị phần lớn nhất và địa bàn kinh doanh rộng khắp Việt Nam và khu vực.

Năm 2014 còn chứng kiến uy tín thương hiệu Coteccons được khẳng định và sự tin tưởng của Chủ đầu tư dành cho Coteccons không ngừng được nâng cao. Chưa khi nào Coteccons lại tiến những bước dài và vững chắc như lúc này khi liên tục được giao những dự án quy mô lớn có giá trị hàng nghìn tỷ đồng. Dự án mới được khởi công hàng tuần. Nguồn việc của Coteccons lúc nào cũng nhiều hơn các công ty khác cùng ngành nghề.

Hơn thế nữa, Coteccons còn củng cố sự phối hợp giữa những công ty thành viên nhằm gia tăng giá trị gắn kết mang lại sức mạnh tổng thể cho sự tăng trưởng bền vững và bứt phá của tập đoàn bằng việc thành lập những liên

minh Chỉ huy công trình. Trong liên minh này, Coteccons tối đa hóa nguồn lực sẵn có, tận dụng những thế mạnh trong thi công để đem lại hiệu quả tốt nhất cho dự án.

Doanh thu hợp nhất năm 2014 của Coteccons là 7.634 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch và lợi nhuận sau thuế là 327 tỷ đồng thuộc Cổ đông Công ty, đạt 109% kế hoạch. Doanh thu và lợi nhuận năm 2015 của Coteccons được kỳ vọng sẽ có nhiều đột phá với kế hoạch doanh thu dự kiến tăng trên 20%.

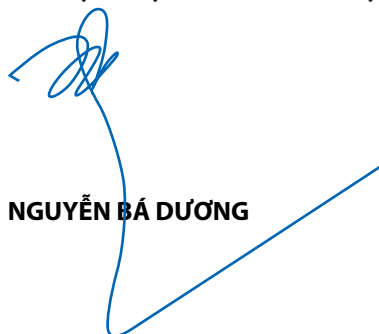
#### **Thưa Quý Cổ đông,**

Với sự phát triển vượt bậc và vị thế không ngừng lớn mạnh, trong nhiều năm liền, Coteccons được Ngành xây dựng Việt Nam vinh danh là Tập đoàn xây dựng tư nhân có nhiều đóng góp tích cực cho ngành Xây dựng Việt Nam. Tập đoàn Coteccons sẽ bước tiếp trong tương lai với sự kiên định về năng lực thi công và định hướng phát triển bền vững. Coteccons sẽ tiếp tục khẳng định vị thế của mình tại thị trường Việt Nam và quốc tế, một thương hiệu được kiểm chứng bằng uy tín, chất lượng và cùng với thời gian là kết quả kinh doanh không ngừng phát triển bền vững.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi chân thành cảm ơn sự đồng hành của Quý Cổ đông. Chính niềm tin, sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị đã tiếp thêm sức mạnh cho chúng tôi bước tiếp con đường thành công.

**Chúc Quý Cổ đông mạnh khỏe, hạnh phúc và thành đạt.**

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



**NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

# THÔNG TIN CHUNG

# 1

- > Thông tin khái quát
- > Lịch sử hình thành và phát triển
- > Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- > Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu
- > Công ty con và công ty liên doanh, liên kết
- > 10 mốc sự kiện đáng nhớ trong hành trình 10 năm của Coteccons
- > Định hướng phát triển



“

Phát huy nguồn lực  
**gia tăng** hiệu quả

”



# THÔNG TIN KHÁI QUÁT



*Tòa nhà trụ sở Coteccons*

## THÔNG TIN CÔNG TY

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





## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

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



# LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## CHUYỂN ĐỔI MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN

Coteccons chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần theo quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 30/7/2004 của Bộ Xây dựng. Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng.

2004



2006

## THÀNH LẬP CHI NHÁNH HOẠT ĐỘNG TẠI BÌNH DƯƠNG

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

Thành lập chi nhánh tại Bình Dương, chuyên về bảo trì, bảo dưỡng thiết bị theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động số: 4613000166 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2006.

## PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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

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

2007



2009

## CỔ PHIẾU COTECCONS CHÍNH THỨC ĐƯỢC NIÊM YẾT

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

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

## NHẬN CÚP VÀNG CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG VIỆT NAM

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

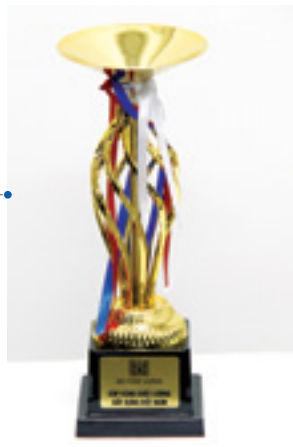
Ký kết hợp đồng Tổng thầu dự án Casino - The Grand Hồ Tràm - một dự án nghỉ dưỡng phức hợp có quy mô lớn nhất Việt Nam và khu vực, được đầu tư 100% vốn nước ngoài (Asian Coast Development Limited ACDL-Canada) lần đầu tiên được giao cho Nhà thầu Việt Nam làm Tổng thầu. Coteccons vừa thi công, vừa quản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

## PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐỒNG CHIẾN LƯỢC LẦN 2

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

Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông chiến lược lần 2. Trong thời điểm kinh tế khó khăn, thị trường chứng khoán sụt giảm nhưng Coteccons đã thành công trong việc đàm phán, ký hợp đồng hợp tác chiến lược với Kustocem Pte.Ltd (Singapore) và phát hành 10.430.000 cổ phiếu. Tổng số vốn huy động trong đợt phát hành tương đương 25 triệu USD.

2011



2012



2010

## ĐƯA VÀO HOẠT ĐỘNG CAO ỐC VĂN PHÒNG COTECCONS

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

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

2013

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

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

Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccons tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) lên 51,24%.

2014



## CỔ ĐỒNG SÁNG LẬP CÔNG TY FCC

Đầu tư xây dựng 23km QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775-Km 235+885 trị giá hơn 2.000 tỷ.

## TRÚNG THẦU NHIỀU CÔNG TRÌNH TỔNG THẦU THIẾT KẾ VÀ THI CÔNG (DESIGN & BUILD):

Masteri Thảo Điền trị giá khoảng 3.500 tỷ đồng; Nhà máy Regina giai đoạn 1,2,3; khoảng 600 tỷ đồng; Nhà máy Firsteam: 171 tỷ.



# ĐỊA BÀN KINH DOANH

Sau 10 năm thành lập và hoạt động trong lĩnh vực Xây dựng, các công trình do Coteccons thi công đã có mặt ở hầu hết các tỉnh thành phố lớn trong và ngoài nước.

## THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC

Hiện nay, Coteccons tập trung vào các khu vực sau:

Miền Nam: TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Tây Ninh, Đồng Nai, Vũng Tàu, Phú Quốc, Long An, Hậu Giang, Cần Thơ, Kiên Giang...

Miền Trung: Nha Trang, Phú Yên, Đà Nẵng, Quảng Nam, Huế, Hà Tĩnh...

Miền Bắc: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Nam Định, Hà Nam...

## THỊ TRƯỜNG NƯỚC NGOÀI

Từ năm 2012, Coteccons đã mở rộng địa bàn hoạt động kinh doanh ra phạm vi khu vực Đông Nam Á thi công công trình tại Lào. Ngày 05 tháng 4 năm 2014, Coteccons đã mở Văn phòng Đại diện tại Quảng Châu - Trung Quốc.

TRUNG QUỐC

LÀO

QUẢNG NINH

BẮC NINH

HẢI PHÒNG

HÀ NỘI

HÀ NAM

NAM ĐỊNH

HÀ TĨNH

T.T. HUẾ

ĐÀ NẴNG

QUẢNG NAM

Quần đảo HOÀNG SA

PHÚ YÊN

KHÁNH HÒA

TÂY NINH

BÌNH DƯƠNG

ĐỒNG NAI

TP.HCM

BÀ RỊA

VŨNG TÁU

LONG AN

Quần đảo TRƯỜNG SA

PHÚ QUỐC

CẦN THƠ

HẬU GIANG

KIÊN GIANG



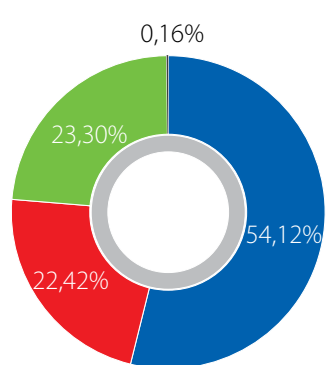
## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (tính đến ngày 16/3/2015)

### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

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

### TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN

STT	Tên tổ chức	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL		
1	Cổ đông nhà nước	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	9.409.155	22,30%	13.430.000	31,82%	22.839.155	54,12%
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	4.994.162	11,83%	4.468.803	10,59%	9.462.965	22,42%
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	7.052.035	16,71%	2.779.189	6,59%	9.831.224	23,30%
5	Cổ phiếu quỹ	66.656	0,16%		0,00%	66.656	0,16%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>21.522.008</b>	<b>51,00%</b>	<b>20.677.992</b>	<b>49,00%</b>	<b>42.200.000</b>	<b>100,00%</b>



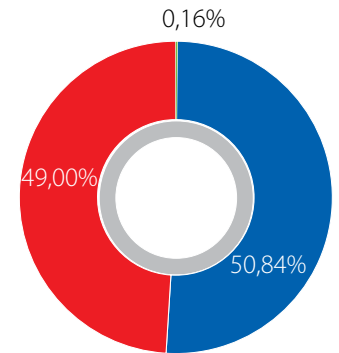
### TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN

- Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên
- Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%
- Cổ đông sở hữu dưới 1%
- Cổ phiếu quỹ

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %
	<b>Tổng số Cổ đông</b>	<b>723</b>	<b>42.200.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>1</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>66.656</b>	<b>0,16%</b>
<b>2</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>650</b>	<b>21.455.352</b>	<b>50,84%</b>
	<i>Tổ chức</i>	36	8.605.423	20,39%
	<i>Cá nhân</i>	614	12.849.929	30,45%
<b>3</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>72</b>	<b>20.677.992</b>	<b>49,00%</b>
	<i>Tổ chức</i>	35	20.559.609	48,72%
	<i>Cá nhân</i>	37	118.383	0,28%

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



- Cổ phiếu quỹ
- Cổ đông trong nước
- Cổ đông nước ngoài

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

STT	Tên Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	NGUYỄN BÁ DƯƠNG	405/11 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.24, Bình Thạnh	2.214.666	5,25%
2	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ THÀNH CÔNG	Lầu 11, Cao ốc Sailing, Số 111A Pasteur, P. Bến Nghé, Q.1, HCM	7.194.489	17,05%
3	INDOCHINA HOLDINGS GROUP LIMITED	Quastisky Building, P0 Box 4389, Road.Town, Tortola, British Virgin Islands	3.000.000	7,11%
4	KUSTOCEM PTE. LTD.	80 Raffles Place, #32-01 UOB Plaza 1 Singapore 048624	10.430.000	24,72%





# CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

## THÔNG TIN CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

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

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



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

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

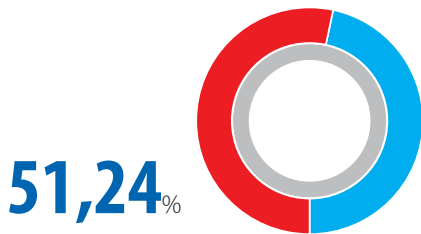
Được thành lập vào năm 2006, với vốn điều lệ là 90 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu hiện nay của Coteccons là: 51,24%. Ngành nghề kinh doanh chính của Unicons là xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Unicons có một đội ngũ nhân lực giỏi về chuyên môn và nghiệp vụ, với việc không ngừng cải tiến hệ thống quản lý đã góp phần tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp và năng động.

Kế thừa, phát huy những thành tựu có được của Coteccons cùng với sự nỗ lực bằng chính kinh nghiệm, giá trị cốt lõi của mình, sau gần 9 năm hoạt động Unicons đã khẳng định vị thế trên thị trường, nằm trong Top các công ty xây dựng tư nhân lớn nhất tại Việt Nam. Bên cạnh hoạt động xây dựng, Unicons còn kinh doanh vật liệu xây dựng và là một trong những đơn vị chủ lực cung cấp vật tư cho Coteccons với giá cả cạnh tranh.

### Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014

Doanh thu bán hàng và dịch vụ : 2.506 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế : 61 tỷ đồng, đạt 101% kế hoạch.



■ Tỷ lệ sở hữu của Coteccons





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

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

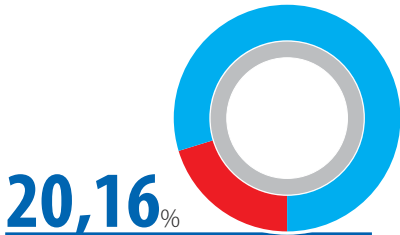
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập từ năm 2004, với vốn điều lệ 100 tỷ đồng. Trong đó, tỷ lệ sở hữu của Coteccons là: 20,16%. Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty Phú Hưng Gia trong thời gian đầu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Do thị trường Bất động sản có nhiều biến động, năm 2008, Công ty mở rộng ngành nghề hoạt động sang xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Từng bước cải tiến hệ thống quản lý, thu hút nhân lực, Công ty Phú Hưng Gia đã nhanh chóng ổn định và phát triển, đủ năng lực thực hiện các công trình đòi hỏi kỹ thuật cao, tiến độ thi công nhanh và tính mỹ thuật cao. Vị trí thương hiệu Phú Hưng Gia ngày càng được cải thiện, có được sự tín nhiệm cao trên thị trường xây dựng Việt Nam.

### Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014

Doanh thu bán hàng và dịch vụ : 1.590 tỷ đồng, đạt 104% kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế : 41 tỷ đồng, đạt 128% kế hoạch.



■ Tỷ lệ sở hữu của Coteccons



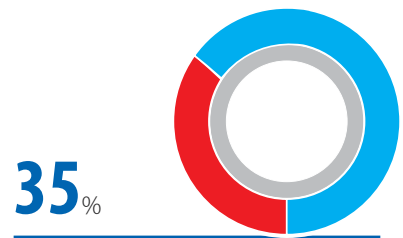
## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG FCC

Địa chỉ: Tầng 2, Tháp CEO, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Được thành lập năm 2014 với vốn điều lệ: 369 tỷ đồng. Trong đó, tỷ lệ sở hữu của Coteccons: 35%. Số vốn Coteccons đã góp trong năm 2014: 47.915.000.000 đồng.

Lĩnh vực hoạt động chính của FCC là xây dựng hạ tầng, công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng đường bộ, công trình công ích.

Trong năm 2014, FCC đã bắt đầu triển khai Dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh TP. Phú Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775÷Km235+885, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT với giá trị hợp đồng hơn 2.000 tỷ đồng. Dự án đang được triển khai đúng tiến độ và được các Bộ, ngành đánh giá cao, là tiền đề tốt để FCC thực hiện thêm nhiều những dự án hạ tầng trọng điểm của quốc gia.



■ Tỷ lệ sở hữu của Coteccons



# 10 MỐC SỰ KIỆN ĐÁNG NHỚ TRONG HÀNH TRÌNH 10 NĂM CỦA COTECCONS



Hợp tác xây dựng nhiều dự án lớn: Trường Đại học RMIT, The Manor, Grand View...



Chinh phục thị trường bất động sản cao cấp với các dự án tiêu biểu: Hồ Tràm Sanctuary, The EverRich 1, River Garden, The Centre Point...

2006

2008

2004

2007

2009

Chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) theo quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 30/7/2004 của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Thu hút đầu tư từ các quỹ lớn: Dragon Capital, Indochina Capital, Tainan Spinning.

Tăng vốn điều lệ lên 120 tỷ đồng.

Ngày 10/5/2009 khởi công xây dựng Trụ sở cao ốc văn phòng Coteccons do Coteccons làm chủ đầu tư 100% vốn. Tổng giá trị 210 tỷ đồng.





Ngày 20/01/2010 mở ra một trang mới trong lịch sử hoạt động với việc khai trương giao dịch cổ phiếu Coteccons (mã CTD) tại sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE).



Ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược với Kustocem Pte.Ltd. (Singapore) phát hành 10.430.000 cổ phiếu (tương đương 25 triệu USD).



Bước đầu thành công trong mô hình Design & Build (D&B). Nhiều hợp đồng D&B được ký kết với các Chủ đầu tư lớn: Masteri Thảo Điền, The EverRich 3, Regina...

**2010**

**2012**

**2014**

**2011**

Ngày 08/9/2011 ký hợp đồng tổng thầu dự án khu phức hợp Casino – The Grand Hồ Tràm có quy mô lớn và hiện đại nhất khu vực do Asia Coast Development Ltd (ACDL) làm chủ đầu tư.



**2013**

Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccons tại Unicons lên 51,24% và chính thức hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - con.





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

“ Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Coteccons gắn liền với tầm nhìn 5 năm (2015 - 2020) tăng tốc phát triển, mở rộng quy mô hoạt động và khẳng định vị thế thương hiệu xây dựng hàng đầu không chỉ Việt Nam mà còn vươn ra quốc tế.



Phát huy những lợi thế sẵn có, Coteccons tập trung đẩy mạnh phát triển các dự án Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build), tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển đồng bộ của các hoạt động: Tư vấn, quản lý, hướng tới mục tiêu hoàn thiện chuỗi giá trị từ A - Z.

Với sự đánh dấu tại thị trường các nước Coteccons đã có mặt: Trung Quốc, Lào... Coteccons luôn nỗ lực hướng đến tham vọng mở rộng địa bàn hoạt động ở các nước có tiềm năng trong khu vực và quốc tế.



Vinhomes Times City Park Hill - Hà Nội





Trung tâm Thương mại SC Vivo City - TP.HCM

## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

Phát huy nguồn lực, gia tăng hiệu quả kinh doanh, tối đa hóa giá trị Công ty, mang lại lợi ích tốt nhất cho các Cổ đông và CBNV.

Góp phần hiện đại hóa đất nước bằng việc cung cấp sản phẩm là những công trình có chất lượng cao, có giá trị vượt trội với mức đầu tư hợp lý.

Tạo việc làm và thu nhập ổn định cho Người lao động, hoàn thành tốt nghĩa vụ đóng góp vào ngân sách Nhà nước.

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

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Coteccons gắn liền với tầm nhìn 5 năm (2015 - 2020) tăng tốc phát triển, mở rộng quy mô hoạt động, khẳng định vị thế là thương hiệu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam, có phạm vi hoạt động, tầm ảnh hưởng trong khu vực và quốc tế.

Nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh phân khúc thực hiện công trình làm Tổng thầu, Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) nhằm đáp ứng tốt nhất yêu cầu của Khách hàng, gia tăng giá trị lợi nhuận cho Công ty.

Mở rộng ngành nghề thi công cốt lõi, tham gia đầu tư và thi công xây dựng công trình cơ sở hạ tầng.

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

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## 2

- > Mô hình quản trị và Sơ đồ tổ chức
- > Giới thiệu Hội đồng Quản trị
- > Giới thiệu Ban Kiểm soát
- > Giới thiệu Ban Điều hành
- > Tổng số cán bộ nhân viên
- > Chính sách lương thưởng và chế độ phúc lợi cho Người lao động
- > Công tác tuyển dụng và công tác đào tạo





# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

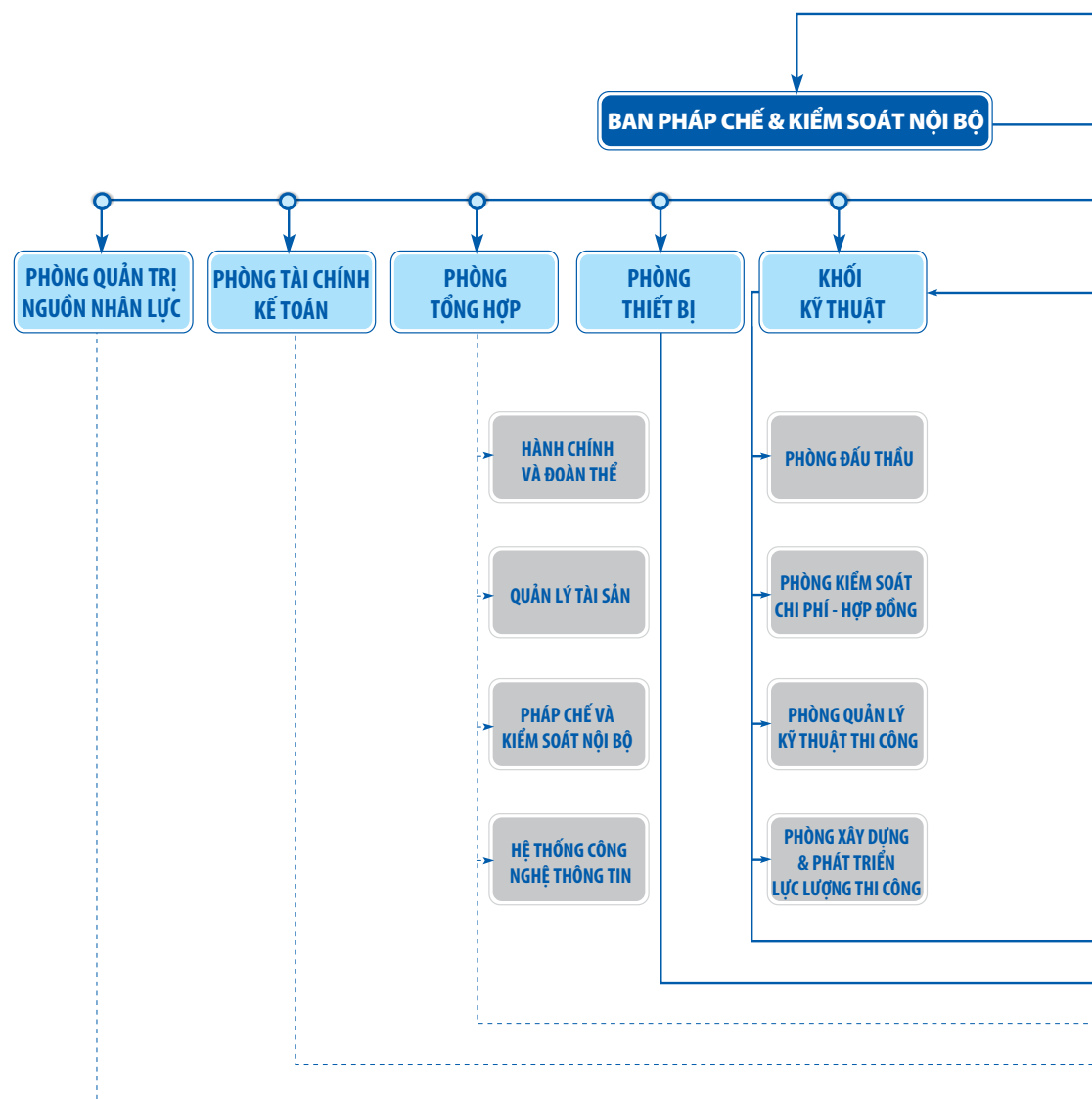
## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

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

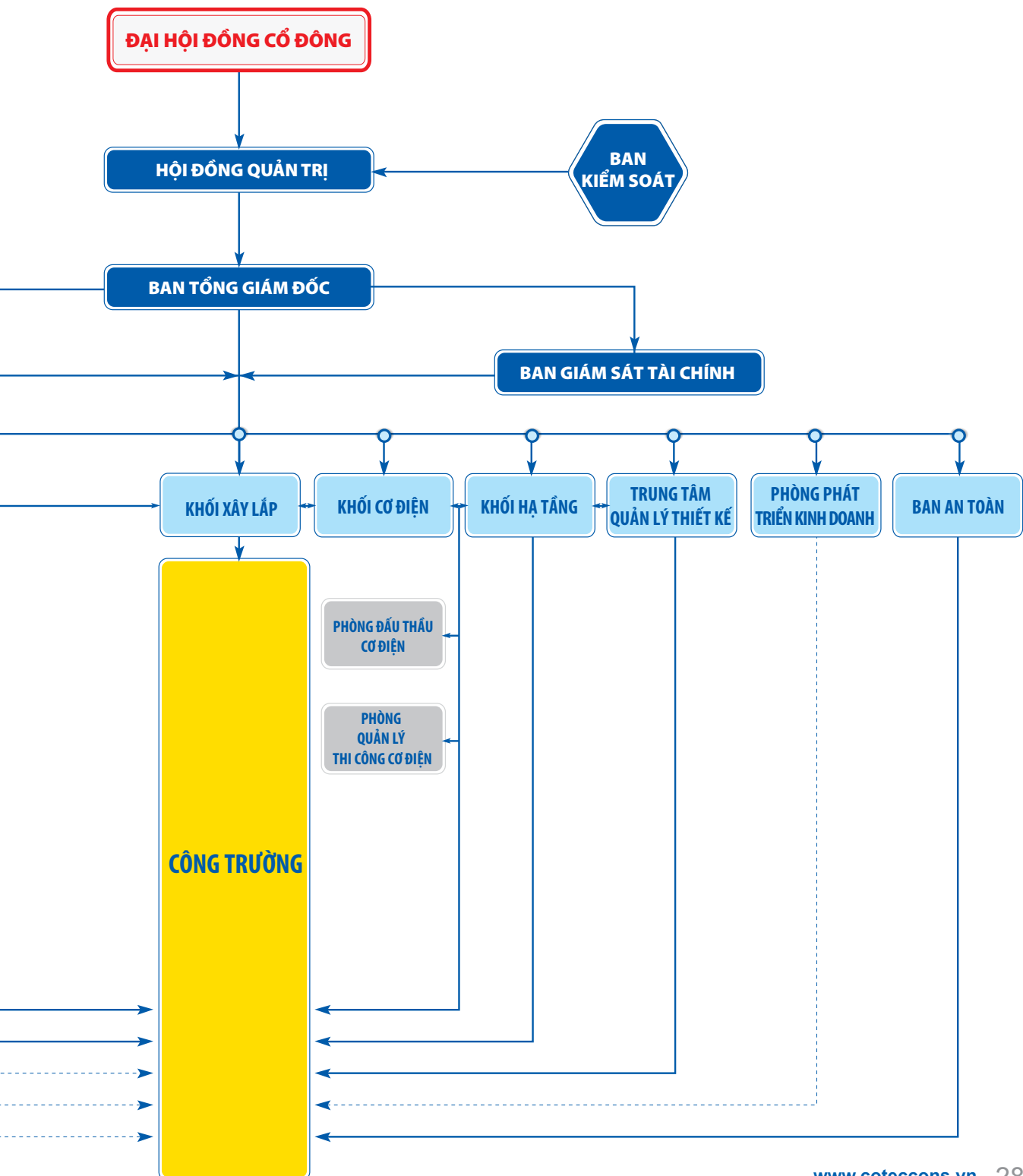
- **Ban Kiểm soát:** Ban Kiểm soát đương nhiệm gồm Trưởng Ban và 2 thành viên.
- **Ban Điều hành:** Đứng đầu bộ máy điều hành là Tổng Giám đốc. Hiện nay, Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty. Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 4 Phó Tổng Giám đốc phụ trách các lĩnh vực: Nhân sự, Tài chính, Kinh doanh, Thiết kế và Thi công.

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





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





*Khu chung cư Trung Kính Complex - Hà Nội*



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

### GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“ HĐQT đương nhiệm của Coteccons nhiệm kỳ hiện tại (2012 - 2017) gồm có 7 thành viên. Trong đó:

- Ông Huỳnh Bá Thăng Long đã có đơn xin từ nhiệm ngày 04/02/2015;
- Ông Brian Quan Pham đã có đơn xin từ nhiệm ngày 23/3/2015;
- Ông Huỳnh Lê Đức đã có đơn xin từ nhiệm ngày 06/4/2015.

Thành viên bầu bổ sung để thay thế sẽ được chính thức công bố tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2015.







## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

### GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### **Ông Nguyễn Bá Dương**

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

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

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

#### **Ông Trần Quang Quân**

Ông tốt nghiệp Kỹ sư Xây dựng trường Đại học Bách khoa Thành phố Hồ Chí Minh. Ra trường, Ông làm việc tại các công ty xây dựng nước ngoài và giữ qua các chức vụ Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án. Ông có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng.

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

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

#### **Ông Talgat Turumbayev**

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

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

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



#### **NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1959  
Quốc tịch: Việt Nam

#### **TRẦN QUANG QUÂN**

Thành viên Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1973  
Quốc tịch: Việt Nam

#### **TALGAT TURUMBAYEV**

Thành viên Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1971  
Quốc tịch: Kazakhstan

### **Ông Trần Quang Tuấn**

Ông tốt nghiệp Kỹ sư Xây dựng trường Đại học Bách khoa TP. HCM và có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng.

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

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

### **Ông Huỳnh Bá Thăng Long**

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

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

### **Ông Brian Quan Pham**

Ông tốt nghiệp Thạc sĩ chuyên ngành Tài chính Kế toán. Từ 1985 -1988: Ông làm việc tại Mass. Mutal Life Insurance. Sau đó, Ông giữ chức vụ Giám sát tài chính Memorial Heart Sisters of Charity Healthcare Systems. Từ 1995 - 1998: Ông đảm nhiệm các chức vụ: Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị Southwestern Bell Telephone Co, Giám đốc Tài chính Club Corp. of America.

Năm 1998, Ông được đề bạt làm TGD kiêm Giám đốc Tài chính Acnielsen. Từ 2002 - 2007, Ông giữ chức vụ Giám đốc Tiếp thị Window Design Concepts, Giám đốc Tài chính V - Trac Caterpillar. Từ 2007 đến nay, Ông giữ chức vụ GĐĐH kiêm Giám đốc Tài chính Indochina Capital Corporation.

### **Ông Huỳnh Lê Đức**

Ông tốt nghiệp Đại học chuyên ngành Tài chính Kế toán. Từ 1994 - 1996: Ông là Kiểm toán viên cho Công ty Kiểm toán KPMG. Từ 1996 - 1999: Ông đảm nhiệm vai trò Trưởng phòng kiểm toán nội bộ ngân hàng Deustche, TP. HCM.

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



#### **TRẦN QUANG TUẤN**

Thành viên Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1974  
Quốc tịch: Việt Nam



#### **HUỲNH BÁ THĂNG LONG**

Thành viên Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1956  
Quốc tịch: Việt Nam



#### **BRIAN QUAN PHAM**

Thành viên Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1962  
Quốc tịch: Mỹ



#### **HUỲNH LÊ ĐỨC**

Thành viên Hội đồng Quản trị  
Năm sinh: 1973  
Quốc tịch: Việt Nam



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

### GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

#### Bà Nghiêm Bách Hương

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

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

#### Ông Nguyễn Đức Cảnh

Ông tốt nghiệp Đại học khoa Kinh doanh - Kế toán Australia và có 22 kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý điều hành. Trong khoảng thời gian từ năm 1992 đến năm 2001, Ông giữ chức vụ Giám đốc khu vực Công ty VLXD Hanson Australia.

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

#### Ông Hồ Văn Chí Thành

Ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Xây dựng và Cử nhân Luật và đã có 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng.

Trong khoảng thời gian từ năm 1996 đến năm 1998, Ông giữ chức vụ KSXD Giám sát kỹ thuật tại Công ty Taisei - TP. Hồ Chí Minh. Từ năm 1998 đến năm 1999, Ông giữ chức vụ KSXD Giám sát kỹ thuật tại Công ty Contech - Nha Trang. Chuyển sang năm 2000 đến năm 2001, Ông giữ chức vụ KSXD Giám sát kỹ thuật tại Công ty XD số 8. Năm 2001 đến năm 2002, Ông giữ chức vụ KSXD Giám sát kỹ thuật tại Công ty Descon. Năm 2002 đến nay, Ông giữ chức vụ Trưởng phòng Thiết bị, Trưởng Ban PC&HT, Trưởng Ban giám sát tài chính - Trưởng phòng Tổng hợp tại Công ty Coteccons.

“ Ban Kiểm soát đương nhiệm của Coteccons nhiệm kỳ hiện tại (2012 - 2017) gồm có 3 thành viên. Trong đó, Ông Hồ Văn Chí Thành được bầu bổ sung vào Ban Kiểm soát để thay thế cho ông Từ Đại Phúc.



#### NGUYỄN ĐỨC CẢNH

Thành viên Ban Kiểm soát  
Năm sinh: 1970  
Quốc tịch: Australian

#### NGHIÊM BÁCH HƯƠNG

Trưởng Ban Kiểm soát  
Năm sinh: 1963  
Quốc tịch: Việt Nam

#### HỒ VĂN CHÍ THÀNH

Thành viên Ban Kiểm soát  
Năm sinh: 1971  
Quốc tịch: Việt Nam

## GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

### **Ông Nguyễn Bá Dương**

Tổng Giám đốc (Xem thông tin trang 32)

### **Ông Trần Quang Quân**

Phó Tổng Giám đốc (Xem thông tin trang 32)

### **Ông Trần Quang Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc (Xem thông tin trang 33)

### **Ông Trần Văn Chính**

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

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

### **Ông Từ Đại Phúc**

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

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

Ông được bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty vào ngày 25/3/2014.

“Đứng đầu bộ máy điều hành là Tổng Giám đốc. Hiện nay, Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty. Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 4 Phó Tổng Giám đốc phụ trách các lĩnh vực: Nhân sự, Tài chính, Kinh doanh, Thiết kế và Thi công.”



#### **NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1959  
Quốc tịch: Việt Nam

#### **TRẦN QUANG QUÂN**

Phó Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1973  
Quốc tịch: Việt Nam

#### **TRẦN QUANG TUẤN**

Phó Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1974  
Quốc tịch: Việt Nam

#### **TỪ ĐẠI PHÚC**

Phó Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1975  
Quốc tịch: Việt Nam

#### **TRẦN VĂN CHÍNH**

Phó Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1959  
Quốc tịch: Việt Nam



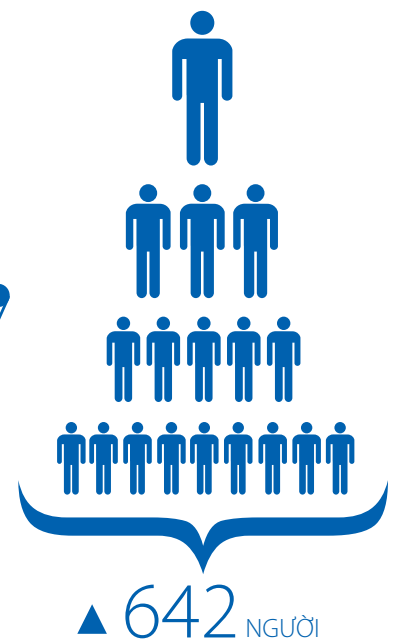


## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)



“ Ngay từ những ngày đầu thành lập, Coteccons đã xác định con người là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững và duy trì vị thế hàng đầu trên thị trường. Trải qua lịch sử 10 năm thành lập và phát triển, Coteccons đã xây dựng được một đội ngũ cán bộ quản lý giàu kinh nghiệm, CBNV chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản, chuyên sâu về chuyên môn nhằm đưa Công ty ngày càng phát triển vững mạnh trên chặng đường phía trước. ”

TỔNG SỐ CBNV





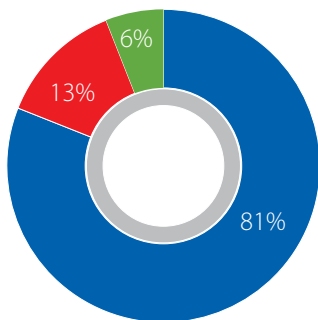


## TỔNG SỐ CBNV ĐẾN NGÀY 31/12/2014

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

Công ty luôn đánh giá khách quan, đúng mức về sự đóng góp của mỗi thành viên và tạo mọi điều kiện tốt nhất để nhân viên phát huy năng lực. Vì thế, mỗi nhân viên Coteccons luôn ý thức vị trí và trách nhiệm của mình nên không ngừng học tập, sáng tạo, minh bạch và chính trực để ngày càng hoàn thiện hơn về mọi mặt. Chính sách nhân sự luôn được Công ty cải tiến để CBNV có được môi trường làm việc tốt nhất và gắn bó với Công ty.

Tổng số CBNV tính đến thời điểm hiện nay: 642 người. Trong đó:



- Đại học và trên Đại học
- Cao đẳng/Trung cấp
- Công nhân kỹ thuật & trình độ khác

Trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Đại học và trên Đại học	521	81%
Cao đẳng/Trung cấp	83	13%
Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	38	6%

Lực lượng lao động của Công ty phần lớn là lao động trẻ có độ tuổi từ 23 đến 40, chiếm 90% tổng số lao động toàn Công ty. Đây là độ tuổi có sức khỏe phù hợp với ngành nghề xây dựng, góp phần gia tăng hiệu quả trong kinh doanh của Công ty ở hiện tại cũng như trong tương lai.



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)



### **CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG VÀ CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG**

Công ty ban hành và áp dụng quy chế lương, thưởng phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty cổ phần. Tiền lương, thưởng trả cho Người lao động được thực hiện trên cơ sở đánh giá hiệu quả công việc và vị trí đảm nhận. Ngoài ra, để khuyến khích nhân viên phát huy trí tuệ, tài năng, đóng góp cho sự phát triển chung của Công ty, Coteccons còn có chính sách thưởng đột xuất, thưởng hiệu quả cho các tập thể và cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc.

Chế độ bảo hiểm được thực hiện đầy đủ cho Người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện chế độ bảo hiểm sức khỏe dành riêng cho CBNV và người thân trong gia đình nhân viên.

Do tính chất đặc thù của ngành nghề kinh doanh, Công ty có các khoản phụ cấp phù hợp cho CBNV công tác tại các công trình: Phụ cấp công trình, phụ cấp đi lại, phụ cấp công tác xa, phụ cấp đặc biệt cho các công trình có địa bàn xa trung tâm, phương tiện đi lại khó khăn cũng như điều kiện lao động không thuận lợi.

Để gắn kết các cá nhân cũng như tạo tinh thần đoàn kết trong nội bộ Coteccons, giữa các Công ty thành viên, hàng năm Công ty tổ chức các kỳ nghỉ, các chuyến du lịch trong và ngoài nước, các phong trào thể dục thể thao, văn thể mỹ, chương trình hoạt động từ thiện... để các CBNV có dịp được gặp gỡ, trao đổi trò chuyện và thể hiện sự quan tâm gắn kết cùng nhau.



Buổi sinh hoạt câu lạc bộ Lãnh đạo tiềm năng

## CÔNG TÁC TUYỂN DỤNG

Công tác tuyển dụng được thực hiện theo quy trình tuyển dụng của Công ty nhằm tuyển chọn nhân sự theo đúng yêu cầu đưa ra, đảm bảo lực lượng lao động ổn định, chất lượng cao và đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty. Hầu hết lao động kỹ thuật của Công ty được tuyển chọn đều tốt nghiệp từ những trường đại học có uy tín như: Bách khoa, Kiến trúc, Sư phạm Kỹ thuật, Xây dựng,... có trình độ học lực khá, giỏi. Bên cạnh đó, Công ty cũng đặc biệt ưu tiên tuyển chọn những cá nhân tài năng và nhân sự tốt nghiệp từ các trường đại học danh tiếng ở nước ngoài, hay những nhân sự giỏi có kinh nghiệm, những chuyên gia trong nước và nước ngoài. Hiện nay, Công ty đã có được một đội ngũ CBNV có đạo đức, đủ trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, góp phần hoàn thành xuất sắc mục tiêu kinh doanh của Công ty.

## CÔNG TÁC ĐÀO TẠO

Coteccons đảm bảo tất cả CBNV được đào tạo liên tục để có đủ kỹ năng và trình độ chuyên môn hoàn thành tốt công việc được giao. Chiến lược đào tạo trọng tâm của Coteccons là đội ngũ cán bộ quản lý và giám sát có trình độ chuyên môn cao để đủ khả năng tổ chức điều hành những dự án quy mô lớn, yêu cầu cao về tiến độ, chất lượng và an toàn lao động.

Các khóa đào tạo tại Công ty thường xuyên được tổ chức:

- Đào tạo hội nhập cho CBNV mới.
- Đào tạo Chỉ huy trưởng, Chỉ huy phó.
- Đào tạo về văn hóa Công ty, về định hướng chiến lược phát triển của Công ty...

“Câu lạc bộ Lãnh đạo tiềm năng” được tổ chức sinh hoạt định kỳ là nơi đào tạo và giới thiệu những cán bộ quản lý có tiềm năng cho Công ty.

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## 3

- > Báo cáo của Ban Kiểm soát
- > Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- > Báo cáo của Ban Điều hành
- > Tình hình đầu tư trong năm 2014
- > Những cải tiến về tổ chức, chính sách quản lý
- > Phương hướng điều hành hoạt động kinh doanh năm 2015





“ Vượt tới thành công  
**tăng tốc** phát triển ”





# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2014

Tổ chức các cuộc họp để đánh giá hoạt động kế toán và tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trong từng Quý năm 2014.

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

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

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

Ban Kiểm soát thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 của Hội đồng Quản trị đã trình bày trước Đại hội Đồng Cổ đông và Báo cáo Tài chính năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam như sau:

ĐVT: tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ hoàn thành KH	Tăng / (Giảm) so với 2013
Doanh thu thuần Coteccons	4.781	/	5.700	/	19%
Giá vốn	4.400	/	5.255	/	19%
Doanh thu hoạt động tài chính	121	/	113	/	-7%
Lợi nhuận sau thuế Coteccons	234	/	295	/	26%
Tổng doanh thu hợp nhất	6.190	7.400	7.634	103,16%	23%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thuộc Cổ đông Công ty mẹ	257	300	327	109%	27%
Cổ tức	20%	20%	(*)		

(\*) Trong năm Công ty chưa trả cổ tức cho Cổ đông

Năm 2014, tuy nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng tốt hơn nhưng nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng vẫn chưa thoát khỏi khó khăn về nguồn vốn và công nợ khó đòi. Ban Điều hành Coteccons đã có nhiều nỗ lực trong việc cải tiến và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, vì thế Coteccons đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận. Cụ thể: Doanh thu hợp nhất năm 2014 đạt 7.634 tỷ đồng, vượt 3% so với kế hoạch, tăng 23% so với năm 2013; Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2014 đạt 357 tỷ đồng, tăng 27% so với năm 2013; Lợi nhuận thuộc về Cổ đông Công ty mẹ vượt 9% so với kế hoạch đề ra.

Về giá vốn hàng bán, việc quản lý kiểm soát chi phí của Công ty thực hiện ổn định đảm bảo cùng tỷ lệ tăng chỉ tiêu doanh thu.



## ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN CÔNG TY MẸ

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	2013	2014
<b>I Tỷ suất lợi nhuận</b>				
1	Tỷ lệ lãi gộp	%	7,96	7,81
2	Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu	%	6,72	6,63
3	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	6,92	6,71
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu	%	14,93	15,85
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	8,66	9,41
<b>II Hiệu quả sử dụng tài sản</b>				
1	Ngày lưu kho bình quân	ngày	13,17	13,89
2	Ngày thu tiền bình quân	ngày	128,12	106,57
3	Ngày thanh toán tiền bình quân	ngày	61,23	53,13
4	Kỳ luân chuyển vốn lưu động bình quân	ngày	130,25	75,57
<b>III Khả năng thanh toán</b>				
1	Khả năng thanh toán nhanh	lần	2,12	1,72
2	Khả năng thanh toán tức thì	lần	2,00	1,59
3	Đòn cân nợ	%	42,03	40,65

Nhóm chỉ tiêu về tỷ suất lợi nhuận của năm 2014 thay đổi không đáng kể so với năm 2013.

Nhóm chỉ tiêu về hiệu quả sử dụng tài sản năm 2014 cải thiện tốt so với năm 2013, tăng vòng quay luân chuyển vốn.

Nhóm chỉ tiêu và khả năng thanh toán, Công ty đảm bảo khả năng thanh toán nợ.



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

## KIỂM SOÁT RỦI RO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Cụ thể:

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Báo cáo Công ty mẹ</b>	<b>Báo cáo hợp nhất</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	319 tỷ	469 tỷ
Đầu tư tài chính ngắn hạn	515 tỷ	629 tỷ
Phải thu ngắn hạn	1.640 tỷ	2.129 tỷ
Tổng cộng	2.474 tỷ	3.227 tỷ
Tổng Nợ ngắn hạn	1.640 tỷ	2.139 tỷ

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

Cụ thể lũy kế đến 31/12/2014 báo cáo Công ty mẹ:

Dự phòng phải thu khó đòi	185 tỷ
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	75 tỷ

Công ty cũng đã lập các khoản Dự phòng phải trả cho việc bảo hành các công trình đã bàn giao.

Tổng dư Dự phòng phải trả cuối năm 2014	35,7 tỷ
Tổng dư Dự phòng phải trả cuối năm 2013	125 tỷ
Khoản hoàn nhập dự phòng các khoản phải trả trong năm 2014	17,9 tỷ

Mặc dù lợi nhuận sau thuế năm 2014 cao hơn 2013 nhưng dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của năm 2014 (114 tỷ) lại thấp hơn so với năm 2013 (265 tỷ). Nguyên nhân là do tăng các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông, Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014. Công ty đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, lập các Báo cáo tài chính đầy đủ hàng quý, đảm bảo tính trung thực và hợp lý.

Việc chi trả cổ tức của năm: Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức năm 2014.

## KIẾN NGHỊ

Từ cuối năm 2014, mặc dù thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng tình hình kinh tế chung của Việt Nam vẫn còn khó khăn, sự nỗ lực của toàn thể CBNV Công ty nói chung và Ban Điều hành nói riêng là nhân tố quyết định để Công ty đạt và vượt kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận.

Thị trường bất động sản có những chuyển biến tích cực nhưng nguồn cung vẫn còn đang lớn hơn nhu cầu của thị trường, hàng tồn kho còn nhiều. Do vậy, sự phát triển của thị trường bất động sản vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, Ban Điều hành cần phải lưu ý và luôn đề ra các giải pháp phù hợp để quản lý rủi ro các khoản nợ khó đòi hay chậm thanh toán.

Việc phát triển thi công cơ sở hạ tầng, Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) là cần thiết cho sự phát triển lâu dài của Coteccons. Nhưng vì đây là lĩnh vực Công ty chưa có nhiều kinh nghiệm nên Ban Điều hành cần có những biện pháp quản lý chặt chẽ và có kế hoạch phát triển bền vững để tránh rủi ro.

Công ty cần cân bằng việc tăng giảm các khoản phải thu, phải trả để đảm bảo được sự ổn định của dòng tiền, phù hợp với kết quả sản xuất kinh doanh.

Cần tăng cường hoạt động thu nợ, đặc biệt là đối với các khoản nợ đã dự phòng khó đòi. Tránh tạo tiền để ảnh hưởng đến việc thu nợ các Khách hàng khác.

Cần xây dựng Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính để sử dụng các Quỹ này hiệu quả hơn.



Trung tâm mua sắm Aeon Mall - Bình Dương



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“*Vượt lên trên những khó khăn chung của nền kinh tế, năm 2014, Coteccons đã có được một năm tăng trưởng vượt bậc nhờ việc tận dụng những lợi thế sẵn có và biết nắm bắt thời cơ. Kết quả hoạt động kinh doanh mà Coteccons đã đạt được trong năm 2014 là một minh chứng cho sự tăng trưởng bền vững của Coteccons cùng với việc tạo ra nhiều giá trị to lớn cho Công ty, Cổ đông và Người lao động.*”

Coteccons bước vào thực hiện kế hoạch năm 2014 trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô tương đối ổn định, lạm phát được kiểm soát chặt chẽ hơn, tăng trưởng kinh tế có bước phục hồi nhưng môi trường kinh doanh và năng suất, hiệu quả của nền kinh tế còn thấp. Các doanh nghiệp ngành xây dựng vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn vốn phục vụ cho sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, ...

Tình hình kinh tế năm 2014 đã có nhiều cải thiện đáng kể, tăng trưởng GDP đạt 5,9%, các dự án FDI giải ngân tăng 7,4% so với năm trước. Riêng về ngành xây dựng, tồn kho bất động sản giảm 22%, dư nợ bất động sản tăng 14%, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 về thu hút vốn FDI. Mặc dù thị trường bất động sản có chuyển biến tích cực nhưng vẫn còn tồn đọng nhiều khó khăn thách thức, lượng hàng tồn kho tuy đã giảm nhưng vẫn còn lớn, nhất là các sản phẩm ở phân khúc trung và cao cấp, vẫn còn trình trạng thừa tiền nhưng thiếu vốn ở doanh nghiệp, nợ xấu tồn đọng chưa được xử lý dứt điểm. Hiểu rõ những khó khăn chung, tận dụng những lợi thế riêng và nhanh chóng nắm bắt thời cơ, Coteccons đã phát triển và duy trì tốt các hoạt động kinh doanh, tạo tiền đề tăng trưởng vượt bậc trong các năm kế tiếp.



Vinhomes Central Park - TP.HCM



**327** TỶ  
LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
THUỘC CỔ ĐỒNG  
CÔNG TY MẸ

COTECCONS  
ĐÃ HOÀN THÀNH TỐT  
KẾ HOẠCH ĐỀ RA

ĐẠT **109**% KẾ HOẠCH

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

Với mục tiêu hoạt động “phát triển bền vững, kinh doanh an toàn và hiệu quả”, theo đó, năm 2014 Ban Lãnh đạo Công ty đã tập trung chỉ đạo bám sát các nhiệm vụ trọng tâm đã đề ra, cơ cấu lại tổ chức, kiểm soát chi tiêu, tăng cường công tác tìm kiếm công việc. Các công trình thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng và an toàn lao động.

Thương hiệu Coteccons tiếp tục được Chủ đầu tư đánh giá cao và có uy tín hàng đầu trong ngành xây dựng. Các hoạt động của Công ty trong năm 2014 tăng trưởng ổn định, bộ máy tổ chức luôn được cải tiến phù hợp và đáp ứng với nhu cầu phát triển mở rộng của Công ty.

Năm 2014 cũng là năm Coteccons đánh dấu sự mở đầu trong hoạt động đầu tư và thi công công trình hạ tầng với sự hợp tác cùng 2 Công ty Fecon và Cienco1 thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng FCC (Coteccons góp vốn 35%). Ngày 12/10/2014, FCC đã tổ chức thành công lễ khởi công Dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775÷Km235+885, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT với giá trị hợp đồng hơn 2.000 tỷ.

### VIỆC THỰC HIỆN CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2014 tăng 6% so với cùng thời điểm của năm 2013. Doanh thu hợp nhất 7.634 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế thuộc Cổ đông Công ty mẹ 327 tỷ đồng, đạt 109% kế hoạch đề ra. Theo đánh giá chung, Coteccons đã hoàn thành tốt kế hoạch đề ra, tuy tỷ lệ vượt không cao nhưng đây là kết quả kinh doanh đáng khích lệ cho sự nỗ lực của Ban Điều hành và tập thể CBNV trong suốt năm qua.

### DOANH THU HỢP NHẤT



▲ **7.634** TỶ VNĐ

ĐẠT

**103**%

KẾ HOẠCH



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

## PHÁT TRIỂN KHÁCH HÀNG

Coteccons xây dựng uy tín bằng thực tế sản phẩm, làm việc trên tinh thần “cùng thành công” (win – win) nên luôn giữ vững được mối quan hệ tốt với các Khách hàng cũ, nhiều công trình được Chủ đầu tư tín nhiệm giao thi công giai đoạn tiếp theo. Năm 2014, Coteccons đã phát triển thêm nhiều Khách hàng mới với các dự án có quy mô lớn, trong đó Coteccons làm Tổng thầu, Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) được triển khai như Masteri Thảo Điền, Regina, Brotex,... Đây có thể được xem là một sự nỗ lực vượt bậc của Ban Lãnh đạo Coteccons trong chiến lược đầu thầu cũng như tìm kiếm Khách hàng mới.

### Thi công công trình cơ sở hạ tầng

Cùng với năng lực tài chính và nguồn lực vững mạnh, năm 2014, Coteccons cũng bắt đầu hoạt động đầu tư và thi công công trình hạ tầng. Dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn qua Tỉnh Hà Nam thực hiện theo hình thức hợp đồng BOT do Liên doanh FCC (Coteccons góp vốn 35%) đang triển khai đúng tiến độ và được các Bộ, ngành đánh giá cao sẽ là tiền đề thực hiện những dự án hạ tầng trọng điểm của quốc gia.

### Đầu tư tập trung phát triển mảng Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build)

Không ngừng cải tiến để nắm bắt kinh nghiệm trong thi công, Coteccons đầu tư ứng dụng giải pháp kỹ thuật BIM (Building Information Modeling), tập trung đẩy mạnh dịch vụ Design & Build. Với bề dày kinh nghiệm trong thi công, Coteccons được Chủ đầu tư tín nhiệm giao thực hiện nhiều dự án quy mô lớn với hình thức Tổng thầu Design & Build.

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

Để tăng cường công tác quản lý tài chính và quản trị rủi ro, Ban Giám sát Tài chính phối hợp Ban Pháp chế & Hệ thống hoạt động tích cực, có hiệu quả, theo dõi kiểm soát sát sao công tác thu hồi công nợ, hạn chế phát sinh công nợ khó đòi. Áp dụng các biện pháp tiết giảm chi phí, nâng cao vai trò Phòng Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng (Cost & Contract Management - CCM) ngoài việc phối hợp với Ban Chỉ huy công trình kiểm soát chi phí còn đẩy mạnh việc tìm hiểu thị trường vật liệu xây dựng Trung Quốc, đánh giá, lựa chọn thêm các đơn vị Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp có đủ năng lực với chi phí tối ưu nhằm góp phần gia tăng hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2014, Công ty cũng xem xét cơ cấu lại danh mục đầu tư, thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết, hạn chế nguồn vốn đầu tư dàn trải và đầu tư kém hiệu quả.



## CƠ CẤU BỘ MÁY TỔ CHỨC

Xác định xây dựng hệ thống quản lý phù hợp là nền tảng vững chắc để tăng tốc phát triển. Coteccons luôn chú trọng việc cải tiến hệ thống quản lý, hoàn thiện bộ máy tổ chức, thành lập và phát triển các bộ phận chuyên sâu như Phòng Xây dựng & Phát triển Lực lượng thi công, Khối Xây lắp hạ tầng, Ban Nghiên cứu, cải tiến và phát triển công nghệ tổ chức thi công bước đầu đã thu được kết quả khả quan.

## NHÂN SỰ - ĐÀO TẠO VÀ CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI

Với quan điểm đào tạo là chiến lược duy trì, phát triển nguồn nhân lực và mục tiêu phát triển Công ty, do vậy công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ quản lý và cán bộ nhân viên luôn được Công ty chú trọng. Công tác đào tạo của Công ty rất linh hoạt, thực hiện qua nhiều hình thức như cử cán bộ đi tham quan thực tế các công trình ở trong nước và nước ngoài để nghiên cứu học hỏi kinh nghiệm; tổ chức các buổi tọa đàm mời các chuyên gia hàng đầu đến trao đổi; tổ chức các buổi hội thảo theo chuyên đề chia sẻ kinh nghiệm; tổ chức các buổi huấn luyện về chuyên môn, về các kỹ năng mềm,...

Việc lựa chọn, quy hoạch, bồi dưỡng cán bộ quản lý tiềm năng cho Công ty được đặt ra như một nhiệm vụ quan trọng song song cùng với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty. "Câu lạc bộ Lãnh đạo tiềm năng" được tổ chức sinh hoạt định kỳ với nhiều chuyên đề thú vị và thiết thực là nơi đào tạo và giới thiệu những cán bộ quản lý có tiềm năng.

Thực hiện tốt các chế độ phúc lợi cho Người lao động, quan tâm chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho Người lao động. Công tác đoàn thể được Ban Lãnh đạo quan tâm và tạo điều kiện tốt nhất để hoạt động nhằm thể hiện sự quan tâm và chăm lo cho đời sống Người lao động.

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

Chấp hành tốt các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM và pháp luật hiện hành. Duy trì các hoạt động quan hệ Nhà đầu tư, đảm bảo xử lý kịp thời các thông tin từ Cổ đông và Nhà đầu tư. Việc cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời luôn là ưu tiên hàng đầu của Ban Lãnh đạo Công ty, đáp ứng nhu cầu theo dõi nắm bắt thông tin của Nhà đầu tư, Cổ đông trong các hoạt động kinh doanh của Coteccons.





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

“*Kết quả tích cực năm 2014 sẽ là nền tảng vững chắc giúp Coteccons tăng tốc phát triển, gia tăng thành quả trong năm 2015. Coteccons luôn chú trọng việc đẩy mạnh phát triển thương hiệu với những công trình quy mô lớn có chất lượng cao, giữ vững uy tín đối với Khách hàng, linh hoạt nắm bắt cơ hội để mở rộng hơn nữa thị trường hoạt động trong và ngoài nước.*”

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

Các thành viên Ban Điều hành thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc, có sự phân công phân nhiệm rõ ràng, duy trì tổ chức các buổi họp giao ban hàng tuần để có sự chỉ đạo kịp thời, hiệu quả. Ban Điều hành thực hiện đúng mục tiêu chiến lược đề ra, tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là xây lắp, phát huy thế mạnh về năng lực thi công, quản lý dự án. Tỷ lệ công trình Tổng thầu, Tổng thầu Thiết kế và Thi công dần được nâng lên. Ngoài ra, Ban Điều hành đã có quyết định linh hoạt trong kinh doanh, kịp thời nắm bắt cơ hội để vượt qua khó khăn của thị trường, điển hình là việc tiếp cận các dự án nhà

xưởng có quy mô lớn của các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam để đón đầu hiệp định TPP (Hiệp định đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương). Với mối quan hệ và kinh nghiệm thi công, hy vọng phân khúc công trình nhà xưởng của Coteccons sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh hơn nữa khi hiệp định TPP có hiệu lực.

Trong năm, các quyết định của Hội đồng Quản trị và Đại hội Đồng Cổ đông được triển khai theo đúng kế hoạch. Thực hiện tốt các chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh, các mặt hoạt động của Công ty được Ban Điều hành liên tục cải tiến và ngày càng chuyên nghiệp.

Để đạt được hiệu quả trên là do có sự phối hợp tốt giữa Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành trong việc chỉ đạo và điều hành, đảm bảo nguyên tắc tập trung dân chủ, bàn bạc và quyết định công việc công khai minh bạch, tuân thủ đúng quy định của pháp luật và điều lệ của Coteccons.



Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền - TP. HCM (D&B)





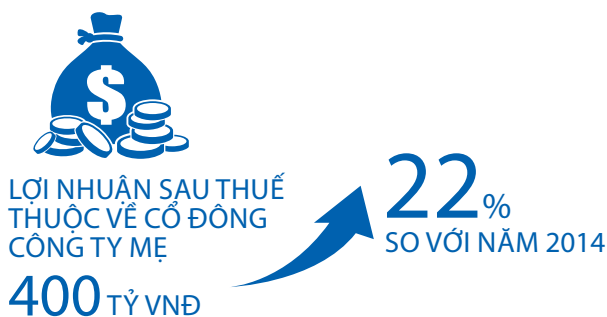
Nhà ga T2 - Nội Bài

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

Trong năm 2014, thị trường bất động sản tiếp tục đà phục hồi tích cực, thể hiện qua lượng giao dịch tăng; giá cả tương đối ổn định; lượng tồn kho bất động sản tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa bất động sản chuyển dịch theo hướng hợp lý, phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường; tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung, bất động sản vẫn là kênh hấp dẫn vốn. Những tín hiệu tích cực về chuyển biến của thị trường bất động sản sẽ là tiền đề cho sự chuyển mình trong năm mới của các doanh nghiệp xây dựng.

Với những thành quả đã đạt được trong những năm qua sẽ là nền tảng vững chắc để Coteccons tăng tốc phát triển, nâng cao thành quả trong những năm tới. Trên cơ sở đánh giá thị trường và năng lực nội tại, Hội đồng Quản trị đề ra chỉ tiêu kinh doanh năm 2015.

Chỉ tiêu kinh doanh Coteccons hợp nhất năm 2015:



Bên cạnh việc tăng cường công tác quản lý rủi ro, giám sát chi tiêu, Hội đồng Quản trị sẽ tập trung vào các biện pháp chỉ đạo điều hành sau:

- Tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh cốt lõi xây lắp. Tiếp tục gia tăng giá trị dịch vụ, cụ thể là mô hình Tổng thầu, Tổng thầu Thiết kế và Thi công. Đẩy mạnh thi công công trình cơ sở hạ tầng bằng việc hợp tác liên doanh, liên kết với các Nhà thầu trong và ngoài nước có kinh nghiệm về lĩnh vực hạ tầng.
- Mở rộng thị trường hiện có trong nước và phát triển thị trường nước ngoài. Chuẩn hóa mô hình hoạt động, phát huy vai trò của các Văn phòng đại diện, Chi nhánh trong và ngoài nước.
- Đẩy mạnh phát triển thương hiệu, giữ mối quan hệ với các Khách hàng hiện có, tiếp cận thêm Khách hàng mới bằng nhiều kênh và đầu mối thông tin.

Hướng đến các dự án có quy mô lớn và phát triển mô hình thi công mà trong đó Coteccons sẽ đóng vai trò hạt nhân kết nối các thành viên, tăng sức cạnh tranh bằng việc cơ cấu phân khúc hoạt động của Coteccons và các đơn vị thành viên trong lĩnh vực xây lắp theo quy mô dự án và thị trường nhằm phát huy nguồn lực, tăng lợi thế cạnh tranh, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của Khách hàng. Công tác phát triển nguồn lực luôn được chú trọng nhất là công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho Cán bộ nhân viên. Truyền chuyển, điều động nhân sự đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn lực trong tập đoàn Coteccons.





# BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH







“ Công ty hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận do Đại hội Đồng Cổ đông đề ra, mở rộng thị phần sang lĩnh vực Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build), tìm kiếm thêm được nhiều Khách hàng mới.

Cơ cấu lại bộ máy tổ chức nhân sự phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, hoàn thiện và phát triển Trung tâm Quản lý Thiết kế, Phòng Xây dựng & Phát triển Lực lượng thi công, thành lập Ban Nghiên cứu, cải tiến và phát triển công nghệ tổ chức thi công. ”

#### BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2014

Năm 2014, đánh dấu thành công lớn của Coteccons trong hoạt động sản xuất kinh doanh: hoàn thành vượt mức chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội Đồng Cổ đông đề ra, (vượt 3% doanh thu; 9% lợi nhuận), ký kết nhiều công trình Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) với giá trị hợp đồng chiếm 56% tổng giá trị các hợp đồng đã ký kết trong năm 2014. Có được thành công này là nhờ sự nắm bắt kịp thời cơ hội, đánh giá tìm hiểu nhu cầu thị trường và tập trung xây dựng nguồn lực của Ban Điều hành trong những năm qua.

Những thành công này là nền tảng vững chắc, là tiền đề để Coteccons tăng tốc phát triển trong các năm kế tiếp.



Khu nhà ở dịch vụ Gold Mark City - Hà Nội



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

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm/Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2010	2011	2012	2013	2014	Tăng trưởng bình quân
Doanh thu	3.304	4.510	4.477	6.190	<b>7.634</b>	33%
Lợi nhuận gộp	282	347	323	464	<b>556</b>	17%
EBIT	205	229	200	248	<b>341</b>	10%
EBITDATA	235	269	239	285	<b>375</b>	10%
Lợi nhuận trước thuế	313	283	300	393	<b>464</b>	13%
Lợi nhuận sau thuế	240	211	219	280	<b>357</b>	11%
Lợi nhuận thuộc về Cổ đông Công ty mẹ	240	211	219	257	<b>327</b>	8%

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm/Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2010	2011	2012	2013	2014	Tăng trưởng bình quân
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.017</b>	<b>2.459</b>	<b>3.613</b>	<b>4.552</b>	<b>4.863</b>	<b>23%</b>
- Tài sản ngắn hạn	1.283	1.786	3.048	3.996	<b>3.636</b>	29%
- Tài sản dài hạn	733,1	672,7	565,2	556,3	<b>1.227</b>	23%
<b>Nguồn vốn</b>	<b>2.017</b>	<b>2.459</b>	<b>3.613</b>	<b>4.552</b>	<b>4.863</b>	<b>23%</b>
- Nợ ngắn hạn	743	1.015	1.521	2.003	<b>2.139</b>	27%
- Nợ dài hạn	6	7	14	81	<b>14</b>	120%
- Vốn chủ sở hữu	1.269	1.438	2.078	2.302	<b>2.527</b>	19%
- Lợi ích của Cổ đông thiểu số				166	<b>182</b>	10%

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm/Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2010	2011	2012	2013	2014
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	(247)	(115)	442	368	<b>131</b>
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư	217	89	(445)	(343)	<b>(209)</b>
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	(49)	(12)	432	(89)	<b>(72)</b>
Dòng tiền thuần	(79)	(38)	430	(63)	<b>(150)</b>
Số dư tiền và tương đương tiền	290	252	682	619	<b>469</b>

## CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Năm/Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Tỷ lệ lợi nhuận</b>					
Tỷ lệ lãi gộp/Doanh thu	8,5%	7,7%	7,2%	7,5%	<b>7,3%</b>
EBIT/Doanh thu	6,2%	5,1%	4,5%	4,0%	<b>4,5%</b>
EBITDA/Doanh thu	7,1%	6,0%	5,3%	4,6%	<b>4,9%</b>
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	9,5%	6,3%	6,7%	6,4%	<b>6,1%</b>
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	7,3%	4,7%	4,9%	4,5%	<b>4,7%</b>
ROAA (EBIT/Tổng tài sản bình quân)	10,8%	10,2%	6,6%	6,1%	<b>7,2%</b>
ROEA (Lợi nhuận thuộc CĐ CT mẹ/VCSH bình quân)	20,3%	15,6%	12,4%	11,7%	<b>13,6%</b>
<b>Thanh khoản</b>					
Tỷ lệ thanh toán hiện hành	1,7x	1,7x	2,0x	1,9x	<b>1,7x</b>
Tỷ lệ thanh toán nhanh	1,1x	1,4x	1,7x	1,8x	<b>1,5x</b>
<b>Đòn bẩy tài chính</b>					
Nợ/VCSH	59,0%	71,1%	73,9%	90,5%	<b>85,2%</b>
Nợ vay/VCSH	-	-	-	-	-
Tổng tài sản/VCSH	159,0%	171,0%	173,9%	197,7%	<b>192,4%</b>



Nhà máy Lee & Man - Hậu Giang



# BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

## TĂNG TRƯỞNG DOANH THU

Năm 2014, doanh thu hợp nhất đạt 7.634 tỷ đồng vượt 3% so với kế hoạch, tăng 23% so với năm 2013. Trong đó, Công ty mẹ đóng góp 5.700 tỷ đồng chiếm 75%, hợp nhất từ Unicons đóng góp 1.934 tỷ đồng chiếm 25%.

Tỷ lệ tăng trưởng doanh thu năm 2014 của các Công ty lần lượt là: Công ty mẹ 19%, Công ty Unicons 10%. Trong tình hình chung của thị trường bất động sản như hiện nay thì mức tăng trưởng trên khá cao cho cả Công ty mẹ và Công ty Unicons.



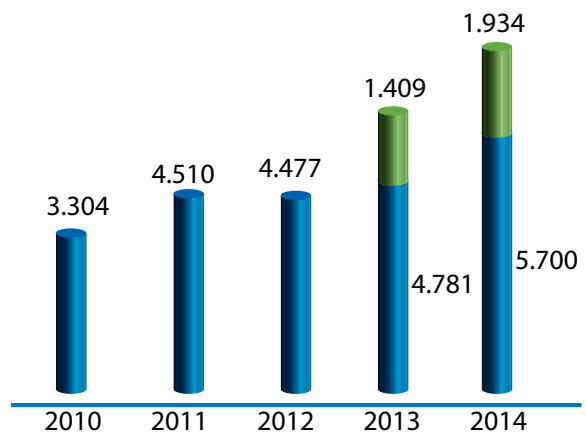
DOANH THU HỢP NHẤT  
**7.634 TỶ VNĐ**

**23%**  
SO VỚI NĂM 2013

## BIỂU ĐỒ DOANH THU

ĐVT: tỷ VNĐ

- Doanh thu từ hợp nhất Unicons
- Doanh thu Công ty mẹ

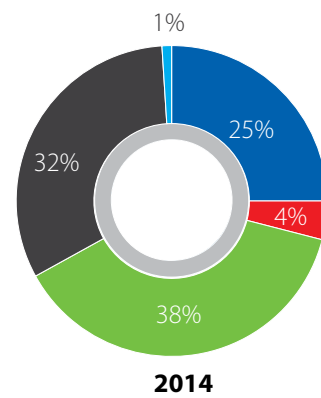
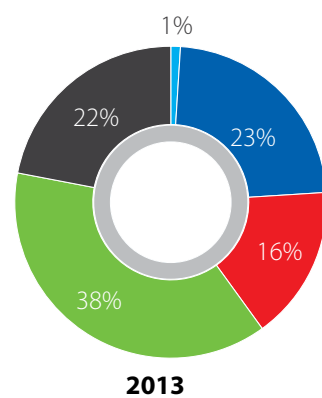


## CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI DỰ ÁN

Tình hình phân khúc thị trường từ giữa năm có sự điều chỉnh, tỷ trọng phân khúc dân dụng có dấu hiệu hồi phục và tăng trở lại. Xác định nhu cầu thực tế về căn hộ hiện nay còn cao nên việc các dự án nhà chung cư được Chủ đầu tư khởi động trở lại là sự phù hợp với nhu cầu thị trường. Bên cạnh việc tăng phân khúc thị trường nhà dân dụng, Coteccons vẫn duy trì và tìm kiếm các dự án nhà công nghiệp góp phần duy trì và tăng trưởng doanh thu hàng năm.

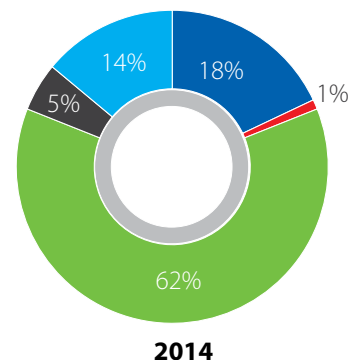
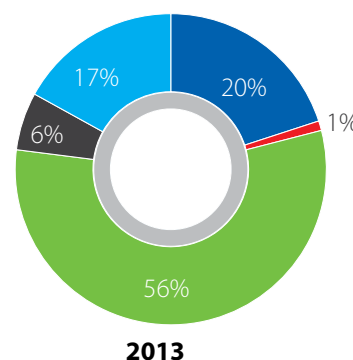
Phân khúc nhà công nghiệp vẫn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ và công ty Unicons. Các dự án xây dựng nhà công nghiệp thường có tiến độ, dòng tiền quay vòng nhanh hơn các phân khúc khác.

## CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ



- Chung cư
- Khách sạn, resort
- Công nghiệp
- Thương mại, VP
- Doanh thu khác

## CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY UNICONS



- Chung cư
- Khách sạn, resort
- Công nghiệp
- Thương mại, VP
- VLXD, khác



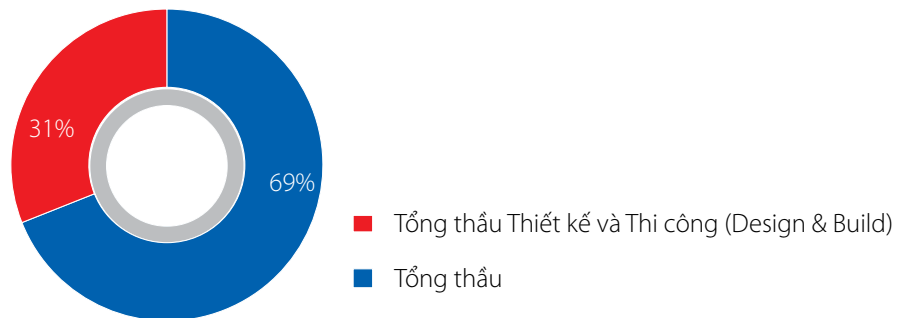


Khu nghỉ dưỡng Salinda Premium Phú Quốc

### CƠ CẤU DOANH THU THEO HÌNH THỨC THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

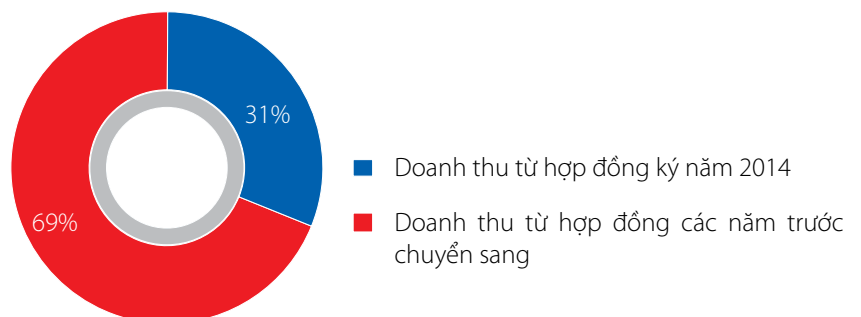
Nhằm tăng sức cạnh tranh trên thị trường, Coteccons hướng đến gia tăng giá trị dịch vụ mang lại lợi ích tốt nhất cho Khách hàng bằng việc thực hiện các dự án Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build). Từ bước khởi đầu như bao nhà thầu xây dựng khác nhận hồ sơ thầu và báo giá, đến nay Coteccons đã đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho Chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và tư vấn thiết kế sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

#### TỶ TRỌNG DOANH THU CÔNG TRÌNH DESIGN & BUILD - CÔNG TY MẸ



### CƠ CẤU DOANH THU XÂY LẮP THEO THỜI ĐIỂM KÝ KẾT HỢP ĐỒNG (CÔNG TY MẸ)

#### TỶ TRỌNG DOANH THU





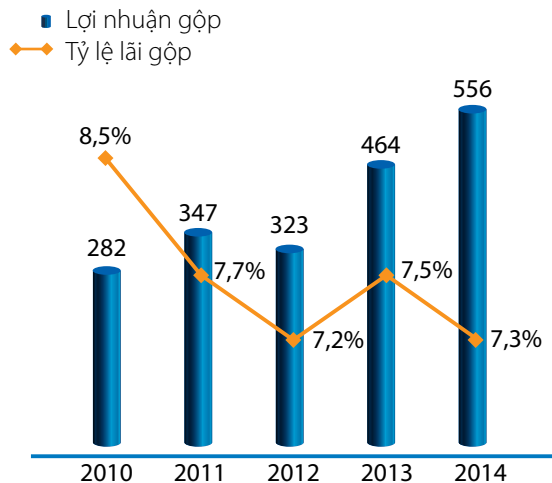
## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### TỶ SUẤT LỢI NHUẬN

Tỷ suất lợi nhuận gộp vẫn giữ ở mức ổn định. Trong bối cảnh thị trường còn chưa thuận lợi, sự cạnh tranh lớn từ các doanh nghiệp cùng ngành nghề, tỷ suất lợi nhuận gộp của Công ty luôn ổn định qua các năm, thể hiện Công ty hoạt động an toàn và hiệu quả, có biện pháp quản lý chặt chẽ chi phí để tăng năng lực cạnh tranh với các đối thủ.

### LỢI NHUẬN GỘP VÀ TỶ LỆ LỢI NHUẬN GỘP

ĐVT: Tỷ đồng

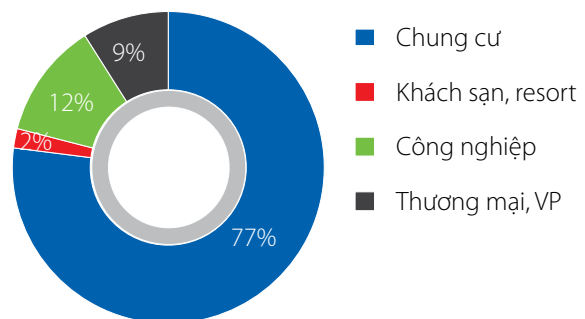


### GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG CHUYỂN TIẾP

Năm 2014 tại Công ty mẹ, giá trị hợp đồng thi công xây dựng được ký kết là 6.543 tỷ đồng, tăng 15% so với năm 2013. Trong đó, giá trị đã thực hiện tạo nên doanh thu năm 2014 là 1.782 tỷ đồng, giá trị còn lại của hợp đồng ký kết năm 2014 cùng với hợp đồng đã ký vào các năm trước sẽ góp phần tạo nên doanh thu năm 2015 và 2016 là 5.315 tỷ đồng.

Riêng Công ty Unicons, giá trị hợp đồng thi công xây lắp là 2.268 tỷ đồng, trong đó thực hiện năm 2014 là 520 tỷ đồng, phần còn lại chuyển tiếp thực hiện trong năm 2015 và 2016 là 1.748 tỷ đồng.

### GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG THIẾT KẾ, THI CÔNG KÝ KẾT NĂM 2014 (CÔNG TY MẸ)



“ Năm 2014, giá trị hợp đồng được ký kết của phân khúc chung cư chiếm tỷ trọng cao nhất 77% (tương đương 5.025 tỷ đồng). Các hợp đồng xây dựng nhà chung cư đa số là thực hiện các công trình quy mô lớn, tiến độ thi công nhanh, điển hình như: Masteri Thảo Điền khoảng 3.500 tỷ; Lexington: 630 tỷ; Văn Phú Trung Kính (Hà Nội): 465 tỷ.



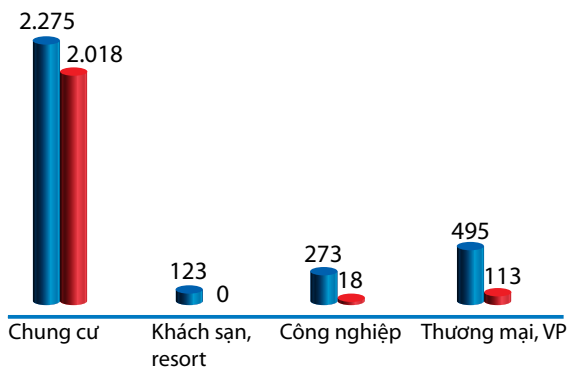
## GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG ĐÃ KÝ CHUYỂN TIẾP THỰC HIỆN 2015 & 2016 (TỶ ĐỒNG), CÔNG TY MẸ

Căn cứ theo giá trị hợp đồng chuyển tiếp có thể đánh giá rằng cơ cấu doanh thu năm 2015 sẽ thay đổi, phân khúc công nghiệp, khách sạn sẽ giảm vì chuyển dịch sang phân khúc chung cư.

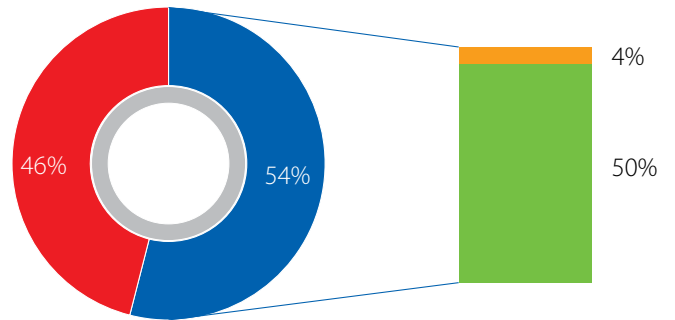
### PHÂN THEO PHÂN KHÚC CÔNG TRÌNH

ĐVT: tỷ VNĐ

■ Thực hiện 2015  
■ Thực hiện 2016



### PHÂN THEO DẠNG HỢP ĐỒNG



- Thi công
- Design & Build
- Công nghiệp
- Chung cư

Dạng hợp đồng Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) sẽ góp tỷ lệ lớn trong doanh thu năm 2015 của Công ty. Đây là điểm khác biệt của Coteconcs so với các Nhà thầu khác, là yếu tố quan trọng đưa Coteconcs lên một tầm cao mới, không chỉ là Nhà thầu chuyên nghiệp mà còn cung cấp các giải pháp, gia tăng các dịch vụ nhằm mang lại lợi ích cao nhất cho Khách hàng.





# BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

## CƠ CẤU TÀI SẢN

Tổng tài sản tăng 6% so với năm 2013. Cơ cấu tài sản của Công ty thể hiện an toàn, có tính thanh khoản cao. Tài sản ngắn hạn 3.636 tỷ, chiếm 75% tổng tài sản. Riêng khoản tiền mặt và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (đầu tư ngắn hạn) 1.098 tỷ đồng, chiếm 23% tổng tài sản.

Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn biến động mạnh (giảm 628 tỷ đồng so với năm 2013, thực chất đây là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, được điều chỉnh vào khoản mục đầu tư dài hạn khác, tăng 680 tỷ đồng so với năm 2013) do xu hướng lãi suất tiền gửi giảm nên Công ty đã gửi kỳ hạn trên 1 năm để hưởng lãi suất cao hơn, tăng thu nhập từ lãi tiền gửi cho Công ty. Tổng lượng tiền mặt

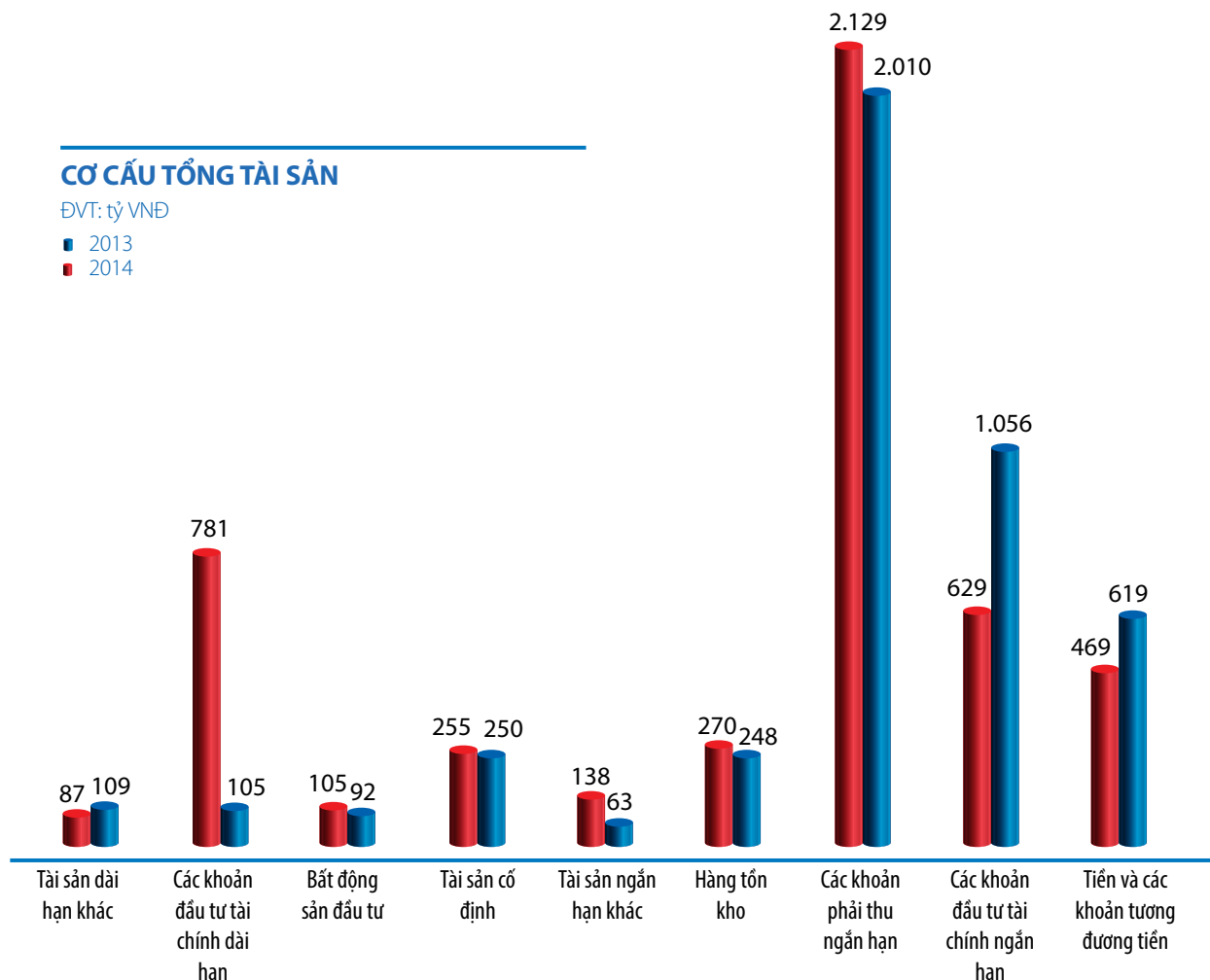
và tiền gửi của Công ty 1.778 tỷ đồng. Với nguồn tiền mặt lớn đã tạo được nền tảng tài chính vững chắc cho sự phát triển của Công ty, giúp Công ty có lợi thế trong đấu thầu cũng như chủ động trong việc đầu tư mua sắm thiết bị thi công, nắm bắt cơ hội thực hiện mua bán, sát nhập khi có điều kiện thuận lợi.

Tài sản ngắn hạn khác tăng 75,2 tỷ đồng chủ yếu do biến động khoản mục thuế giá trị gia tăng được khấu trừ. Do trong năm Công ty nhận nhiều gói thầu của Chủ đầu tư thuộc doanh nghiệp chế xuất nên thuế suất GTGT đầu ra 0%, làm tăng giá trị thuế GTGT đầu vào được khấu trừ của Công ty.

## CƠ CẤU TỔNG TÀI SẢN

ĐVT: tỷ VNĐ

■ 2013  
■ 2014



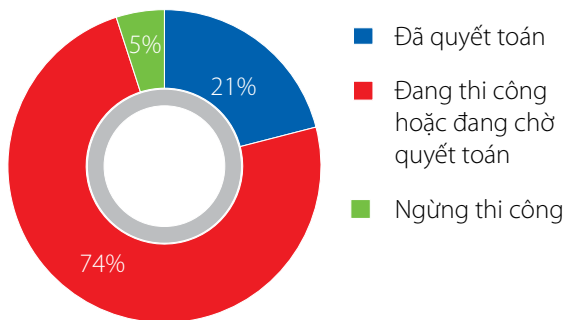
## CÁC KHOẢN PHẢI THU

Việc theo dõi sát sao tình hình thanh toán của Khách hàng, tập trung các biện pháp để thu hồi công nợ cũng như tìm các giải pháp hợp lý để thu hồi các khoản nợ chậm trả, năm 2014 tình hình khoản phải thu của Công ty được cải thiện. Khoản phải thu năm 2014 tăng nhẹ so với năm 2013 (tăng 6%) trong khi đó tốc độ tăng trưởng doanh thu của Công ty 23%, như vậy Công ty đã kiểm soát thu hồi công nợ tốt hơn.

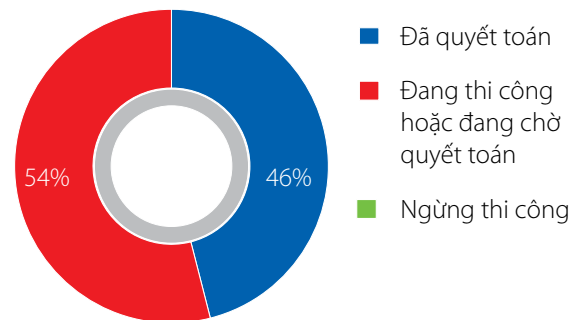
Các khoản phải thu chủ yếu đến từ các hợp đồng đang thi công hoặc chờ quyết toán. Đối với các công trình đã quyết toán thì phần lớn là khoản tiền giữ lại bảo hành.

Công ty đã đánh giá rủi ro và trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi đầy đủ, theo đúng quy định. Khoản phải thu đối với hợp đồng ngừng thi công đã trích lập dự phòng 100%.

### CƠ CẤU KHOẢN PHẢI THU HĐ XÂY DỰNG NĂM 2014 (Theo tình trạng dự án)

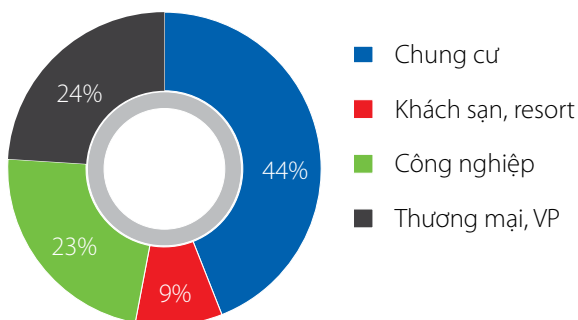


CÔNG TY MẸ

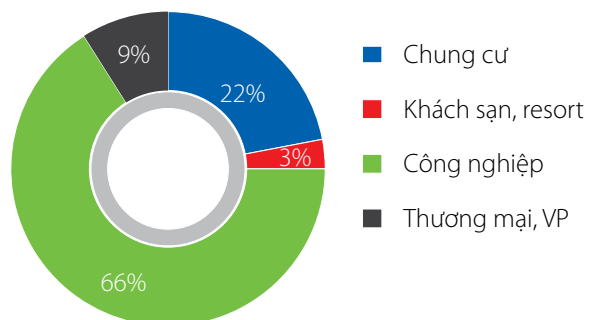


CÔNG TY UNICONS

### CƠ CẤU KHOẢN PHẢI THU HĐ XÂY DỰNG NĂM 2014 (Theo phân khúc dự án)



CÔNG TY MẸ



CÔNG TY UNICONS



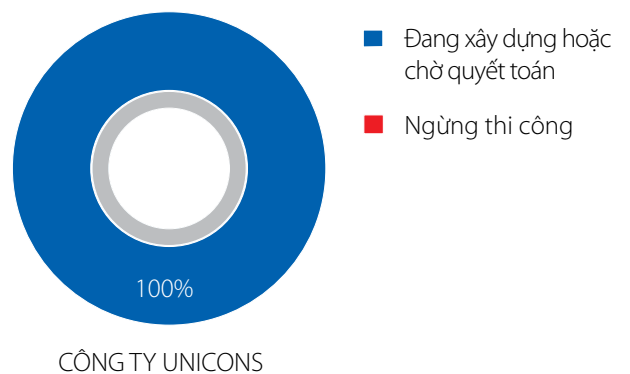
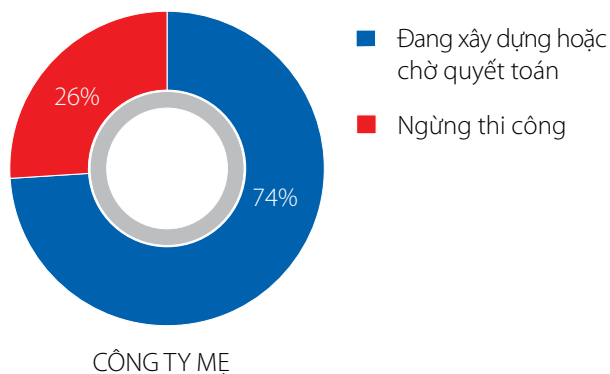


## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

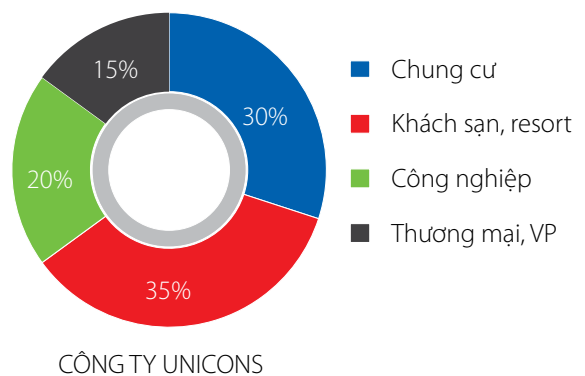
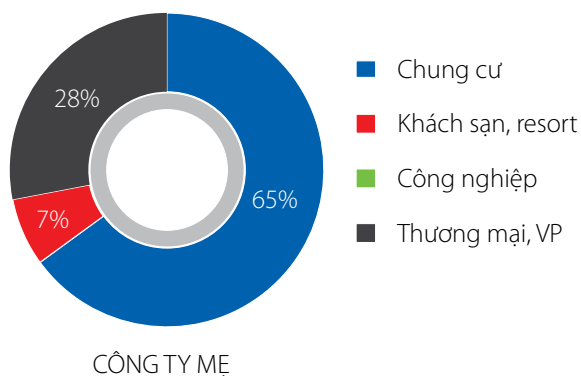
### HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là giá trị thi công dở dang tại các công trình. Việc lập khối lượng nghiệm thu kịp thời là một trong những tiêu chí để Công ty đánh giá Ban Chỉ huy các công trình. Ban Giám sát tài chính theo dõi kiểm soát chặt chẽ, đốc thúc thực hiện nghiệm thu khối lượng, vì thế giá trị hàng tồn kho của Công ty hàng năm tương đối thấp, năm 2014 tuy có tăng nhưng không đáng kể so với năm 2013.

#### CƠ CẤU HÀNG TỒN KHO HĐ XÂY DỰNG NĂM 2014 (Theo tình trạng dự án)



#### CƠ CẤU HÀNG TỒN KHO HĐ XÂY DỰNG NĂM 2014 (Theo phân khúc dự án)



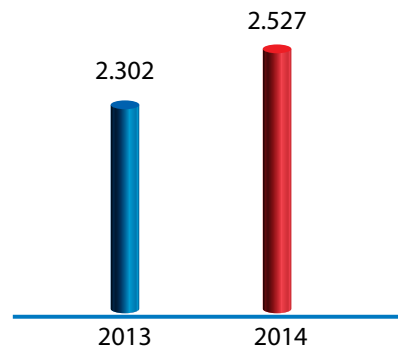
## VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn chủ sở hữu biến động tăng 225 tỷ đồng (~10%) ảnh hưởng bởi: tăng do phần lợi nhuận tạo ra trong năm 2014 là 327 tỷ đồng và giảm do cổ tức phải trả 84 tỷ đồng; trích quỹ khen thưởng phúc lợi 18 tỷ đồng.

## VỐN CHỦ SỞ HỮU

ĐVT: tỷ VNĐ

■ 2013  
■ 2014



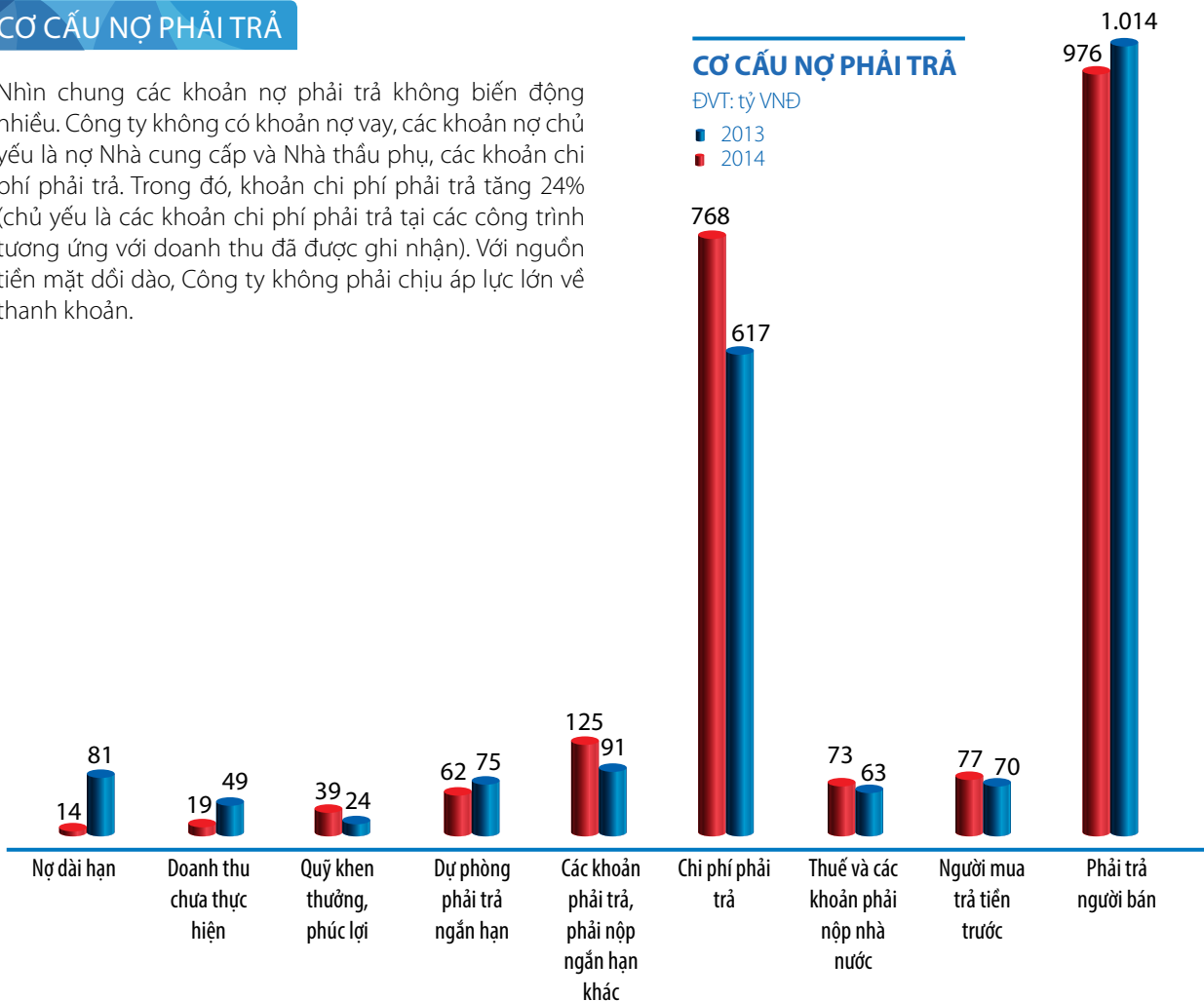
## CƠ CẤU NỢ PHẢI TRẢ

Nhìn chung các khoản nợ phải trả không biến động nhiều. Công ty không có khoản nợ vay, các khoản nợ chủ yếu là nợ Nhà cung cấp và Nhà thầu phụ, các khoản chi phí phải trả. Trong đó, khoản chi phí phải trả tăng 24% (chủ yếu là các khoản chi phí phải trả tại các công trình tương ứng với doanh thu đã được ghi nhận). Với nguồn tiền mặt dồi dào, Công ty không phải chịu áp lực lớn về thanh khoản.

## CƠ CẤU NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: tỷ VNĐ

■ 2013  
■ 2014





# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2014

## **GÓP VỐN THÀNH LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG FCC**

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG FCC
Trụ sở chính	: Tầng 2, Tháp CEO, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0106605407
Vốn điều lệ	: 369 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của Coteccons	: 35%
Số vốn đã góp trong năm 2014	: 47,915 tỷ đồng





### CÁC KHOẢN TIỀN ĐÃ CHI VỀ ĐẦU TƯ KHÁC NĂM 2014 CÔNG TY MẸ

Máy móc thiết bị thi công	: 10,7 tỷ đồng
Phương tiện vận tải (xe con)	: 3,8 tỷ đồng
Máy móc thiết bị quản lý	: 1,2 tỷ đồng
Căn hộ Masterti Thảo Điền	: 83,9 tỷ đồng
Mua sắm CCDC thi công	: 37,0 tỷ đồng
<b>Cộng</b>	<b>: 136,6 tỷ đồng</b>

### CÁC KHOẢN TIỀN ĐÃ CHI VỀ ĐẦU TƯ KHÁC NĂM 2014 CÔNG TY UNICONS

Máy móc thiết bị thi công	: 1,7 tỷ đồng
Phương tiện vận tải (xe con)	: 0
Máy móc thiết bị quản lý	: 1,3 tỷ đồng
Mua sắm CCDC thi công	: 30,5 tỷ đồng
<b>Cộng</b>	<b>: 33,5 tỷ đồng</b>





# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

## THÀNH LẬP PHÒNG XÂY DỰNG & PHÁT TRIỂN LỰC LƯỢNG THI CÔNG

### Thực trạng sử dụng Lực lượng thi công của Công ty Coteccons

Việc Coteccons phát triển mạnh mẽ trong thời gian vừa qua không thể không nhắc đến Lực lượng thi công đã đồng hành cùng Công ty vượt qua các khó khăn để đạt mục tiêu chiến lược đặt ra. Với tầm nhìn chiến lược rất rõ ràng và nhanh nhạy, Ban Lãnh đạo Coteccons đã nhận ra rằng bên cạnh những khó khăn, thách thức cũng có nhiều cơ hội rất lớn, mà trong đó là việc lên kế hoạch chiến lược thay đổi quy mô sản xuất để có thể chiếm lĩnh thị phần thị trường xây dựng trong nước, đảm bảo nguồn công việc ổn định.

Nhận thấy Lực lượng thi công là yếu tố rất quan trọng trong việc đảm bảo kế hoạch này, Ban Lãnh đạo đã quan tâm sâu sát và chỉ đạo quyết liệt về việc thay đổi mô hình Lực lượng thi công hiện nay do không còn phù hợp cho yêu cầu phát triển sắp tới. Đó cũng là kết quả tất yếu của việc thành lập Phòng Xây dựng & Phát triển Lực lượng thi công để thay mặt Công ty thực hiện việc xây dựng và phát triển thêm nguồn nhân lực mới với mục đích giúp Lực lượng thi công phát triển nguồn nhân lực ổn định và bền vững, đảm bảo được các kế hoạch chung của Công ty đã đề ra.

### Các công việc cụ thể của Phòng Xây dựng & Phát triển Lực lượng thi công trong thời gian tới

#### Công tác quy hoạch - tổng hợp

Tập hợp đầy đủ các thông tin, năng lực cụ thể của Lực lượng thi công (Đội/Tổ nhóm thi công, Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp) hiện nay.

Quy hoạch và sắp xếp lại năng lực của từng Đội thi công, Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp theo tình hình thực tế hiện nay.

Thực hiện phân chia công việc cho từng Đội thi công, Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp theo năng lực thực tế nhằm tránh tình trạng quá tải hoặc thiếu hụt công việc, đảm bảo nguồn công việc ổn định cho Lực lượng thi công.

Định hướng mô hình thi công theo tính chất đặc thù của từng dự án của Công ty.

Đánh giá và chọn lọc các Lực lượng thi công phù hợp với tình hình thực tế.

Phối hợp chặt chẽ với các Ban Chỉ huy trong việc quản lý Lực lượng thi công trên các công trình của Công ty cũng như các Công ty thành viên.

#### Công tác phát triển Lực lượng thi công

Tìm kiếm thêm Lực lượng thi công mới, mà trong đó ưu tiên tìm kiếm các Đội thi công lớn và Nhà thầu phụ đủ năng lực thi công các dự án lớn.

Chia sẻ văn hóa của Công ty đến các Lực lượng thi công nhằm tăng cường sự gắn kết phối hợp tốt nhất.

Phối hợp với các Phòng, Ban liên quan tổ chức đào tạo hội nhập, biện pháp thi công cho các Lực lượng thi công mới.

Xây dựng các chính sách để giúp Lực lượng thi công nâng cao năng lực trong thi công cũng như nâng tầm quy mô mới so với hiện tại.

Phối hợp chặt chẽ thông tin hơn nữa với các Công ty thành viên để tiếp tục sử dụng các Lực lượng thi công vốn có cho các dự án tạo công việc ổn định cho Lực lượng thi công.

#### Công tác giải quyết vướng mắc

Thường xuyên trao đổi với Lực lượng thi công để có thể hỗ trợ kịp thời giúp Lực lượng thi công tập trung thi công đạt yêu cầu của các dự án.

Giải quyết nhanh chóng các vướng mắc giữa Lực lượng thi công và Ban Chỉ huy công trình cũng như với Phòng, Ban Công ty.

Kết hợp với các Phòng, Ban thống nhất ngay từ đầu đơn giá, biện pháp thi công, trách nhiệm của các bên trước khi triển khai thi công.

Phòng sẽ tăng cường liên kết thông tin giữa Ban Lãnh đạo Công ty và Lực lượng thi công nhằm hỗ trợ cho Lực lượng thi công hoàn thành tốt công việc được giao.



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

Ban Nghiên cứu, cải tiến và Phát triển Công nghệ tổ chức thi công được thành lập nhằm đánh giá năng lực tổ chức thi công và thiết bị hiện hữu, tiếp thu có chọn lọc các công nghệ, thiết bị thi công hiện đại và áp dụng tại các dự án của tập đoàn Coteccons. Cuối năm 2014, Ban đã tổ chức thành công các chuyến làm việc và trao đổi với các đối tác Malaysia, Thái Lan và Singapore. Dự kiến trong năm 2015 sẽ tiếp tục cử các đoàn cán bộ quản lý công tác ngắn hạn và tiếp thu trực tiếp công nghệ thi công, năng lực quản lý tại các dự án quốc tế ở Mỹ, Nhật và Australia.



## ĐẦU TƯ CẢI TIẾN THIẾT BỊ

Hệ thống thiết bị thi công được cải tiến mạnh mẽ nhằm đẩy nhanh tiến độ, giảm thiểu số lượng nhân công đồng thời nâng cao mức độ an toàn trong quá trình thi công tại các dự án của Công ty.

Giải pháp đổ bê tông toàn khối các cấu kiện: cột, vách, lõi thang và dầm sàn với việc sử dụng hệ cốt pha nhôm - gang form được đầu tư cho các dự án nhà cao tầng giúp đảm bảo tiến độ 6 ngày/sàn, đồng thời giúp mặt bằng thi công được gọn gàng, sạch sẽ và an toàn hơn.

Hệ thống giàn giáo chống sàn Ringlock được nghiên cứu và triển khai đầu tư giúp các công trình giải quyết linh động biện pháp chống sàn (hệ Ringlock có thể kết hợp được với hệ giàn giáo Coma và hệ cốt pha nhôm) đồng thời giúp giảm hơn 30% chi phí vận chuyển so với hệ giàn giáo Coma hiện có.

Sàn thao tác và các hệ giá đỡ vật tư thiết bị đều được cải tiến giúp việc sử dụng trên các công trình được tiện lợi, an toàn, tiết kiệm chi phí và nâng cao hình ảnh thi công chuyên nghiệp của Công ty.

Ngoài ra, các thiết bị mới như cầu gập gù (Luffing tower crane) 10 - 14 tấn và Hoist tốc độ cao (90m/phút) đều được nghiên cứu kỹ để tiến hành đầu tư trong năm 2015 nhằm phục vụ nhu cầu thi công các công trình siêu cao tầng, các công trình trong các thành phố lớn có không gian bị hạn chế.





# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ (tiếp theo)

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA PHÒNG KIỂM SOÁT CHI PHÍ VÀ HỢP ĐỒNG

Hòa cùng với sự phát triển chung của Công ty, Phòng Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng chính thức được thành lập vào năm 2012 với mục đích tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả tài chính thi công công trình. Tiếp nối thành công từ những năm vừa qua, năm 2014, Phòng Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng tiếp tục phát huy vai trò của mình, góp phần hoàn thành xuất sắc kết quả kinh doanh chung của Công ty. Ngoài ra, Phòng đã mở rộng quy mô hoạt động tại Hà Nội, góp phần gia tăng mạng lưới Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp, tạo kênh liên lạc và sự kết nối giữa các đối tác với các công trình tại khu vực phía Bắc nói riêng và các công trình trên cả nước nói chung. Bộ phận Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng tại Hà Nội không những tìm kiếm và cung cấp kịp thời nguồn vật tư cho các dự án mà còn tạo điều kiện cho Phòng Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng kiểm soát, phối hợp tốt hơn và hỗ trợ kịp thời cho các công trình.

Cũng trong năm 2014, với chủ trương của Công ty là thành lập Văn phòng đại diện tại Trung Quốc, Phòng Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng là đầu mối kiểm soát hoạt động của Văn phòng và đã mang lại hiệu quả trong việc tìm kiếm, đa dạng hóa chủng loại vật tư với chi phí cạnh tranh, là cơ sở để kiểm soát chi phí của các Đối tác trong nước. Hơn nữa, Văn phòng đại diện cũng thể hiện vai trò nhất định trong việc quảng bá hình ảnh của Công ty với các Chủ đầu tư trong và ngoài nước.

Với sứ mệnh "tối ưu hóa chi phí, gia tăng lợi nhuận cho Công ty và đảm bảo chất lượng công trình", nhân viên Phòng Kiểm soát Chi phí và Hợp đồng luôn luôn theo sát công việc, hỗ trợ công trình và các Đối tác. Bên cạnh đó, các thành viên của Phòng cũng luôn luôn cải tiến, linh hoạt trong công việc, liên tục mở rộng thị trường nguyên vật liệu, khai thác những nguồn hàng tốt nhất. Theo dõi chặt chẽ quá trình sản xuất và kiểm tra chất lượng sản phẩm là một trong những cơ sở quan trọng để đề xuất vật tư mới với chi phí hợp lý nhằm đem lại hiệu quả cho dự án và đặc biệt mang lại lợi ích lớn nhất cho Chủ đầu tư, góp phần nâng cao uy tín thương hiệu Coteccons với Khách hàng.

## KHOÍ XÂY LẮP HẠ TẦNG

Sau một thời gian ngắn chuẩn bị, từ giữa năm 2013 với cột mốc là sự ra đời của Ban Hạ tầng gồm 6 thành viên. Đến Quý 2 năm 2014, Coteccons đã tổ chức tiếp cận các dự án hạ tầng giao thông với sự hợp tác liên doanh cùng 2 Công ty Fecon và Cienco1 thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng FCC (Coteccons góp vốn 35%). Ngày 12/10/2014, FCC đã tổ chức thành công lễ khởi công Dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775-Km235+885, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT với giá trị hợp đồng hơn 2.000 tỷ. Dự án đánh dấu sự hợp tác thành công của 3 công ty Coteccons, Fecons và Cienco1 trong vai trò Nhà đầu tư cũng như Nhà thầu trong việc đầu tư và cải tạo hơn 40 km đường QL1 và tuyến tránh.

Đội ngũ thi công với các kỹ sư có kinh nghiệm về thi công hạ tầng cũng được Công ty gấp rút tập hợp và tuyển dụng để nhanh chóng triển khai dự án. Tháng 12/2014, Khối Xây lắp hạ tầng chính thức được ra đời và nhanh chóng triển khai công việc tại dự án với 6 Kỹ sư, 1 Thạc sĩ. Song song với mục tiêu thi công dự án đạt chất lượng, việc phát triển đội ngũ cũng được chú trọng, một số cán bộ đã được lưu chuyển tham gia các vai trò khác nhau trong dự án để lấy kinh nghiệm thực tế.

Kinh nghiệm từ việc đầu tư và thi công dự án hạ tầng đầu tiên này là tiền đề để Coteccons tiếp cận và chuẩn bị cho các dự án hạ tầng giao thông nói riêng và dự án hạ tầng khác, phát triển bền vững mảng hạ tầng trong tương lai.

## TRUNG TÂM QUẢN LÝ THIẾT KẾ

Khẳng định từ chất lượng toàn diện và hiệu quả đầu tư cho các Chủ đầu tư với dự án Thiết kế và Thi công hoặc EPC mà Coteccons đã thực hiện thành công trong những năm vừa qua, năm 2014 đánh dấu sự thay đổi đột phá có tính bước ngoặt khi Coteccons liên tục được nhiều Chủ đầu tư lựa chọn thực hiện dự án với hình thức Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build) với giá trị hợp đồng lên đến hàng trăm triệu USD đã được ký kết, điển hình như: Masteri Thảo Điền, Brotex giai đoạn 2, Regina Miracle giai đoạn 1, 2, 3, Namtex mở rộng, IBIS Styles Hotel Nha Trang, Đức Việt Resort,... Đầu năm 2015, Trung tâm Quản lý Thiết kế đã đón nhận thêm một số dự án lớn: The EverRich 3, The EverRich infinity, Regina Miracle giai đoạn 4, Brotex giai đoạn 3.

Trung tâm Quản lý Thiết kế và Ban BIM (Building Information Modeling) đã được thành lập và hoạt động hơn 1 năm qua đã chứng tỏ là một bộ phận quan trọng của Coteccons trong các dự án DB/EPC. Ngoài vai trò là một bộ phận quản lý thiết kế truyền thống, Trung tâm Quản lý Thiết kế của Coteccons còn mang lại cho Chủ đầu tư các giá trị gia tăng thông qua tư vấn giải pháp toàn diện từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và đặc biệt tư vấn thiết kế công trình phù hợp với nhu cầu thị trường, ứng dụng BIM quản lý và khai thác thông tin dự án.

Thành công đạt được của Trung tâm Quản lý Thiết kế cần được duy trì với chiến lược năm 2015 **“Nỗ lực nghiên cứu, áp dụng và cải tiến không ngừng”** các mặt sau:

Gia tăng số lượng và chất lượng nhân sự chủ trì Thiết kế và Thi công các dự án để đáp ứng các dự án có quy mô lớn.

Đầu tư, phát triển hệ thống quản lý và khai thác mô hình thông tin dự án (BIM) một cách bài bản, ứng dụng BIM đã có được những thành công bước đầu trong các dự án Masteri, Icon D3, IBIS Styles Hotel Nha Trang.

Xây dựng thư viện cơ sở dữ liệu (data base) giúp rút ngắn thời gian thiết kế và lập ngân sách cho dự án.

Xây dựng hệ thống trao đổi, quản lý tài liệu, thông tin bài bản, chính xác hơn để đáp ứng tiến độ thiết kế và chuẩn hóa quy trình thiết kế.

Phát triển, mở rộng các Đối tác hợp tác thiết kế là các Công ty thiết kế hàng đầu tại Việt Nam và trên thế giới.

Tổ chức họp với các Ban Chỉ huy công trình để giải đáp những thắc mắc về thiết kế, thu thập thông tin để cải tiến công tác tư vấn (VE) công trình và cải tiến quá trình thiết kế.

Với sự chuẩn bị và kết quả đạt được như trên cùng với quyết tâm cải tiến trong thời gian tới, vai trò của Trung tâm Quản lý Thiết kế sẽ góp phần chuẩn hóa việc phát triển thương hiệu Coteccons là Nhà thầu tiên phong tại Việt Nam là bảo chứng cho các công trình Tổng thầu Thiết kế và Thi công đẳng cấp quốc tế.



Trung tâm thương mại Gold Silk - Hà Nội





# PHƯƠNG HƯỚNG ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015

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

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

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

## CÔNG TÁC THI CÔNG

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

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

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

Năm 2014 Coteccons đã thành lập Văn phòng đại diện tại Quảng Châu nhằm thuận tiện cho việc tiếp xúc với các Chủ đầu tư Trung Quốc ngay từ ban đầu cũng như việc dễ dàng mua vật tư thiết bị thi công trực tiếp từ Nhà sản xuất với giá tốt nhất.

## HOÀN THIỆN VÀ PHÁT HUY VAI TRÒ CỦA TRUNG TÂM QUẢN LÝ THIẾT KẾ

Hoàn thiện và phát huy vai trò của Trung tâm Quản lý Thiết kế trong việc nghiên cứu, ứng dụng công nghệ BIM trong mô hình quản lý thi công, đồng thời kết hợp Khối Kỹ thuật, Khối Xây lắp cùng với các Công ty tư vấn thiết kế bên ngoài nhằm tạo ra sản phẩm, dịch vụ trọn gói Thiết kế và Thi công phù hợp với yêu cầu của Chủ đầu tư.

Mô hình dịch vụ Tổng thầu Thiết kế và Thi công được Ban Lãnh đạo xác định sẽ là một trong các nhân tố tăng trưởng chính dài hạn cho Tập đoàn.

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



Nhà máy Brotex - Tây Ninh

## THỰC HIỆN THI CÔNG CÔNG TRÌNH CƠ SỞ HẠ TẦNG

Đánh giá mảng công trình hạ tầng là lĩnh vực tiềm năng nhưng cũng nhiều rủi ro, các dự án thường đòi hỏi nguồn lực tài chính lớn, là lĩnh vực mà các Công ty, Tập đoàn Nhà nước đang giữ chủ yếu thị phần. Để có thể thành công trong lĩnh vực này cần có thời gian, sự kiên nhẫn và nguồn lực, nghiên cứu kỹ lưỡng mô hình kinh doanh.

Sau một thời gian ngắn chuẩn bị, từ giữa năm 2013 với cột mốc là sự ra đời của Ban Hạ tầng gồm 6 thành viên. Đến Quý 2 năm 2014, Coteccons đã tổ chức tiếp cận các dự án hạ tầng giao thông với sự hợp tác liên doanh cùng 2 Công ty Fecon và Cienco1 thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng FCC (Coteccons góp vốn 35%). Ngày 12/10/2014, FCC đã tổ chức thành công lễ khởi công Dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775÷Km235+885, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT với giá trị hợp đồng hơn 2.000 tỷ. Dự án đánh dấu sự hợp tác của 3 Công ty Coteccons, Fecons và Cienco1 với vai trò Nhà đầu tư cũng như Nhà thầu trong việc đầu tư và cải tạo hơn 40 km đường QL1 và tuyến tránh.

## ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN KINH DOANH

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

## CÔNG TÁC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH VÀ RỦI RO

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

Hiện nay, đa phần nguyên vật liệu và thiết bị thi công được nhập khẩu từ Trung Quốc. Việc thành lập Văn phòng đại diện tại Quảng Châu cũng góp phần thuận tiện cho việc tìm hiểu thị trường, mua vật tư thiết bị thi công trực tiếp từ Nhà sản xuất với giá tốt.

## HỆ THỐNG QUẢN LÝ

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

## VỀ NHÂN SỰ - ĐÀO TẠO

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

## CÔNG TÁC KHÁC

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



Nhà máy Gain Lucky - Tây Ninh



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## 4

- > Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị
- > Hoạt động của Hội đồng Quản trị
- > Chính sách lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát
- > Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ và người liên quan
- > Quản trị rủi ro

đào tạo  
liên kết cùng phát triển  
**Phú Gia An**  
bộ máy tinh nhuệ  
**coteccons**  
**Phú Hưng Gia**  
hội đồng quản trị  
ban điều hành  
Unicons

Ban Kiểm soát coteccons Unicons Phú Gia An  
hội đồng quản trị ban điều hành Phú Hưng Gia  
liên kết cùng phát triển coteccons  
đại hội đồng cổ đông  
Uy Nam FCC Phú Hưng Gia  
bộ máy tinh nhuệ đào tạo hội đồng quản trị  
**coteccons** tổng lao động 25 nghìn người  
tuyên dụng  
liên kết cùng phát triển  
hội đồng quản trị  
coteccons bộ máy tinh nhuệ  
đào tạo

Unicons  
tuyên dụng  
ban kiểm soát  
**coteccons**  
đại hội đồng cổ đông  
tổng lao động 25 nghìn người  
**Phú Hưng Gia**  
đào tạo

“

Kết nối cộng đồng  
**sẽ chia** giá trị

”



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị đương nhiệm của Coteccons nhiệm kỳ hiện tại (2012 - 2017) gồm có 7 thành viên. Tóm tắt sơ lược về tiểu sử của các thành viên được nêu tại trang 32-33.

Trong đó:

- Ông Huỳnh Bá Thăng Long đã có đơn xin từ nhiệm 04/02/2015;
- Ông Brian Phạm đã có đơn xin từ nhiệm ngày 23/3/2015;
- Ông Huỳnh Lê Đức đã có đơn xin từ nhiệm từ ngày 06/4/2015.

Thành viên bầu bổ sung để thay thế sẽ được chính thức công bố tại Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2015.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

#### **1. Phiên họp Hội đồng Quản trị ngày 21/3/2014**

Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và báo cáo riêng Coteccons 2013.

Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013.

Thông qua các nội dung trình ĐHCĐ 2014.

Thông qua thuê văn phòng làm trụ sở giao dịch của Công ty tại Quảng Châu - Trung Quốc nhằm mở rộng quan hệ hợp tác với các Chủ đầu tư Trung Quốc.

#### **2. Phiên họp Hội đồng Quản trị ngày 16/6/2014**

Thông qua thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2013 (tỷ lệ 10%/mệnh giá cổ phần). Thực hiện vào tháng 7/2014.

#### **3. Phiên họp Hội đồng Quản trị ngày 18/6/2014**

Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC với tỷ lệ vốn góp là 35%, số vốn góp 129.150.000.000 VNĐ.

#### **4. Phiên họp Hội đồng Quản trị ngày 26/7/2014**

Thông qua việc thiết kế và thi công dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thảo Điền. Tổng giá trị hợp đồng 3.500.000.000.000 đồng.

#### **5. Phiên họp Hội đồng Quản trị ngày 23/10/2014**

Thông qua việc bán toàn bộ giá trị cổ phần của Coteccons đầu tư vào Công ty Phú Gia An (44.852.000.000 đồng, tương đương 39% vốn điều lệ của Công ty Phú Gia An). Tổng giá trị thu hồi 47.797.577.982 đồng.

#### **6. Phiên họp Hội đồng Quản trị ngày 11/11/2014**

Thông qua việc tiếp nhận và thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh thành phố Phú Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775÷Km235+885, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT với tổng mức đầu tư là 2.000 tỷ đồng.



*Khu căn hộ The EverRich Infinity - TP.HCM (D&B)*





## QUẢN TRỊ CÔNG TY (tiếp theo)

### LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT

Chính sách lương, thưởng, chế độ phúc lợi của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt.

Chi tiết mức lương của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2014 như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	THÙ LAO	ĐVT
<b>Hội đồng Quản trị</b>				
1.	Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	VNĐ
2.	Ông Trần Quang Quân	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	VNĐ
3.	Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	VNĐ
4.	Ông Talgat Turumbayev	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	VNĐ
5.	Ông Brian Quan Pham (*)	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	VNĐ
6.	Ông Huỳnh Lê Đức (**)	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	VNĐ
7.	Ông Huỳnh Bá Thăng Long (***)	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	VNĐ
<b>Ban Kiểm soát</b>				
1.	Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000	VNĐ
2.	Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên Ban Kiểm soát	84.000.000	VNĐ
3.	Ông Từ Đại Phúc (****)	Thành viên Ban Kiểm soát	21.000.000	VNĐ
4.	Ông Hồ Văn Chí Thành (*****)	Thành viên Ban Kiểm soát	63.000.000	VNĐ

(\*) Từ nhiệm ngày 23/3/2015.

(\*\*) Từ nhiệm ngày 06/4/2015.

(\*\*\*) Từ nhiệm ngày 12/3/2015.

(\*\*\*\*) Từ nhiệm ngày 24/4/2014 và chuyển sang giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc trong Ban Điều hành.

(\*\*\*\*\*) Bắt đầu nhiệm kỳ ngày 24/4/2014.



Nhà máy Sailun – Tây Ninh

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

### Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ và người liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Cổ đông nội bộ	Số CP đầu kỳ		Số CP cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số Cp	Tỷ lệ %	Số CP	Tỷ lệ %	
1	Nguyễn Văn Hưng	Em trai ông Nguyễn Bá Dương	1.500	0,003%	0	0%	Bán cổ phần

### Các giao dịch khác và các giao dịch của Cổ đông nội bộ/ Cổ đông lớn

STT	Đơn vị/Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Cổ đông nội bộ	Số CP đầu kỳ		Số CP cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số Cp	Tỷ lệ %	Số CP	Tỷ lệ %	
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn	0	0%	3.400.768	8,07%	Mua thêm cổ phần
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Việt	Cổ đông lớn	3.517.420	8,34%	918.012	2,18%	Bán cổ phần
3	Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn	3.400.768	8,07%	5.828.749	13,83%	Mua thêm cổ phần
4	Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn	5.828.749	13,83%	6.829.749	16,21%	Mua thêm cổ phần
5	Công ty TNHH Thương mại Ánh Sáng	Cổ đông lớn	2.565.740	6,09%	1.564.740	3,71%	Bán cổ phần
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn	6.829.749	16,21%	8.029.749	19,03%	Mua thêm cổ phần

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

Công tác quản trị của Công ty đều tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nói chung và quy định của Luật Chứng khoán đối với Công ty niêm yết nói riêng.



# QUẢN TRỊ RỦI RO

Xây dựng là một lĩnh vực phức tạp và ẩn chứa nhiều rủi ro. Rủi ro trong ngành xây dựng hình thành do những yêu cầu pháp lý, các vấn đề liên quan đến tài chính, khả năng thực hiện dự án, nhu cầu của thị trường, tuyển dụng lao động và đặc biệt là các giải pháp và kiểm soát an toàn lao động trong thi công dự án xây dựng,... Quản lý rủi ro được tổ chức tốt sẽ góp phần tăng thêm giá trị cho doanh nghiệp, giúp cải thiện hiệu quả hoạt động, tạo lợi thế cạnh tranh, giảm thiểu những sai sót trong các mặt hoạt động. Hiểu rõ vấn đề trên, tại Coteccons việc quản lý rủi ro là mối quan tâm hàng đầu của Ban Lãnh đạo Công ty. Để đảm bảo hoạt động quản lý rủi ro được thực hiện hiệu quả, công tác quản lý rủi ro đã được đưa thành một phần chính thức trong hệ thống kiểm soát nội bộ của Coteccons.

## NHỮNG RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY

### RỦI RO VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Nguyên nhân do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn Người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết, chưa kể phải thường xuyên làm việc trên cao. Do vậy, nếu không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả thì rất dễ xảy ra các vụ tai nạn lao động. Một khi xảy ra các sự cố nghiêm trọng về an toàn lao động, ngoài việc tổn thất về con người, tinh thần và vật chất, điều quan trọng không kém là giảm sút sự tín nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty Tư vấn và uy tín của Công ty trên thương trường.

#### Biện pháp quản lý

Thường xuyên và đảm bảo thực hiện tốt các chế độ kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị thi công. Thực hiện chính sách các kỹ sư giám sát chịu trách nhiệm chính về an toàn lao động và mọi người đều phải cùng thực hiện công tác an toàn, từ đó giảm thiểu được các sự cố mất an toàn lao động.

Tại Coteccons, hệ thống quản lý an toàn lao động được xây dựng ngay từ những ngày đầu thành lập và ngày càng hoàn thiện. Coteccons đã đạt được các Chứng chỉ quốc tế về quản lý môi trường – ISO 14.001-2004 và hệ thống an toàn sức khỏe OHSAS 18001 - 2007. Các chính sách về an toàn được phổ biến và đào tạo cho tất cả Người lao động làm việc trên các công trình để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng các quy định nghiêm ngặt về chính sách an toàn lao động của Công ty.

### RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Rủi ro về nhân sự là một rủi ro rất lớn ảnh hưởng đến sự ổn định bộ máy tổ chức cũng như toàn bộ mọi hoạt động của Công ty. CBNV giỏi, năng lực tốt thường bị “săn” và được các công ty khác, đặc biệt là công ty đối thủ ra sức lôi kéo, mời chào. Vì vậy, việc “chảy máu chất xám” cũng là nguyên nhân chính khiến các công ty không thể đạt được mục tiêu và kế hoạch kinh doanh đề ra.

#### Biện pháp quản lý

Nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Coteccons. Do vậy, Công ty rất quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp. Công ty luôn đánh giá khách quan, đúng mức về sự đóng góp của mỗi thành viên và tạo mọi điều kiện tốt nhất để nhân viên phát huy tài năng của mình.

Chính sách nhân sự luôn được Công ty cải tiến để CBNV có được môi trường làm việc tốt nhất. Công ty ban hành và áp dụng quy chế lương, thưởng, phụ cấp phù hợp dựa trên hiệu quả công việc và vị trí đảm nhận. Công ty còn xây dựng chính sách thưởng đột xuất, thưởng hiệu quả cho các tập thể và cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc. Chế độ bảo hiểm được thực hiện đầy đủ cho CBNV theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện chế độ bảo hiểm sức khỏe dành riêng cho CBNV và người thân trong gia đình nhân viên.

### RỦI RO VỀ CHẬM THANH TOÁN

Việc thu hồi vốn trong hoạt động xây dựng là một vấn đề rất phức tạp, đặc biệt trong tình hình kinh tế nhiều khó khăn như hiện nay. Việc chậm thanh toán xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: Chủ đầu tư không huy động được nguồn vốn, Chủ đầu tư khó giải ngân nguồn vốn vay, sản phẩm xây dựng không bán được, hay một số Chủ đầu tư cố ý kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của Nhà thầu.

#### Biện pháp quản lý

Để hạn chế rủi ro về chậm thanh toán, mỗi dự án Coteccons đều tìm hiểu, đánh giá tình hình tài chính của Chủ đầu tư, khả năng tiêu thụ sản phẩm để quyết định tham gia đấu thầu.

Quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng ngay trong quá trình làm hồ sơ báo giá. Ban Giám sát Tài chính bao gồm



các thành viên từ bộ phận Pháp chế và Tài chính - Kế toán được thành lập với vai trò độc lập soát xét trước và sau khi ký các hợp đồng thi công, giám sát tình hình tài chính dự án và cảnh báo các rủi ro liên quan hàng tuần cho các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Khối về các khoản công nợ, quyết toán công trình. Kiểm soát quy trình thanh quyết toán, tổ chức bộ máy QS làm việc với Chủ đầu tư một cách bài bản. Yêu cầu dùng thi công khi dòng tiền của dự án không đảm bảo theo đúng quy định của hợp đồng (áp dụng đối với trường hợp Chủ đầu tư chậm thanh toán lâu).

## RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Việc cho phép người nước ngoài được mua nhà ở sẽ kích cầu thị trường bất động sản là một tín hiệu vui, tuy nhiên cũng sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh rất lớn cho tất cả doanh nghiệp ngành xây dựng. Các công ty xây dựng nước ngoài với tiềm lực tài chính vững mạnh, công nghệ hiện đại sẽ là những đối thủ cạnh tranh gay gắt đối với các Nhà thầu trong nước. Song song đó, hiện nay phân khúc nhà ở chung cư trung và cao cấp hàng tồn kho khá nhiều nên các dự án đầu tư mới cũng sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm.

### Biện pháp quản lý

Nêu cao ý thức trách nhiệm trong việc phân tích, kiểm soát và có biện pháp đối phó kịp thời với rủi ro trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Linh hoạt trong việc tiếp cận và tìm hiểu thông tin về nguồn vốn của Chủ đầu tư, tính thanh khoản, khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án.

Coteccons không ngừng học hỏi và cải tiến biện pháp thi công, cải tiến cách quản lý và điều hành chuyên nghiệp. Những yếu tố quyết định để Coteccons vượt lên các Nhà thầu nước ngoài trong thời gian qua đó chính là sự uy tín, giải pháp kỹ thuật, quản lý tiến độ, chất lượng và an toàn tốt, nguồn tài chính lành mạnh và am hiểu văn hóa, tập quán địa phương.

## RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ VÀ THI CÔNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

Rủi ro lớn nhất là khả năng thu hồi vốn thông qua mức phí sử dụng, đối tượng được thu phí chưa đầy đủ, do đó, thời gian thu hồi vốn dài và ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính. Công tác giải phóng mặt bằng là một công việc hết sức khó khăn và làm tăng kinh phí đầu tư, kéo dài thời gian thực hiện dự án. Bên cạnh đó cũng còn nhiều rủi



ro khó lường trước khác vì khi đây là lần đầu Coteccons tham gia đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng không có nhiều kinh nghiệm.

### Biện pháp quản lý

Năm 2014, Coteccons đã nghiên cứu, tham gia thi công cơ sở hạ tầng và cũng đã có những kinh nghiệm nhất định về kiểm soát, quản lý rủi ro đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng. Khi quyết định đầu tư và thi công dự án cơ sở hạ tầng Công ty luôn xem xét, tìm hiểu thông tin, phân tích và lập báo cáo khả thi kỹ lưỡng, trong đó cũng phân tích các khả năng rủi ro có thể phát sinh và biện pháp khắc phục.

Việc đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng là một lĩnh vực mới đối với Coteccons nên Công ty rất thận trọng vừa làm vừa học hỏi trao đổi kinh nghiệm không ngừng từ các Đối tác, các Công ty hàng đầu trong và ngoài nước trong lĩnh vực hạ tầng.

## RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ THIẾT BỊ

Việc đầu tư thiết bị nhằm đáp ứng yêu cầu thi công, đẩy nhanh tiến độ, giảm thiểu số lượng nhân công đồng thời nâng cao mức độ an toàn trong quá trình thi công tại các dự án của Công ty, tạo sự tin tưởng của Chủ đầu tư, Công ty Tư vấn và nâng cao uy tín Coteccons trên thị trường. Tuy nhiên việc đầu tư không đồng bộ, không phù hợp với trình độ chuyên môn của người sử dụng sẽ gây lãng phí chi phí đầu tư. Việc dự báo, đánh giá không chính xác về thị trường xây dựng, bất động sản để đầu tư thiết bị cũng là một rủi ro không nhỏ cho Công ty.

### Biện pháp quản lý

Thành lập Ban Nghiên cứu, Cải tiến và Phát triển công nghệ tổ chức thi công nhằm đánh giá năng lực tổ chức thi công và thiết bị hiện hữu, tiếp thu có chọn lọc các công nghệ, thiết bị thi công hiện đại và áp dụng tại các dự án của Coteccons. Hội đồng Đầu tư cùng với Phòng Thiết bị và Ban Nghiên cứu, Cải tiến và Phát triển công nghệ tổ chức thi công của Công ty trước khi quyết định đầu tư thiết bị đều phải phân tích, đánh giá thị trường xây dựng, đánh giá hiệu quả của việc đầu tư thiết bị, cân nhắc tỷ lệ đầu tư và tỷ lệ thuê thiết bị, hiệu suất, khả năng sử dụng và luân chuyển của thiết bị, kế hoạch bảo trì, sửa chữa cũng như kho bãi để lưu giữ thiết bị từ công trình đưa về... để có quyết định đầu tư phù hợp.



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

# 5

- > Báo cáo tổng quan về phát triển bền vững
- > Văn hóa Công ty
- > Công tác quan hệ Nhà đầu tư
- > Công tác an toàn, sức khỏe và bảo vệ môi trường
- > Hoạt động xã hội, cộng đồng

10 năm  
 thân thiện với môi trường  
 thiết kế & xây dựng  
 hợp tác phát triển  
 gia tăng giá trị đầu tư  
 văn hóa doanh nghiệp  
 chứng chỉ LEED  
 Chia sẻ với cộng đồng  
 khám bệnh tại Côn Đảo  
 thăm bệnh nhân ung bướu  
 thân thiện với môi trường  
 10 năm  
 thiết kế  
 chứng chỉ LEED  
 cotecccons  
 chia sẻ  
 với cộng đồng  
 an toàn lao động  
 gia tăng giá trị đầu tư  
 khám bệnh tại Côn Đảo  
 thăm bệnh nhân ung bướu  
 thân thiện với môi trường  
 hợp tác phát triển  
 cotecccons  
 chứng chỉ LEED  
 thiết kế  
 10 năm  
 an toàn  
 lao động  
 văn hóa  
 doanh  
 nghiệp  
 cotecccons  
 an toàn lao động  
 chia sẻ với cộng đồng  
 an toàn lao động  
 khám bệnh tại Côn Đảo  
 thăm bệnh nhân  
 ung bướu  
 thân thiện  
 với môi  
 trường

“

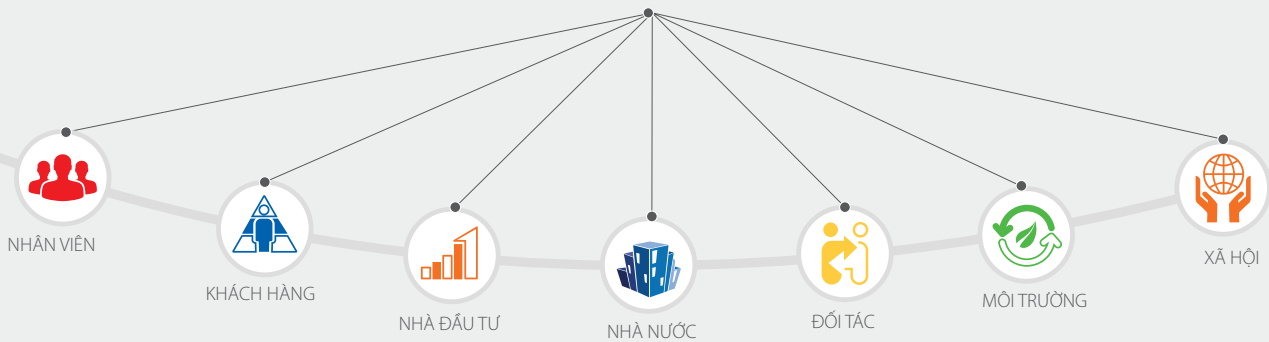
Mở rộng quy mô  
 vững vàng **tiến bước**

”



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



### ĐỐI VỚI NHÂN VIÊN

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

Chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV, tạo điều kiện cho CBNV được phát triển nghề nghiệp và hoàn thiện bản thân thông qua các khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng làm việc. Duy trì tổ chức các Hội nghị, Hội thảo định kỳ như: Hội nghị Cán bộ nhân viên chức, Đại hội công đoàn, Hội thảo về nghề nghiệp và định hướng phát triển trong tương lai, ... nhằm phát huy quyền dân chủ của CBNV.

Nghiên cứu và xây dựng chính sách phù hợp để thu hút thêm nguồn lao động chất lượng cao, du học sinh về nước cũng như các chuyên gia trong nước và nước ngoài.

### ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

Hợp tác chân thành với tôn chỉ uy tín đặt lên làm đầu và luôn quan tâm đến lợi ích của Khách hàng. Thực hiện phương châm hợp tác "cùng thành công" để có sự gắn bó lâu bền và cùng phát triển.

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

### ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ

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

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

Tổ chức đón tiếp, cung cấp thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác đến các Cổ đông và Nhà đầu tư.

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

“PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG LÀ MỘT HÌNH THÁI PHÁT TRIỂN TRONG ĐÓ NGUỒN LỰC ĐƯỢC CON NGƯỜI KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG NHẪM PHỤC VỤ NHU CẦU CỦA NHÂN LOẠI SONG SONG VỚI VIỆC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, NHỜ ĐÓ NHỮNG NHU CẦU NÀY KHÔNG CHỈ ĐƯỢC ĐÁP ỨNG Ở HIỆN TẠI MÀ CÒN TRONG TƯƠNG LAI”.

(THEO ĐỊNH NGHĨA CỦA ỦY BAN BRUNDTLAND CỦA LIÊN HỢP QUỐC NGÀY 20 THÁNG 3 NĂM 1987).



Đoàn công tác Australia

## ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC

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

Hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.

## ĐỐI VỚI NHÀ CUNG CẤP, NHÀ THẦU PHỤ

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

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

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

## ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

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

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

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

## ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Bên cạnh những thành công trong kinh doanh, Coteccons xác định rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội. Hàng năm, Công ty luôn dành một phần đáng kể lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động từ thiện xã hội với mong muốn giúp đỡ và cùng chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn, nổi bật hạnh trong cuộc sống,... nhằm chung tay xây dựng một xã hội tốt đẹp và nhân văn hơn.





## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)

“Tự hào là một trong những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, Coteccons luôn nỗ lực vì sự nghiệp phát triển vững mạnh trên nền tảng văn hóa doanh nghiệp vững chắc. Với bản sắc văn hóa riêng được hình thành ngay từ những ngày đầu thành lập và được phát huy từ thế hệ này tiếp nối sang thế hệ khác, mỗi thành viên trong đại gia đình Coteccons cam kết thực hiện nghiêm túc các chuẩn mực văn hóa của Công ty vì sự uy tín thương hiệu, sự trường tồn và phát triển bền vững ở tương lai.”

### VĂN HÓA CÔNG TY

Văn hóa Coteccons được hình thành từ những ngày đầu thành lập với định hướng xây dựng bản sắc văn hóa kinh doanh riêng biệt. Mỗi nhân viên Coteccons đều giữ vai trò quyết định trong việc tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo, kết hợp hài hòa giữa trí thức và tinh thần đoàn kết cũng như tính minh bạch trong mọi hoạt động.

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

### Những hoạt động tiêu biểu trong văn hóa Coteccons

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

Ban hành quy định chuẩn mực giao tế và quan hệ với Đối tác, Khách hàng. Với quan điểm “tất cả CBNV là sứ giả Coteccons”, mỗi thành viên Công ty khi tiếp xúc với Đối tác, Khách hàng sẽ là người tạo nơi họ ấn tượng tốt về Công ty, khơi gợi trong Khách hàng sự quan tâm và thiện chí hợp tác với Coteccons.





Để có được sự tín nhiệm, mối quan hệ hợp tác lâu dài với Đối tác, Khách hàng thì “lời nói phải đi đôi với việc làm, thực hiện đúng những gì đã cam kết”, làm việc chân thành, chính trực và minh bạch. Điều này trở thành kim chỉ nam trong mọi hoạt động kinh doanh của Coteccons.

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

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

Duy trì các hoạt động gắn kết CBNV Coteccons thông qua việc tổ chức tiệc họp mặt tất niên Công ty hàng năm, tổ chức các chuyến du lịch nghỉ dưỡng thường niên và tổ chức du lịch tập trung định kỳ với sự tham gia của CBNV và người thân trong gia đình. Ngoài ra, nhằm tạo cơ hội giao lưu, chia sẻ thông tin giữa Ban Lãnh đạo Công ty và CBNV, hàng năm Coteccons đều tổ chức Hội nghị Cán bộ nhân viên chức giúp mọi người hiểu rõ hơn về hoạt động của Công ty và cảm nhận được tinh thần đoàn kết, sự gắn

bó giữa các bộ phận và đồng nghiệp với nhau. Đồng thời, tạo điều kiện cho các nhân viên được đóng góp ý kiến về hoạt động Công ty cũng như trình bày nguyện vọng cá nhân trực tiếp Ban Lãnh đạo.

Hội thao Tập đoàn Coteccons diễn ra vào tháng 9 hàng năm đã trở thành một ngày hội thể thao lớn, tạo sân chơi lành mạnh, bổ ích, thắt chặt thêm tình đoàn kết trong nội bộ nhân viên Tập đoàn Coteccons. Tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, xem đó như là một lời tri ân, trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng xã hội.







# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)

## CÔNG TÁC QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

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

Trong năm 2014, Coteccons đã có nhiều cuộc tiếp đón các Tổ chức tài chính, Công ty quản lý quỹ trong nước, khu vực và toàn cầu, 20 Nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước. Trong các buổi gặp gỡ, bộ phận IR đã giải đáp thỏa đáng các thắc mắc của các Nhà đầu tư, cập nhật kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh cũng như chia sẻ những định hướng phát triển của Coteccons. Qua đó, Công ty đã nhận được nhiều phản hồi tích cực về sự nhiệt tình và chuyên nghiệp của Coteccons, tạo được mối quan hệ bền chặt giữa Công ty với cộng đồng Nhà đầu tư.

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

## CÔNG TÁC QUẢN LÝ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Góp phần vào thành công chung của Coteccons bằng cách vạch ra các kế hoạch ngắn hạn cũng như là dài hạn một cách cụ thể, Ban An toàn lao động đã đạt được những thành công nhất định trong năm 2014:

**100% các Nhà thầu phụ, Đội thi công tại mỗi dự án của Coteccons có Nhân viên An toàn.**

Đây là một bước đi nằm trong kế hoạch dài hạn: **"Tuyên truyền nhận thức và nhân rộng lực lượng làm công tác an toàn"**, lộ trình cụ thể như sau:

- Năm 2011 đến 2013: giao trách nhiệm cho Kỹ sư giám sát Coteccons là người chịu trách nhiệm về công tác an toàn.
- Năm 2014: xây dựng hệ thống nhân viên an toàn Nhà thầu phụ, Đội thi công, quy định rõ nhiệm vụ và quyền hạn cụ thể của lực lượng này. Với gần 700 cán bộ an toàn từ các đơn vị thi công làm việc với Coteccons được Trung tâm huấn luyện ATLĐ có thẩm quyền đào tạo, kết hợp với việc được huấn luyện chuyên môn theo từng chủ đề riêng biệt, lực lượng này sẽ là nòng cốt trong việc triển khai công tác an toàn tại các dự án.



Lễ ký kết hợp đồng công trình Khu phức hợp GP complex - Hà Nội



*Các Giám đốc Khối, Chỉ huy trưởng trong chuyến công tác tại Đà Loan*

- Năm 2015: tiếp tục đào tạo nhằm phát huy năng lực, vai trò của lực lượng an toàn Nhà thầu phụ, Đội thi công, lực lượng này sẽ là người trực tiếp triển khai công tác an toàn trên công trình, Ban Chỉ huy công trình sẽ là người kiểm soát và Ban An toàn Coteccons sẽ làm công tác đào tạo, đôn đốc và đánh giá.

Như vậy, kế hoạch dài hạn nói trên sẽ giải quyết được hai bài toán: thứ nhất là bài toán về con người và thứ hai là chất lượng lực lượng an toàn của dự án.

**100% hệ thống tủ điện được lắp đặt thiết bị chống dòng rò điện có độ nhạy cao.**

Ban An toàn đã phối hợp với Khối M&E để xuất Ban Lãnh đạo trang bị hệ thống ELR/EFR (Hệ thống chống giật - 4 cấp bảo vệ) đem lại hiệu quả an toàn cho người sử dụng điện cao hơn so với hệ thống cũ.

Với hệ thống tủ điện được lắp đặt thiết bị chống dòng rò (ELR/EFR) có độ nhạy cao, taplo điện được lắp đặt các ELCB chống giật khi có hiện tượng rò điện, hệ thống sẽ tự ngắt điện mà người tiếp xúc với thiết bị rò gần như không có cảm nhận về sự hiện diện của dòng điện. Từ khi lắp hệ thống này, ít nhất 4 trường hợp rò rỉ điện tại

các dự án nhưng không xảy ra tai nạn. Có thể nói, đây là hệ thống an toàn điện hiệu quả nhất Việt Nam hiện nay trong công trình xây dựng.

**Một số kết quả khác**

Nâng cao năng lực làm việc của lực lượng an toàn viên bằng cách: liên tục sàng lọc lực lượng bảo vệ, tổ chức các lớp đào tạo chuyên môn (đào tạo nghiệp vụ an ninh do Cục cảnh sát bảo vệ C65 huấn luyện nghiệp vụ PCCC, nghiệp vụ an toàn...), minh bạch và công khai vấn đề kỷ luật và khen thưởng, cuối cùng là nâng cao chất lượng đời sống cho nhân viên giúp nhân viên yên tâm công tác. Hiệu quả mang lại của hàng loạt các cải tiến trên là Công ty có một lực lượng bảo vệ, an toàn viên tâm huyết với công việc.

Chuẩn hóa hệ thống bảng biểu an toàn, biểu mẫu giúp hình ảnh các công trình Coteccons chuyên nghiệp, tạo nên sự khác biệt với các Công ty cùng lĩnh vực.

Thường xuyên gửi các Bản tin An toàn/An ninh cảnh báo và phổ biến các bài học kinh nghiệm trong công tác an toàn, giúp nâng cao nhận thức của các nhân viên trong Công ty.





## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)

### ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC AN TOÀN

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

Cấp phát và trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ cá nhân (nón, đồng phục, giày bảo hộ, dây an toàn...) cho tất cả lao động làm việc tại các kho bãi và công trình. Không một Người lao động nào của Coteccons phải làm việc trong môi trường không an toàn và không được trang bị bảo hộ cá nhân. Để kiểm soát điều kiện làm việc của Người lao động ở khu vực có rủi ro cao, Coteccons đã trang bị thêm 1 số máy móc, thiết bị đo đạc như máy đo khí, đo tiếng ồn, đo gió, điện và ánh sáng... nhằm đảm bảo Người lao động được làm việc ở môi trường an toàn nhất. Đây cũng là một trong những cam kết mà chính sách an toàn sức khỏe và môi trường của Ban Lãnh đạo Coteccons đưa ra nhằm ngăn ngừa thương tích có thể xảy ra cho Người lao động.



Ngoài ra, năm 2014 Ban An toàn đã phối hợp với Sở cảnh sát PCCC công an TP. HCM và công an TP. Hà Nội tổ chức các buổi huấn luyện, đào tạo cho các kỹ sư và công nhân lao động những kỹ năng cơ bản trong việc cứu hộ, cứu nạn. Tổ chức diễn tập cùng với lực lượng cảnh sát PCCC trong công tác phòng cháy chữa cháy tại một số dự án mà Coteccons đang thi công. Thường xuyên tổ chức các buổi diễn tập ứng cứu nhằm hướng dẫn cho tất cả nhân viên trên công trình có khả năng ứng phó với các tình huống nguy hiểm có thể xảy ra.

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



## CÔNG TÁC VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

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

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

Kết quả của việc thực hiện có 2 điểm lợi:

Tiết giảm chi phí.

Xử lý chất thải trước khi đưa ra môi trường.

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

Tất cả các dự án từ nhỏ đến lớn, Coteccons luôn tìm cách thực hiện phân loại và tái sử dụng rác thải. Tại các dự án Grand Hồ Tràm, City Garden, VivoCity, Gain Lucky... Coteccons đã thành lập một ủy ban để xem xét giảm thiểu chất thải và xem đây như là một nhân

tố để tiết giảm chi phí cho dự án. Mục tiêu chính được đặt ra là tuân thủ các quy định về an toàn, sức khỏe và môi trường của pháp luật Việt Nam hiện hành.

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

Với những nỗ lực trong thực hiện công tác ATLĐ và vệ sinh môi trường, năm 2014 Coteccons đạt được các thành tích sau:

- Nhận Giấy khen của Cục An toàn lao động vì thành tích xuất sắc trong an toàn lao động. Hơn 9 triệu giờ an toàn cho thành tích không để xảy ra tai nạn lao động nghiêm trọng và sự cố lớn, giảm thiểu các sự cố an toàn lao động vừa và nhỏ.
- Chủ đầu tư (Formosa - Hà Tĩnh) trao Bằng khen chứng nhận về công tác quản lý và kiểm soát hệ thống an toàn, vệ sinh & môi trường.
- Tổ chức QMS (Úc) cấp Chứng nhận "Tiêu chuẩn về quản lý môi trường - ISO 14.001-2004" kết hợp với việc tái cấp Chứng nhận về "Quản lý hệ thống an toàn sức khỏe - OHSAS 18001-2007". Đây là cam kết không chỉ mang lại những công trình có chất lượng tốt mà còn xây dựng hiệu quả hệ thống an toàn lao động, đảm bảo sức khỏe Người lao động và hoạt động thi công xây dựng hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.





## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)



Lễ ký kết dự án tổng thầu Casino - The Grand Hồ Tràm giai đoạn 2

“ Năm 2014 là năm đánh dấu chặng đường 10 năm phát triển và lớn mạnh của Coteccons với những thành quả đạt được hết sức ấn tượng. Song song với việc tập trung phát triển kinh doanh, Coteccons cũng nỗ lực không ngừng trong việc thực hiện cam kết gắn bó với cộng đồng và xã hội. ”

### HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI - CỘNG ĐỒNG

Năm 2014 là năm đánh dấu chặng đường 10 năm phát triển và lớn mạnh của Coteccons với những thành quả đạt được hết sức ấn tượng. Song song với việc tập trung phát triển kinh doanh, Coteccons cũng xác định rõ trách nhiệm của mình đối với cộng đồng và xã hội.

Với quan điểm “không khoa trương, không hình thức, thiết thực và hiệu quả”, mỗi hoạt động thiện nguyện của Coteccons đều thể hiện được tinh cảm nhân văn sâu sắc trên tinh thần “lá lành đùm lá rách” nhằm chung tay xây dựng một xã hội tốt đẹp và văn minh hơn.





Trao quỹ ủng hộ nạn nhân chất độc màu da cam, dioxin tỉnh BR-VT

**Một số chương trình từ thiện “Chung tay vì cộng đồng” Coteccons đã thực hiện trong năm 2014:**

- Hoạt động chung tay cùng Bệnh viện Ung Bướu TP. HCM.
- Tổ chức chương trình giao lưu với toàn thể anh chị em đang sống và sinh hoạt tại Trung tâm Bảo trợ người tàn tật Hiệp Bình Chánh - Thủ Đức.
- Phối hợp với Đoàn Bác sĩ Bệnh viện Nhi đồng 2 đến khám, phát thuốc tại huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Tham gia chương trình “Góp đá xây Trường Sa”.
- Đóng góp Quỹ “Chung sức bảo vệ chủ quyền Biển Đông”.





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## 6

- > Thông tin chung
- > Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- > Báo cáo kiểm toán độc lập
- > Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- > Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- > Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- > Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

gia tăng lợi nhuận cân bằng lợi ích cotecccons  
quản trị rủi ro 10 năm  
quản trị doanh nghiệp  
giám sát hoạt động  
cân bằng lợi ích cotecccons  
quản trị rủi ro  
quan hệ cổ đông  
cotecccons  
10 năm thành lập  
cotecccons  
10 năm  
năm bắt cơ hội  
cotecccons  
10 năm thành lập  
cotecccons  
10 năm thành lập  
quản trị rủi ro  
quản trị nguồn lực  
năm bắt cơ hội  
giám sát hoạt động  
cotecccons  
lợi ích

gia tăng lợi nhuận cân bằng lợi ích cotecccons  
quản trị rủi ro 10 năm  
quản trị doanh nghiệp  
giám sát hoạt động  
cân bằng lợi ích cotecccons  
quản trị rủi ro  
quan hệ cổ đông  
cotecccons  
10 năm thành lập  
cotecccons  
10 năm  
năm bắt cơ hội  
cotecccons  
10 năm thành lập  
cotecccons  
10 năm thành lập  
quản trị rủi ro  
quản trị nguồn lực  
năm bắt cơ hội  
giám sát hoạt động  
cotecccons  
lợi ích

“

**Cân bằng** lợi ích  
gắn kết niềm tin

”

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
Thông tin chung	95 - 96
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	97
Báo cáo kiểm toán độc lập	98 - 99
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	100 - 101
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	102
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	103 - 104
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	105 - 137

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch CTD theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	
Ông Huỳnh Lê Đức	Thành viên	
Ông Brian Quan Pham	Thành viên	
Ông Huỳnh Bá Thăng Long	Thành viên	từ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên	
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Từ Đại Phúc	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014



## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 4 năm 2014

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) và Công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 100 đến trang 137, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

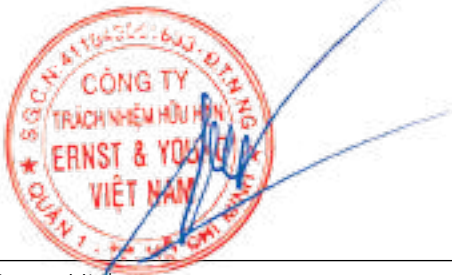
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



---

Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2015

A blue ink signature that reads "Hong Son".

---

Ngô Hồng Sơn  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2211-2013-004-1



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2014

B01-DN/HN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.635.696.412.928</b>	<b>3.995.926.433.261</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	469.023.469.430	618.518.444.081
111	1. Tiền		378.018.518.751	310.513.540.907
112	2. Các khoản tương đương tiền		91.004.950.679	308.004.903.174
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>629.080.000.000</b>	<b>1.055.500.000.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		629.080.000.000	1.055.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.129.477.879.588</b>	<b>2.010.311.772.164</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	2.154.169.888.369	2.076.043.856.872
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	102.790.951.780	39.275.161.905
135	3. Các khoản phải thu khác	7	67.015.983.369	46.459.843.005
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(194.498.943.930)	(151.467.089.618)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>269.593.810.165</b>	<b>248.339.897.206</b>
141	1. Hàng tồn kho		344.593.810.165	326.253.897.206
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.000.000.000)	(77.914.000.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>138.521.253.745</b>	<b>63.256.319.810</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		440.701.321	122.305.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		118.279.740.041	35.446.969.022
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	971.673.830
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	19.800.812.383	26.715.371.833
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.227.365.452.521</b>	<b>556.333.955.189</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>254.678.353.136</b>	<b>250.365.294.654</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	149.321.611.004	149.800.937.999
222	Nguyên giá		349.491.694.927	323.712.310.043
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(200.170.083.923)	(173.911.372.044)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	99.666.230.035	99.622.080.043
228	Nguyên giá		107.411.072.018	106.095.331.452
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(7.744.841.983)	(6.473.251.409)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.690.512.097	942.276.612
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>104.795.419.660</b>	<b>92.307.223.295</b>
241	1. Nguyên giá		115.412.954.913	100.607.293.807
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.617.535.253)	(8.300.070.512)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>781.240.497.580</b>	<b>104.524.316.290</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		101.240.497.580	104.524.316.290
258	2. Đầu tư dài hạn khác		680.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>86.651.182.145</b>	<b>109.137.120.950</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	83.598.706.150	103.812.944.392
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.2	3.007.475.995	5.279.176.558
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.863.061.865.449</b>	<b>4.552.260.388.450</b>

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN/HN

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.153.669.745.752</b>	<b>2.083.766.496.899</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.139.242.012.076</b>	<b>2.002.895.871.972</b>
312	1. Phải trả người bán	15	975.592.525.919	1.013.608.167.423
313	2. Người mua trả tiền trước	16	77.521.200.566	69.949.248.285
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	72.799.155.371	62.860.072.852
316	4. Chi phí phải trả	18	767.998.460.368	616.929.305.538
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	125.410.598.469	91.772.615.151
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	61.946.118.798	75.027.233.127
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		39.382.464.193	23.899.854.867
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	21	18.591.488.392	48.849.374.729
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>14.427.733.676</b>	<b>80.870.624.927</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	13.927.733.676	15.670.693.741
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	500.000.000	65.199.931.186
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.527.241.186.661</b>	<b>2.302.477.289.437</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.527.241.186.661</b>	<b>2.302.477.289.437</b>
411	1. Vốn cổ phần		422.000.000.000	422.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		869.140.000.000	869.140.000.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		592.749.932.204	477.949.555.981
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		84.945.096.670	69.165.584.180
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		560.147.617.787	465.963.609.276
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>182.150.933.036</b>	<b>166.016.602.114</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.863.061.865.449</b>	<b>4.552.260.388.450</b>

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	1.702.002	4.084.927
- Euro (EUR)	444	455

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B02-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	7.633.621.860.050	6.189.651.406.151
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(7.077.701.608.676)	(5.725.278.429.936)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		555.920.251.374	464.372.976.215
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	118.764.053.874	118.290.538.249
22	5. Chi phí tài chính	26	(372.976.263)	956.344.811
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(214.752.054.120)	(216.761.609.146)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		459.559.274.865	366.858.250.129
31	8. Thu nhập khác	28	29.754.881.825	24.943.462.117
32	9. Chi phí khác	28	(15.759.859.703)	(8.175.260.737)
40	10. Lợi nhuận khác	28	13.995.022.122	16.768.201.380
45	11. Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết		(9.266.878.273)	9.524.664.331
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		464.287.418.714	393.151.115.840
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(104.550.010.660)	(112.172.080.951)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.2	(2.271.700.563)	(1.101.372.511)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		357.465.707.491	279.877.662.378
	<i>Trong đó:</i>			
61	15.1 Lợi ích của các Cổ đông thiểu số		30.112.412.296	22.739.975.488
62	15.2 Lãi thuộc về các Cổ đông của Công ty mẹ		327.353.295.195	257.137.686.890
70	16. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	31	7.769	6.103

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B03-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>464.287.418.714</b>	<b>393.151.115.840</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ	10,11,12	34.952.395.297	37.172.297.421
03	Các khoản dự phòng		40.117.854.312	140.822.450.015
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(1.089.361.412)	(279.561.788)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(109.470.328.119)	(127.118.999.531)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>428.797.978.792</b>	<b>443.747.301.957</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(220.259.363.116)	(503.049.587.787)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(18.339.912.959)	185.333.901.336
11	Tăng các khoản phải trả		28.201.675.010	327.757.426.523
12	Giảm chi phí trả trước		19.895.842.046	37.765.792.481
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1	(99.077.091.719)	(118.358.659.072)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		980.168.000	4.670.034.155
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.640.017.322)	(9.732.226.558)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>130.559.278.732</b>	<b>368.133.983.035</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(31.828.283.506)	(8.509.069.758)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	28	5.079.772.726	2.105.958.501
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(253.580.000.000)	(545.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	5.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(55.031.937.615)	81.178.250.155
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		23.226.256.020	10.168.260.338
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		103.279.458.265	113.035.782.806
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(208.854.734.110)</b>	<b>(342.520.817.958)</b>



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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B03-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của Công ty mẹ		(63.365.870.300)	(84.248.389.800)
	Cổ tức đã trả cho Cổ đông thiểu số		(8.776.800.000)	(4.388.400.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(72.142.670.300)</b>	<b>(88.636.789.800)</b>
<b>50</b>	<b>Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(150.438.125.678)</b>	<b>(63.023.624.723)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>618.518.444.081</b>	<b>681.485.846.811</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>943.151.027</b>	<b>56.221.993</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>469.023.469.430</b>	<b>618.518.444.081</b>



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 18 tháng 3 năm 2015



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch CTD theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 1.065 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 1.014 người).

### Cơ cấu tổ chức

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 51,24% vốn chủ sở hữu tại Uy Nam.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### *Quyền sử dụng đất*

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

### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 42 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Khác	5 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Tòa nhà văn phòng	30 năm
Khác	25 năm

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

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.8 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

### 3.10 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.11 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá trị thực tế.

### 3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

### 3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ Người lao động đã làm việc tại Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

### 3.15 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,5% đến 3% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.17 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

### 3.18 Cổ phiếu quỹ

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

### 3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các Nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các Cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

#### *Quỹ dự phòng tài chính*

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

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3.20 Ghi nhận doanh thu

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

#### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

#### *Tiền cho thuê*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

### 3.21 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.21 Thuế (tiếp theo)

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

### 3.22 Công cụ tài chính

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

##### Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và tương đương tiền, các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng, và các khoản phải thu khác.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)

#### *Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)*

##### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

#### *Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

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

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền mặt	717.470.248	9.279.848
Tiền gửi ngân hàng	377.301.048.503	310.504.261.059
Các khoản tương đương tiền (*)	91.004.950.679	308.004.903.174
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>469.023.469.430</b>	<b>618.518.444.081</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn đến ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

## 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đầu tư ngắn hạn khác	629.080.000.000	1.055.500.000.000

Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ ba (3) tháng trở lên và đến một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

### 6.1 Phải thu khách hàng

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phải thu bên khác	2.108.986.654.538	1.998.828.648.247
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	45.183.233.831	77.215.208.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.154.169.888.369</b>	<b>2.076.043.856.872</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(193.214.749.815)	(151.467.089.618)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.960.955.138.554</b>	<b>1.924.576.767.254</b>

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

VND

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	151.467.089.618	55.182.008.195
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	<i>41.747.660.197</i>	<i>95.306.068.841</i>
<i>Cộng: Dự phòng tăng do hợp nhất kinh doanh</i>	<i>-</i>	<i>979.012.582</i>
Số cuối năm	193.214.749.815	151.467.089.618

### 6.2 Trả trước cho người bán

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Trả trước cho bên khác	102.790.951.780	39.275.161.905

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phải thu do thanh lý khoản đầu tư	38.238.062.386	11.171.538.973
Lãi tiền gửi phải thu	26.088.620.626	20.837.805.559
Bên liên quan	-	14.450.498.473
Khác	2.689.300.357	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.015.983.369</b>	<b>46.459.843.005</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.284.194.115)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>65.731.789.254</b>	<b>46.459.843.005</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang	338.081.081.771	322.050.142.218
Hàng hóa	6.512.728.394	4.203.754.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.593.810.165</b>	<b>326.253.897.206</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(75.000.000.000)	(77.914.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>269.593.810.165</b>	<b>248.339.897.206</b>

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	75.000.000.000
Căn hộ cao cấp Lexington – Quận 2	50.444.873.832	-
Trung tâm thương mại Aeon Mall Long Biên	34.419.572.739	-
Khu nhà ở cao tầng Văn Phú – Trung Kính	19.739.202.544	-
Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	16.192.909.457	15.507.648.907
Đảo Rều – Vinpearl Hạ Long	12.040.126.970	-
Tòa nhà căn hộ cao cấp Water Mark	10.590.931.770	-
Khu nghỉ dưỡng Novotel Phú Quốc	9.080.115.684	-
Nhà máy Gentherm Việt Nam	8.662.403.573	-
Căn hộ cao cấp Everich – Quận 7	8.417.017.706	13.426.410.247
Trung tâm dữ liệu dự phòng	8.292.736.416	7.273.724.771
Dự án lô đất nhà E6	7.623.132.019	14.008.912.460
Khu đô thị Times City	7.277.358.856	-
Khu đô thị Vinhomes Riverside	5.283.791.960	-
Tổ hợp căn hộ cao cấp Goldmark City	5.070.226.314	-
Khu vui chơi giải trí Tuyên Sơn	5.000.000.000	7.157.832.081
Chung cư cao cấp An Phú	4.461.729.965	13.034.998.522
Trung tâm thương mại Aeon Mall	4.423.253.603	-
Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc	4.380.199.159	-
Khu phức hợp thương mại Vivo City	-	35.767.247.833
Các công trình khác	41.681.499.204	140.873.367.397
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>338.081.081.771</b>	<b>322.050.142.218</b>

## 9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	16.334.404.429	24.429.701.717
Ký quỹ	3.466.407.954	2.285.670.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.800.812.383</b>	<b>26.715.371.833</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Số đầu năm	104.972.449.517	177.380.889.967	25.573.271.206	11.041.401.999	4.744.297.354	323.712.310.043
Mua trong năm	5.298.113.000	12.180.804.416	3.802.254.545	1.814.670.672	-	23.095.842.633
Phần loại lại từ bất động sản đầu tư	8.701.856.125	-	-	-	-	8.701.856.125
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.619.373.913	-	-	-	-	2.619.373.913
Thanh lý	(3.020.435.000)	(3.374.022.788)	(2.243.229.999)	-	-	(8.637.687.787)
Số cuối năm	118.571.357.555	186.187.671.595	27.132.295.752	12.856.072.671	4.744.297.354	349.491.694.927
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	1.342.329.348	66.006.183.018	4.144.942.324	6.434.424.090	4.744.297.354	82.672.176.134
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(22.089.607.608)	(124.667.358.978)	(14.132.659.116)	(8.751.878.700)	(4.269.867.642)	(173.911.372.044)
Khấu hao trong năm	(7.456.068.814)	(17.953.242.117)	(3.010.578.632)	(1.598.835.094)	(474.429.712)	(30.493.154.369)
Phần loại lại từ bất động sản đầu tư	(870.185.613)	-	-	-	-	(870.185.613)
Thanh lý	1.107.492.87	2.948.730.291	2.045.148.525	-	-	5.104.628.103
Số cuối năm	(30.305.112.748)	(139.671.870.804)	(15.098.089.223)	(10.350.713.794)	(4.744.297.354)	(200.170.083.923)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	82.882.841.909	52.713.530.989	11.440.612.090	2.289.523.299	474.429.712	149.800.937.999
Số cuối năm	88.266.244.807	46.515.800.791	12.034.206.529	2.505.358.877	-	149.321.611.004

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	102.603.924.366	3.491.407.086	106.095.331.452
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	771.545.456	771.545.456
Mua trong năm	-	544.195.110	544.195.110
Số cuối năm	102.603.924.366	4.807.147.652	107.411.072.018
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	3.093.667.086	3.093.667.086
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(3.368.948.790)	(3.104.302.619)	(6.473.251.409)
Khấu trừ trong năm	(782.607.240)	(488.983.334)	(1.271.590.574)
Số cuối năm	(4.151.556.030)	(3.593.285.953)	(7.744.841.983)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	99.234.975.576	387.104.467	99.622.080.043
Số cuối năm	98.452.368.336	1.213.861.699	99.666.230.035

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<b>Tòa nhà văn phòng</b>	<b>Khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	81.986.929.898	18.620.363.909	100.607.293.807
Tăng trong năm	-	23.507.517.231	23.507.517.231
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(8.701.856.125)	-	(8.701.856.125)
Số cuối năm	73.285.073.773	42.127.881.140	115.412.954.913
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(8.198.692.975)	(101.377.537)	(8.300.070.512)
Khấu hao trong năm	(2.442.835.794)	(744.814.560)	(3.187.650.354)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	870.185.613	-	870.185.613
Số cuối năm	(9.771.343.156)	(846.192.097)	(10.617.535.253)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	73.788.236.923	18.518.986.372	92.307.223.295
Số cuối năm	63.513.730.617	41.281.689.043	104.795.419.660

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 13.1</i> )	101.240.497.580	104.524.316.290
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 13.2</i> )	680.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>781.240.497.580</b>	<b>104.524.316.290</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	53.060.220.056	20,16	47.981.890.157
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	35	47.917.846.315	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	262.431.209	36	17.510.424.919
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	-	-	39	39.032.001.214
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>101.240.497.580</b>		<b>104.524.316.290</b>

VNĐ

	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm	82.780.000.000
Tăng trong năm	48.147.000.000
Giảm trong năm	(44.852.000.000)
Số cuối năm	86.075.000.000
<b>Phần lỹ kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết</b>	
Số đầu năm	21.744.316.290
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	(9.266.878.273)
Lợi nhuận chưa thực hiện	122.720.033
Cổ tức được chia	(3.024.000.000)
Giảm trong năm	5.589.339.530
Số cuối năm	15.165.497.580
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	104.524.316.290
Số cuối năm	101.240.497.580

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Phú Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2005 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014. Theo giấy CNĐKKD, FCC có vốn điều lệ là 369.000.000.000 VNĐ, trong đó Nhóm Công ty góp 129.000.000.000 VNĐ, tương đương 35% (Thuyết minh số 31).

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 49030000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh.

Vào ngày 8 tháng 12 năm 2014, Nhóm Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ lợi ích trong Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An ("Phú Gia An") với giá chuyển nhượng là 47.797.577.982 VNĐ. Theo đó, Phú Gia An không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 13.2 Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

## 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	83.088.018.364	103.151.192.721
Khác	510.687.786	661.751.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.598.706.150</b>	<b>103.812.944.392</b>

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	94.302.391.604	121.025.561.054
Các bên khác	881.290.134.315	892.582.606.369
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>975.592.525.919</b>	<b>1.013.608.167.423</b>

## 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.464.000.000	3.464.000.000
Các bên khác	74.057.200.566	66.485.248.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.521.200.566</b>	<b>69.949.248.285</b>

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.1)	32.032.289.667	26.559.370.726
Thuế giá trị gia tăng	22.131.331.675	12.768.846.978
Thuế thu nhập cá nhân	18.625.053.466	23.531.855.148
Các loại thuế khác	10.480.563	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.799.155.371</b>	<b>62.860.072.852</b>



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	767.634.894.965	616.565.740.135
Khác	363.565.403	363.565.403
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>767.998.460.368</b>	<b>616.929.305.538</b>

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội xây dựng	103.974.308.286	90.681.394.730
Cổ tức phải trả	21.087.407.850	186.590.150
Khác	348.882.333	904.630.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125.410.598.469</b>	<b>91.772.615.151</b>

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

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

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	17.800.000.000	48.311.858.647
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	791.488.392	537.516.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.591.488.392</b>	<b>48.849.374.729</b>

## 22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	11.057.999.761	11.038.531.011
Nhận ký quỹ dài hạn	2.869.733.915	4.632.162.730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.927.733.676</b>	<b>15.670.693.741</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Quy dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	381.467.132.588	56.084.734.287	416.813.971.556	2.143.764.378.431
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	257.137.686.890	257.137.686.890
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	96.482.423.393	13.080.849.893	(109.563.273.286)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(14.158.087.884)	(14.158.087.884)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Số cuối năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	477.949.555.981	69.165.584.180	465.963.609.276	2.302.477.289.437
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	477.949.555.981	69.165.584.180	465.963.609.276	2.302.477.289.437
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	327.353.295.195	327.353.295.195
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	114.800.376.223	15.779.512.490	(130.579.888.713)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(18.322.709.971)	(18.322.709.971)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Số cuối năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	592.749.932.204	84.945.096.670	560.147.617.787	2.527.241.186.661

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	422.000.000.000	422.000.000.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	84.266.688.000	84.266.688.000
Cổ tức chi trả	(63.365.870.300)	(84.248.389.800)

### 23.3 Cổ phiếu

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

## 24. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	7.444.767.793.280	6.027.922.780.401
Doanh thu bán hàng hóa	157.608.269.716	119.454.043.232
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	22.613.943.290	24.240.356.825
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	8.631.853.764	18.034.225.693
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.633.621.860.050</b>	<b>6.189.651.406.151</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 24. DOANH THU (tiếp theo)

### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	108.458.273.332	106.178.462.479
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	8.534.917.512	9.688.295.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.089.361.412	279.561.788
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	609.501.618	222.230.911
Khác	72.000.000	1.921.988.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.764.053.874</b>	<b>118.290.538.249</b>

## 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	6.905.558.524.484	5.586.017.265.213
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	155.396.517.823	115.005.536.804
Chi phí của hoạt động bất động sản đầu tư	13.816.577.310	8.105.013.864
Chi phí cho thuê thiết bị xây dựng	2.929.989.059	16.150.614.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.077.701.608.676</b>	<b>5.725.278.429.936</b>

## 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	375.558.736	150.508.131
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	(2.582.473)	378.801.598
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(1.485.654.540)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>372.976.263</b>	<b>(956.344.811)</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

### 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	109.862.084.850	78.570.699.224
Chi phí dự phòng	43.031.854.312	89.244.104.555
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	20.561.081.746	13.099.026.119
Chi phí khấu hao và khấu trừ	16.543.937.821	17.511.758.866
Chi phí khác	24.753.095.391	18.336.020.382
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.752.054.120</b>	<b>216.761.609.146</b>

### 28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>29.754.881.825</b>	<b>24.943.462.117</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	15.850.007.415	8.651.037.049
Thu từ thanh lý tài sản cố định	5.079.772.726	2.268.458.501
Thu từ nhận đền bù và tiền phạt	2.366.631.933	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	2.082.715.970	1.190.755.777
Khác	4.375.753.781	12.833.210.790
<b>Chi phí khác</b>	<b>(15.759.859.703)</b>	<b>(8.175.260.737)</b>
Xóa sổ khoản phải thu	(11.957.879.495)	-
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	(3.533.059.684)	(1.316.496.148)
Khác	(268.920.524)	(6.858.764.589)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>13.995.022.122</b>	<b>16.768.201.380</b>

### 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% (2013: 25%) thu nhập chịu thuế.

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

#### 29.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	104.516.472.685	112.183.519.782
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	33.537.975	(11.438.831)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.271.700.563	1.101.372.511
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.821.711.223</b>	<b>113.273.453.462</b>



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

VND

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>464.287.418.714</b>	<b>393.151.115.840</b>
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ	10.410.908.451	70.393.088.078
Lỗ (lãi) từ công ty liên kết	9.266.878.273	(9.524.664.331)
Thay đổi dự phòng giảm giá đầu tư	472.954.500	56.350.292
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	19.468.750	47.730.000
Cổ tức đã nhận	(72.000.000)	(1.078.125.000)
Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(742.272.453)	(208.778.770)
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	(1.109.022.422)	590.020.467
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(1.595.112.825)	(4.142.416.031)
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	(5.589.339.530)	11.615.042
Bất lợi thương mại	-	(561.856.461)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>475.349.881.458</b>	<b>448.734.079.126</b>
Lỗ từ chuyển nhượng bất động sản năm trước	(275.005.618)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>475.074.875.840</b>	<b>448.734.079.126</b>
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	104.516.472.685	112.183.519.782
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	33.537.975	(11.438.831)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>104.550.010.660</b>	<b>112.172.080.951</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	26.559.370.726	29.475.076.465
Thuế TNDN phải trả do hợp nhất	-	3.270.872.382
Thuế TNDN đã trả trong năm	(99.077.091.719)	(118.358.659.072)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>32.032.289.667</b>	<b>26.559.370.726</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### 29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.432.759.948	2.759.632.753	(326.872.805)	11.932.500
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	290.810.747	729.244.964	(438.434.217)	(1.222.703.009)
Lợi nhuận chưa thực hiện	585.267.972	2.065.426.935	(1.480.158.963)	147.505.117
Dự phòng giảm giá đầu tư	(84.233.996)	(213.959.075)	129.725.079	14.087.573
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(217.128.676)	(61.169.019)	(155.959.657)	(52.194.692)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.007.475.995</b>	<b>5.279.176.558</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(2.271.700.563)</b>	<b>(1.101.372.511)</b>

## 30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	242.622.274.213
		Chi phí xây dựng	169.165.707.011
		Dịch vụ xây dựng	10.505.398.667
		Bán vật liệu xây dựng	10.337.954.008
		Cổ tức được chia	3.024.000.000
		Cho thuê thiết bị	2.678.455.290
		Chi phí thuê thiết bị	1.331.416.581
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn	47.915.000.000

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, chi phí thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	45.183.233.831
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	(94.302.391.604)
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng cho dịch vụ xây dựng	3.464.000.000

Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.788.000.000	1.320.000.000

### 31. LÃI TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	327.353.295.195	257.137.686.890
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	42.133.344	42.133.344
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	7.769	6.103

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

## 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng*

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

*Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư*

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

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

VNĐ

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.815.950.679.587	363.630.613.361	26.973.140.115	(572.932.573.013)	7.633.621.860.050
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	497.673.715.178	(4.533.977.272)	10.257.646.081	(525.676.387)	502.871.707.600
Chi phí không phân bổ					(38.584.288.886)
Lợi nhuận thuần trước thuế					464.287.418.714
Chi phí thuế TNDN					(106.821.711.223)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					357.465.707.491
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.741.842.974.334	93.814.075.027	123.844.398.620	(164.086.748.947)	2.795.414.699.034
Tài sản không phân bổ					2.067.647.166.415
Tổng tài sản					4.863.061.865.449
Công nợ bộ phận	2.055.799.936.567	113.619.426.317	3.661.222.307	(164.086.748.947)	2.008.993.836.244
Công nợ không phân bổ					144.675.909.508
Tổng công nợ					2.153.669.745.752



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

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

VND

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

### 33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đến 1 năm	854.545.455	1.884.384.000
Từ 1 đến 5 năm	405.000.000	2.097.352.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.259.545.455</b>	<b>3.981.736.000</b>

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đến 1 năm	8.083.860.438	10.338.781.728
Từ 1 đến 5 năm	5.773.322.760	7.171.285.878
Trên 5 năm	1.227.574.560	5.175.748.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.084.757.758</b>	<b>22.685.815.806</b>

### 34. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Nhóm Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

VND

<b>Tên công ty nhận đầu tư</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>Cam kết góp vốn của Nhóm Công ty</b>		<b>Vốn thực góp</b>	<b>Phần vốn cam kết còn phải góp</b>
		<b>Số tiền</b>	<b>%</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	369.000.000.000	129.150.000.000	35	47.915.000.000	81.235.000.000

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

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

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

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### Rủi ro thị trường

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

### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và tương đương tiền, và các khoản tiền gửi tại ngân hàng của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị. Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 do các khoản tiền gửi của công ty có lãi suất cố định.

### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 do trong năm Công ty thực hiện mua hàng chủ yếu bằng Việt Nam đồng.

### Rủi ro về giá hàng hóa

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

### Rủi ro tín dụng

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

### *Phải thu khách hàng*

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

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

### *Tiền gửi ngân hàng*

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

### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

VND

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 đến 5 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	975.592.525.919	-	975.592.525.919
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	893.409.058.837	2.869.733.915	896.278.792.752
	<b>1.869.001.584.756</b>	<b>2.869.733.915</b>	<b>1.871.871.318.671</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	1.013.608.167.423	-	1.013.608.167.423
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	708.701.920.689	4.632.162.730	713.334.083.419
	<b>1.722.310.088.112</b>	<b>4.632.162.730</b>	<b>1.726.942.250.842</b>

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

### **Tài sản đảm bảo**

Nhóm Công ty không thể chấp tài sản cũng như không nắm giữ tài sản đảm bảo nào vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý			
	Số cuối năm		Dự phòng		Số đầu năm		Dự phòng	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>								
Đầu tư ngắn hạn khác	629.080.000.000	-	1.055.500.000.000	-	629.080.000.000	-	1.055.500.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	680.000.000.000	-	-	-	680.000.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng	2.108.986.654.538	(193.214.749.815)	1.998.828.648.247	(151.467.089.618)	1.915.771.904.723	(151.467.089.618)	1.847.361.558.629	(151.467.089.618)
Phải thu các bên liên quan	45.183.233.831	-	91.665.707.098	-	45.183.233.831	-	91.665.707.098	-
Phải thu khác	70.482.391.323	(1.284.194.115)	34.295.014.648	-	69.198.197.208	-	34.295.014.648	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	45.000.000	-	45.000.000	-	45.000.000	-	45.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	469.023.469.430	-	618.518.444.081	-	469.023.469.430	-	618.518.444.081	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.002.800.749.122</b>	<b>(194.498.943.930)</b>	<b>3.798.852.814.074</b>	<b>(151.467.089.618)</b>	<b>3.808.301.805.192</b>	<b>(151.467.089.618)</b>	<b>3.647.385.724.456</b>	<b>(151.467.089.618)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>								
Phải trả người bán	94.302.391.604	-	892.582.606.369	-	94.302.391.604	-	892.582.606.369	-
Phải trả cho các bên liên quan	881.290.134.315	-	121.025.561.054	-	881.290.134.315	-	121.025.561.054	-
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	893.409.058.837	-	708.701.920.689	-	893.409.058.837	-	708.701.920.689	-
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	2.869.733.915	-	4.632.162.730	-	2.869.733.915	-	4.632.162.730	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.871.871.318.671</b>	<b>-</b>	<b>1.726.942.250.842</b>	<b>-</b>	<b>1.871.871.318.671</b>	<b>-</b>	<b>1.726.942.250.842</b>	<b>-</b>



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09-DN/HN

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt lớn so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## 37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 18 tháng 3 năm 2015



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2014



### **MASTERI THẢO ĐIỀN**

Chủ đầu tư : Công ty Thảo Điền Investment

Quy mô dự án : Tầng hầm: 02, Tầng cao: 44

Diện tích : Tổng diện tích sàn xây dựng 330.000 m<sup>2</sup>

Gói thầu : D&B

Giá trị thầu : 3.500 tỷ

Địa chỉ : Phường Thảo Điền, Q2, TP.HCM









## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2014 (tiếp theo)



### **REGINA MIRACLE INTERNATIONAL VIETNAM**

Chủ đầu tư : Công ty TNHH QUỐC TẾ REGINA MIRACLE VIỆT NAM

Quy mô dự án : Nhà xưởng sản xuất, văn phòng làm việc, hạ tầng

Diện tích : 7,4 ha

Gói thầu : D&B

Giá trị thầu : Trên 1.000 tỷ

Địa chỉ : Khu đô thị VSIP Hải Phòng









## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2014 (tiếp theo)



### **AEON MALL**

Chủ đầu tư : Tập đoàn Aeon - Nhật Bản - Nhà thầu chính: Obayashi VN

Quy mô dự án : Kết cấu, Kiến trúc

Diện tích : 10 ha

Gói thầu : Trung tâm thương mại, nhà hàng, văn phòng, khu vui chơi

Giá trị thầu : 146 tỷ

Địa chỉ : Khu Công viên công nghệ thông tin Hà Nội



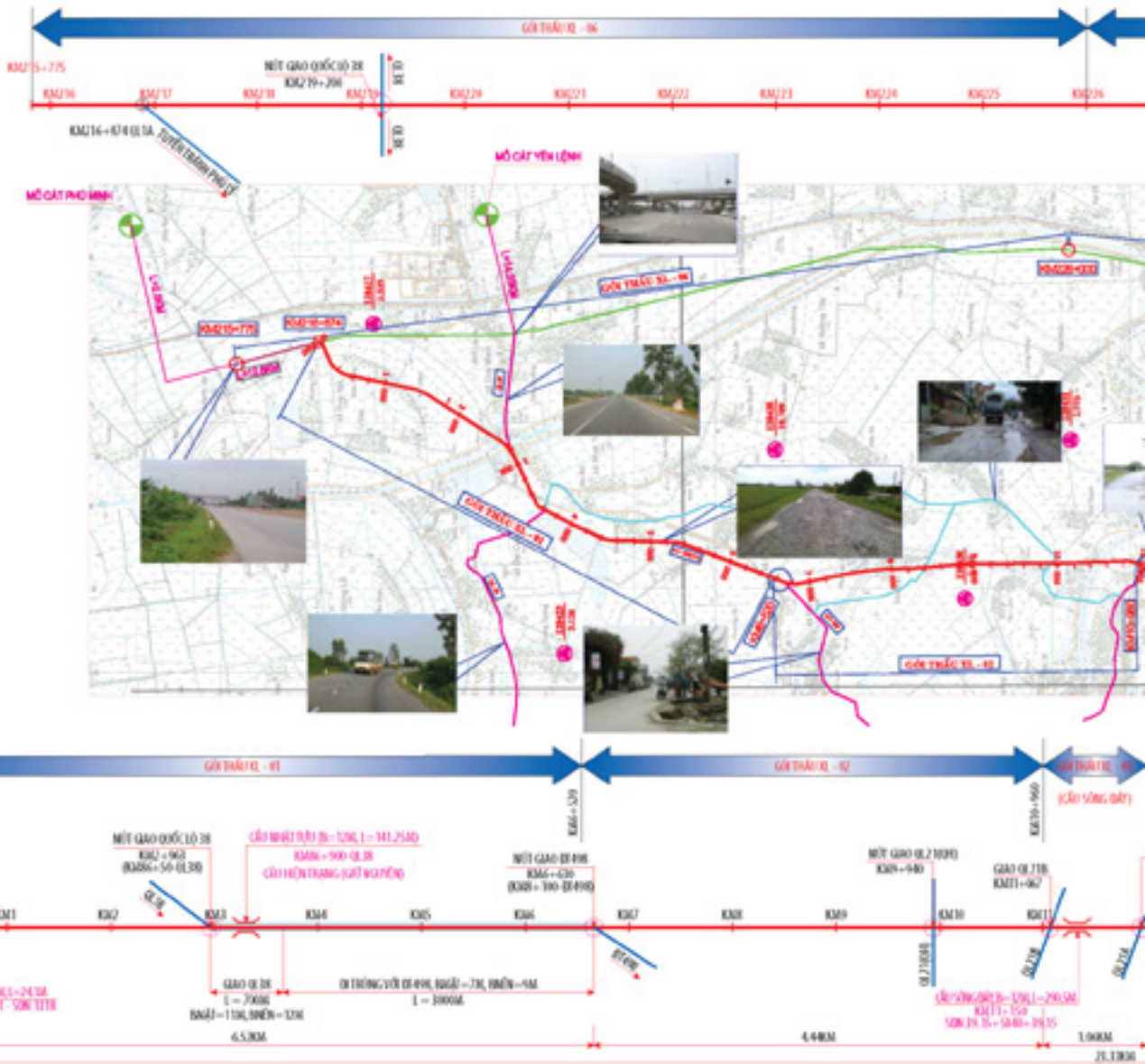




# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2014 (tiếp theo)

## MẶT BANG PHÂN CHIA GỢI THẦU XÂY LẬP

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH QL1 ĐOẠN TRÁNH TP PHỦ LÝ VÀ TĂNG CƯỜNG MẶT ĐƯỜNG QL1 ĐOẠN KM215+775-KM235+885 TỈNH HÀ NAM THEO HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG BOT



### HẠ TẦNG (PHỦ LÝ, HÀ NAM)

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC  
Quy mô dự án : Đầu tư xây dựng 23 km QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường trên QL1 đoạn Km 215+775 - Km 235+885  
Hình thức thầu: BOT  
Giá trị thầu : 2.100 tỷ  
Địa chỉ : TP Phủ Lý, tỉnh Hà Nam







## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2014 (tiếp theo)



*PTT Hoàng Trung Hải, phát biểu tại buổi lễ*







Ông Nguyễn Bá Dương tặng số tiết kiệm cho cựu TNXP tỉnh Hà Nam



PTT Hoàng Trung Hải, PCT QH Nguyễn Thị Kim Ngân, BT BGT VT Đinh La Thăng bấm nút khởi công dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km 215+775 - Km 235 + 885.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)**

236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

[ t ] (84) (8) 35142255 - 35142266

[ f ]: (84) (8) 35142277

[ e ] [contact@coteccons.vn](mailto:contact@coteccons.vn)

[ w ] [www.coteccons.vn](http://www.coteccons.vn)