



Our experience drives us forward

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC - COTECCONS



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC
COTECCONS**
236/6 Điện Biên Phủ, P. 17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
ĐT: (08) 3514 2255/66 - Fax: (08) 3514 2277
Email: contact@coteccons.vn - Web: www.coteccons.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC
COTECCONS**

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 4-5

Thông tin chung: 6-23

- Quá trình hình thành và phát triển
- Tầm nhìn - Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi
- Định hướng phát triển
- Các Công ty con và Công ty liên kết
- Cơ cấu tổ chức Công ty
- Báo cáo quản trị rủi ro.

Tình hình hoạt động trong năm: 24-37

- Tình hình hoạt động Công ty
- Tổ chức nhân sự
- Tình hình đầu tư
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

MỤC LỤC

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc: 38-49

- Tình hình hoạt động Công ty
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- Kế hoạch phát triển tương lai

Đánh giá của HĐQT về hoạt động Công ty 50-53

- Đánh giá của HĐQT về hoạt động Công ty
- Kế hoạch định hướng của HĐQT

Quản trị Công ty 54-61

Báo cáo của Ban kiểm soát 62-67

Báo cáo tài chính được kiểm toán 68 - 113





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông,

Năm 2012 là một năm đầy khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam, tình trạng nợ xấu ngân hàng gia tăng, triển vọng tăng trưởng ảm đạm, niềm tin của người dân và doanh nghiệp bị xói mòn, nhiều doanh nghiệp phải nỗ lực để tồn tại. Coteccons cũng không là ngoại lệ, phải đối mặt với không ít khó khăn.

Tuy nhiên, Coteccons vẫn tiếp tục giữ vững vị trí hàng đầu trong ngành xây dựng, khẳng định vị thế và danh tiếng trên thương trường, hoàn thành vượt các chỉ tiêu tài chính 2012 được Đại hội cổ đông giao phó. Cụ thể, kết thúc năm 2012, Coteccons đạt doanh thu 4.477 tỷ đồng (đạt 112% chỉ tiêu, giảm -0.7% so với năm 2011), đạt lợi nhuận sau thuế 218,5 tỷ đồng (đạt 104% chỉ tiêu, tăng 3.5% so với năm 2011). Ban lãnh đạo ghi nhận sự nỗ lực hết sức mình của toàn thể nhân viên Coteccons, tuy chưa hoàn toàn hài lòng với các kết quả trên.

Với mục tiêu tăng trưởng bền vững, Coteccons luôn thận trọng trong lựa chọn các dự án chất lượng, đối tác và tập trung vào kinh doanh cốt lõi, góp phần giúp công ty ổn định kinh doanh, tạo nền tảng tăng trưởng khi nền kinh tế, thị trường có cơ hội hồi phục. Hiện tại, Coteccons đang nắm giữ một khoản tiền mặt hơn 50 triệu đô la Mỹ để phát triển kinh doanh hiện hữu và dành cho hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp khi có cơ hội.

Sự kiện Tập đoàn Kusto (Kusto Group), một Tập đoàn tư vấn và đầu tư quốc tế hàng đầu, đã đầu tư 25 triệu đô la Mỹ vào công ty chứng thực cho năng lực và sự đúng đắn trong tầm nhìn và chiến lược phát triển, mở rộng trong lĩnh vực xây dựng của chúng tôi.

Nằm trong chiến lược tăng trưởng, Coteccons đang trong quá trình đàm phán mua thêm cổ phiếu, nâng lên tỷ lệ sở hữu chi phối tại công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia. Đây là bước tiến quan trọng của Coteccons nhằm tối ưu hoá nguồn lực và mở rộng phân khúc thị trường.

Năm 2012 cũng đánh dấu bước ngoặt quan trọng khi thương hiệu Coteccons chính thức có mặt tại thị trường nước ngoài với dự án thi công nhà máy sản xuất mắt kính tại Lào. Đây là tiền đề để Coteccons từng bước tiếp tục phát triển ra các nước trong khu vực.

Kính thưa Quý Cổ đông

Tuy tình hình kinh tế thế giới năm 2013 được dự báo còn nhiều bất ổn, kinh tế vĩ mô Việt Nam chưa thấy dấu hiệu phục hồi do tốc độ cải cách kinh tế còn chậm, chúng tôi vẫn cam kết tập trung vào tiềm năng phát triển dài hạn trong lĩnh vực xây dựng. Nhu cầu phát triển xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu công nghiệp, v.v. còn nhiều tiềm năng mang lại nhiều lý do để chúng tôi lạc quan và tin tưởng vào tương lai.

Bước sang năm 2013, chiến lược của Coteccons tiếp tục được tập trung vào tối ưu hoá nguồn lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh nhằm gia tăng thị phần trong ngành xây dựng. Bên cạnh đó, chúng tôi tiếp tục nghiên cứu phát triển mô hình kinh doanh tổng thầu, các công trình chìa khoá trao tay (Design & Build), và đa dạng hoá dịch vụ, phân khúc khách hàng trong lĩnh vực xây dựng. Ngoài ra, Coteccons đang có được vị thế thuận lợi để nắm bắt cơ hội tăng trưởng khi nền kinh tế phục hồi trong vai trò là công ty hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, có quy mô lớn và nền tảng tài chính vững mạnh.

Nhân dịp này, thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn sự nỗ lực vượt khó của toàn thể nhân viên Công ty đã góp phần hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2012. Tôi xin trân trọng cảm ơn tất cả Quý Cổ đông, các bạn hàng, các đối tác và các bên có liên quan khác đã tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi và đóng góp cho sự thành công của Coteccons trong những năm qua. Chúng tôi mong muốn được hợp tác với tất cả các đối tác để gặt hái thêm nhiều thành công trong năm 2013. Cuối cùng, Hội đồng Quản trị và tôi xin cam kết sẽ nỗ lực hết mình tạo ra giá trị cao nhất cho cổ đông.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Bá Dương

THÔNG TIN CHUNG

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
- 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

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình.
- Thiết kế lắp đặt phần cơ điện công trình

Địa bàn kinh doanh: Địa bàn hoạt động kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty hiện nay tập trung vào các khu vực:

- . Tp. Hồ Chí Minh
- . Bà Rịa - Vũng tàu
- . Đà Nẵng
- . Hà Nội

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

▶ CÁC MỐC SON TRONG LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG:

Năm 2004:

Công ty được cổ phần hóa với tên chính thức là Công ty cổ phần Xây dựng Cotec (COTECCONS), Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng.

Năm 2005:

Nhận chứng chỉ Iso 9001-2000 của Tổ chức QMS (Úc)

Nhận bằng khen đơn vị thi đua xuất sắc ngành xây dựng của Bộ xây dựng.

Năm 2006:

Phát hành cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 35 tỷ đồng.

Năm 2007:

Là đơn vị tiên phong tại Việt Nam nghiên cứu và áp dụng thành công biện pháp thi công tiên tiến Topdown cho công trình nhà cao tầng.

Tăng vốn điều lệ lên 120 tỷ đồng.

Năm 2008:

Nhận bằng khen của Bộ lao động TBXH vì có thành tích xuất sắc trong công tác ATLĐ.

Năm 2009:

Khởi công xây dựng cao ốc VP Coteccons do Coteccons đầu tư 100% vốn.

Tăng vốn điều lệ lên 184,5 tỷ đồng.

Năm 2010:

Cổ phiếu Coteccons chính thức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM (HOSE). Mã cổ phiếu CTD.

Tăng vốn điều lệ lên 307,5 tỷ đồng.

Thành lập văn phòng đại diện tại miền Bắc.

Đưa cao ốc VP Coteccons vào hoạt động.

Năm 2011:

Nhận cúp vàng chất lượng xây dựng Việt Nam - Giải thưởng của Bộ Xây dựng.

Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty lên 317,7 tỷ đồng.

Năm 2012:

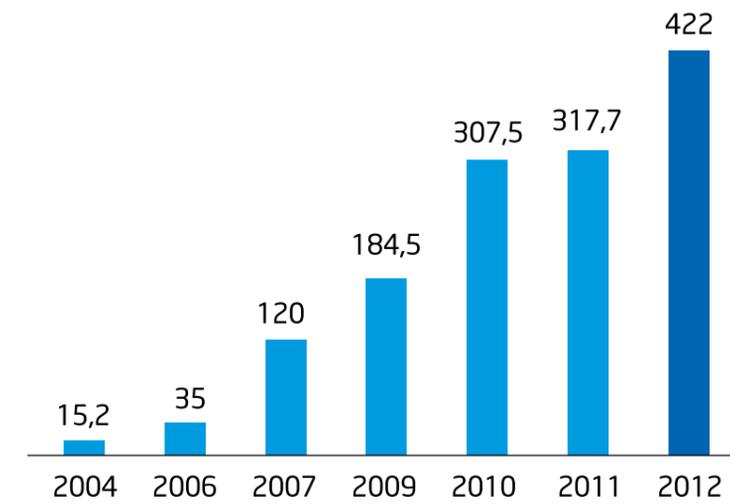
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược (Kusto Group) tăng vốn điều lệ lên 422 tỷ đồng.



SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM 2012

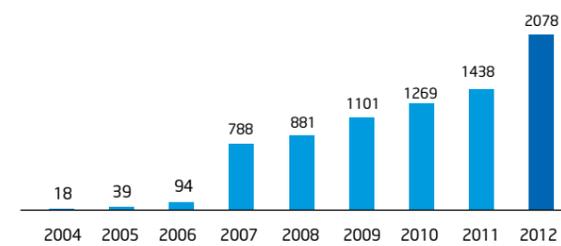
- 1 Đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất.
- 2 Top 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.
- 3 Phát hành thành công 10.430.000 cổ phiếu cho Kusto Group.
- 4 Mở rộng địa bàn hoạt động, thương hiệu Coteccons chính thức có mặt tại Thị trường nước ngoài - thi công dự án tại Lào.
- 5 Hoàn thành giai đoạn 1 dự án MGM Grand Hồ Tràm đúng tiến độ, chất lượng đã cam kết.
- 6 Đạt chứng nhận OHSAS 18001 - 2007 của QMS (Úc).

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG VỐN ĐIỀU LỆ:



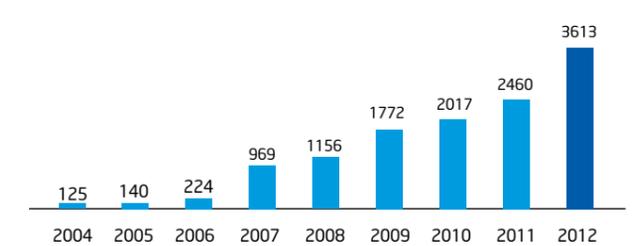
■ Tỷ đồng

NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU:



■ Tỷ đồng

TÀI SẢN QUA CÁC NĂM:



■ Tỷ đồng

▶ TÂM NHÌN:

Giữ vững thương hiệu nhà thầu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam và mở rộng thị trường ra nước ngoài. Tập trung phân khúc những công trình làm tổng thầu, công trình chìa khóa trao tay (Thiết kế và thi công).

▶ 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 mang đẳng cấp quốc tế với giá 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 quy trình làm việc, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.
- > **Hợp tác:** Hợp tác với đối tác và khách hàng cùng nhau đạt mục đích và thành công.
- > **Tận tâm:** Tận tâm trong dịch vụ, làm việc với tất cả niềm đam mê và nhiệt huyết.
- > **Cam kết:** Nỗ lực cao nhất để thực hiện đúng cam kết.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

► CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN:

- Tái cấu trúc Coteccons và các Công ty liên kết thành một Tập đoàn xây dựng vững mạnh.
- Tiếp tục tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Mở rộng ngành nghề thi công công trình cơ sở hạ tầng, công trình năng lượng
- Phát triển thị trường ở nước ngoài, trước tiên là các nước trong khu vực. Trong nước sẽ mở rộng địa bàn hoạt động đến các Tỉnh, Thành trọng điểm.

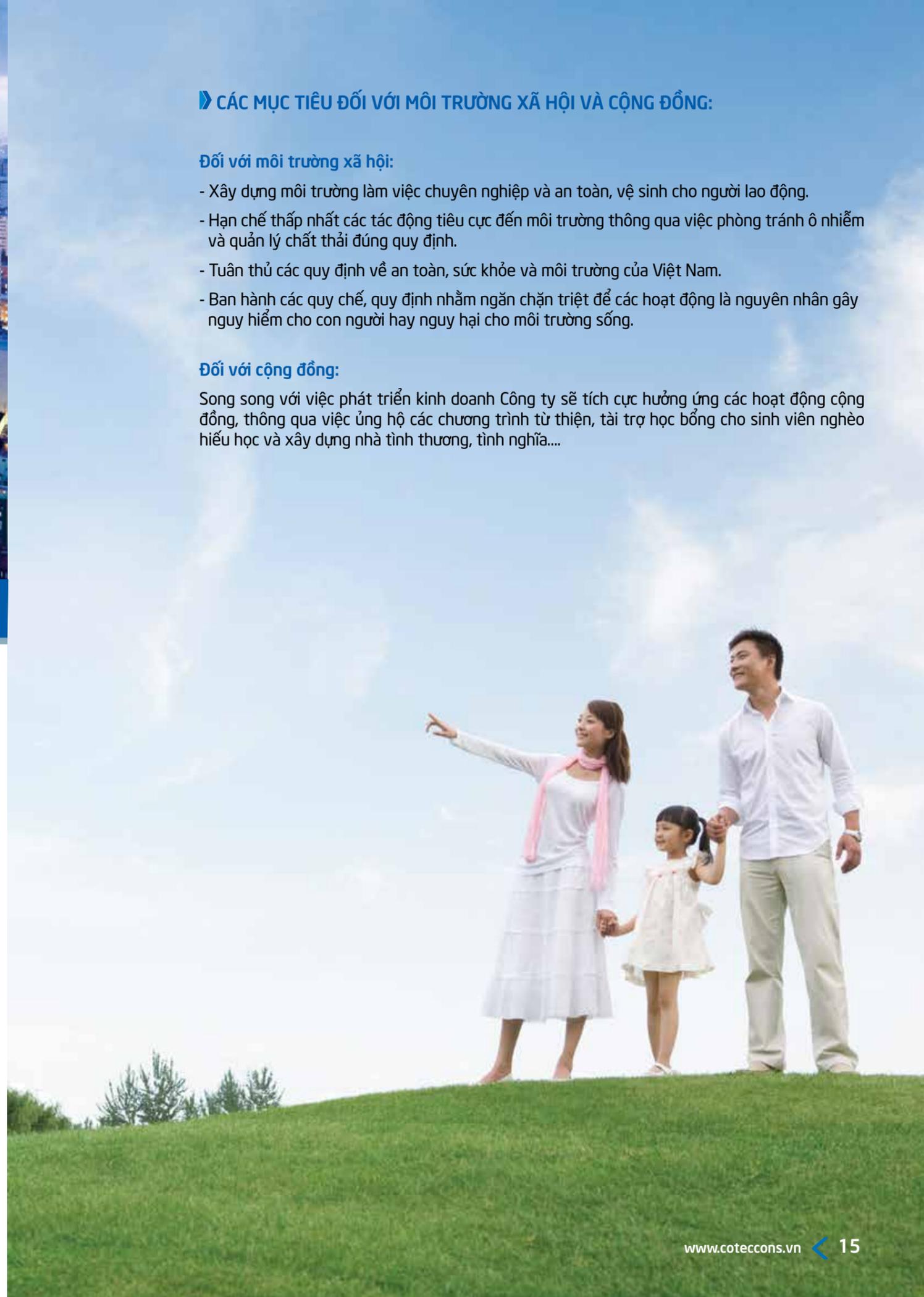
► CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG:

Đối với môi trường xã hội:

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và an toàn, vệ sinh cho người lao động.
- 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.
- Tuân thủ các quy định về an toàn, sức khỏe và môi trường của Việt Nam.
- 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 sống.

Đối với cộng đồng:

Song song với việc phát triển kinh doanh Công ty sẽ tích cực hưởng ứng các hoạt động cộng đồng, thông qua việc ủng hộ các chương trình từ thiện, tài trợ học bổng cho sinh viên nghèo hiếu học và xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa....



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT



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

- Địa chỉ : Lầu 5, 6 - 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
- Vốn điều lệ : 63.600.000.000 VNĐ (Sáu mươi ba tỷ sáu trăm triệu đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Coteccons : 31 %

Được thành lập vào năm 2006, ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Đối với lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, Unicons là một trong những đơn vị cung cấp truyền thống, cung cấp vật tư cho các công trình của Coteccons với giá cạnh tranh.

Tóm tắt về tình hình hoạt động tài chính:

- Tổng tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2012 : 643.989.384.161 VNĐ
- Nguồn vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2012 : 216.444.056.640 VNĐ
- Kết quả sản xuất kinh doanh:

(VNĐ)				
TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2012	THỰC HIỆN 2012	% SO VỚI KẾ HOẠCH
1.	Doanh thu thuần	1.500.000.000.000	1.814.258.200.997	120,95%
2.	Lợi nhuận sau thuế	40.000.000.000	42.046.776.074	105,12%

» CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HUNG GIA

- Địa chỉ : 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của COTECCONS : 20,16%

Được thành lập từ năm 2004, ngành nghề chính là xây dựng, kinh doanh và đầu tư bất động sản.

Đối với lĩnh vực bất động sản: Công ty Phú Hưng Gia là chủ đầu tư Khu Chung cư Botanic - Quận Bình Thạnh, Chung cư Pavillon tại Quận 3, Tp. HCM.

Tóm tắt về tình hình hoạt động tài chính:

- Tổng tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2012 : 730.706.913.497 VNĐ
- Nguồn vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2012 : 236.998.639.588 VNĐ
- Kết quả sản xuất kinh doanh:

(VNĐ)

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2012	THỰC HIỆN 2012	% SO VỚI KẾ HOẠCH
1.	Doanh thu thuần	1.400.000.000.000	1.473.375.744.511	105,2%
2.	Lợi nhuận sau thuế	40.000.000.000	34.643.092.932	86,6%

» CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC PHÚ GIA AN

- Địa chỉ : 72 Nguyễn Thị Thập, P. Bình Thuận, Quận 7. Tp. HCM
- Vốn điều lệ : 128.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tám tỷ đồng)
- Coteccons nắm giữ : 39%
- Ngành nghề KD chính : Đầu tư Bất động sản

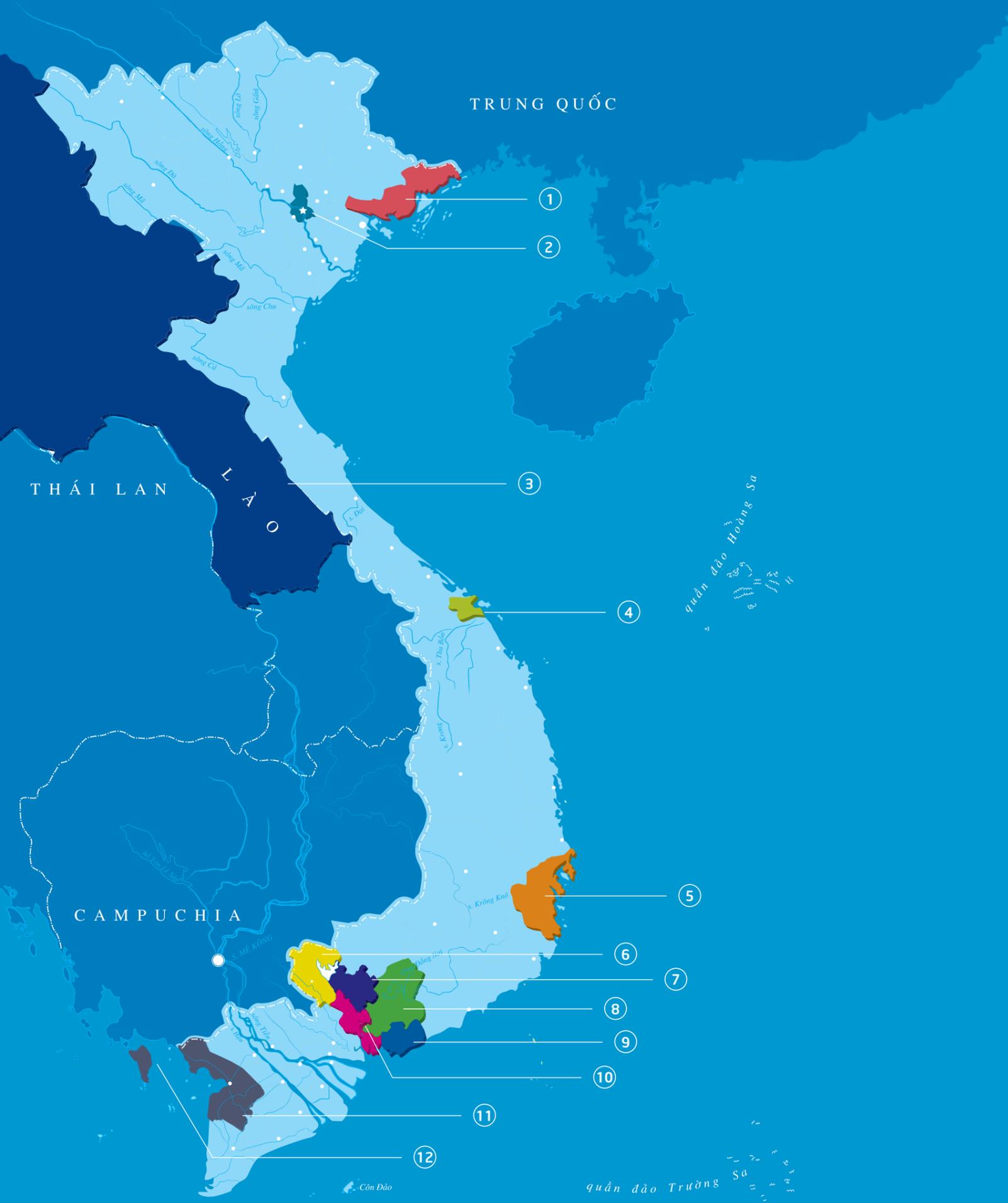
» CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRIỆU HUNG GIA

- Địa chỉ : 31 Lý Văn Phúc, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM
- Vốn điều lệ : 38.000.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ đồng)
- Coteccons đã góp vốn : 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng)
- Ngành nghề KD chính : Đầu tư Bất động sản

» CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI QUẢNG TRỌNG

- Địa chỉ : 14H1 Ngô Đức Kế, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR - Vũng Tàu
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng)
- Coteccons đã trả : 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh : Đầu tư bất động sản

Do tình hình bất động sản đóng băng trong thời gian qua nên các dự án bất động sản do các Công ty (Phú Gia An, Triệu Hưng Gia và Công ty Quảng Trọng) đầu tư vẫn chưa được triển khai, nên chưa phát sinh doanh thu hoạt động.



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH COTECCONS ĐANG THI CÔNG

1. Quảng Ninh:

- Nhà máy Texhong Ngân Long

2. Hà Nội:

- Khu chung cư Watermark
- Khu chung cư Rừng cọ - Ecopark
- Khu căn hộ Thăng long Numberone
- Khu phức hợp Eurowindow
- Khách sạn Starcity Hà Nội
- Khu phức hợp Mandarin garden
- Khách sạn Marriott
- Nhà ga hành khách T2 - Sân bay QT Nội Bài
- Nhà máy Hanosimex (Hà Nam)

3. Lào:

- Nhà máy sản xuất trồng kính Essilor

4. Đà Nẵng:

- Marble Mountain Beach Resort
- Ocean Villas

5. Nha Trang:

- Nha Trang Plaza
- Khách sạn Starcity Nha Trang

6. Tây Ninh

- Nhà máy Salun
- Nhà máy Brotex

7. Bình Dương

- Nhà máy sữa Dielac

8. Đồng Nai:

- Nhà máy Nestle

9. Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Khu nghỉ dưỡng MGM Grand Hồ Tràm

10. TP. HCM:

- Khách sạn Pullman Sài Gòn
- Khách sạn Novotel
- Khu chung cư Thanh Yển
- Khu căn hộ City Garden
- Khu chung cư Everrich II
- Diamond Island
- Trung Tâm thương mại và văn phòng Viettel
- Cao ốc Văn phòng President
- Cao ốc Văn phòng Lim Tower
- Tòa nhà B SGDCK TP. HCM
- Delta River Tower

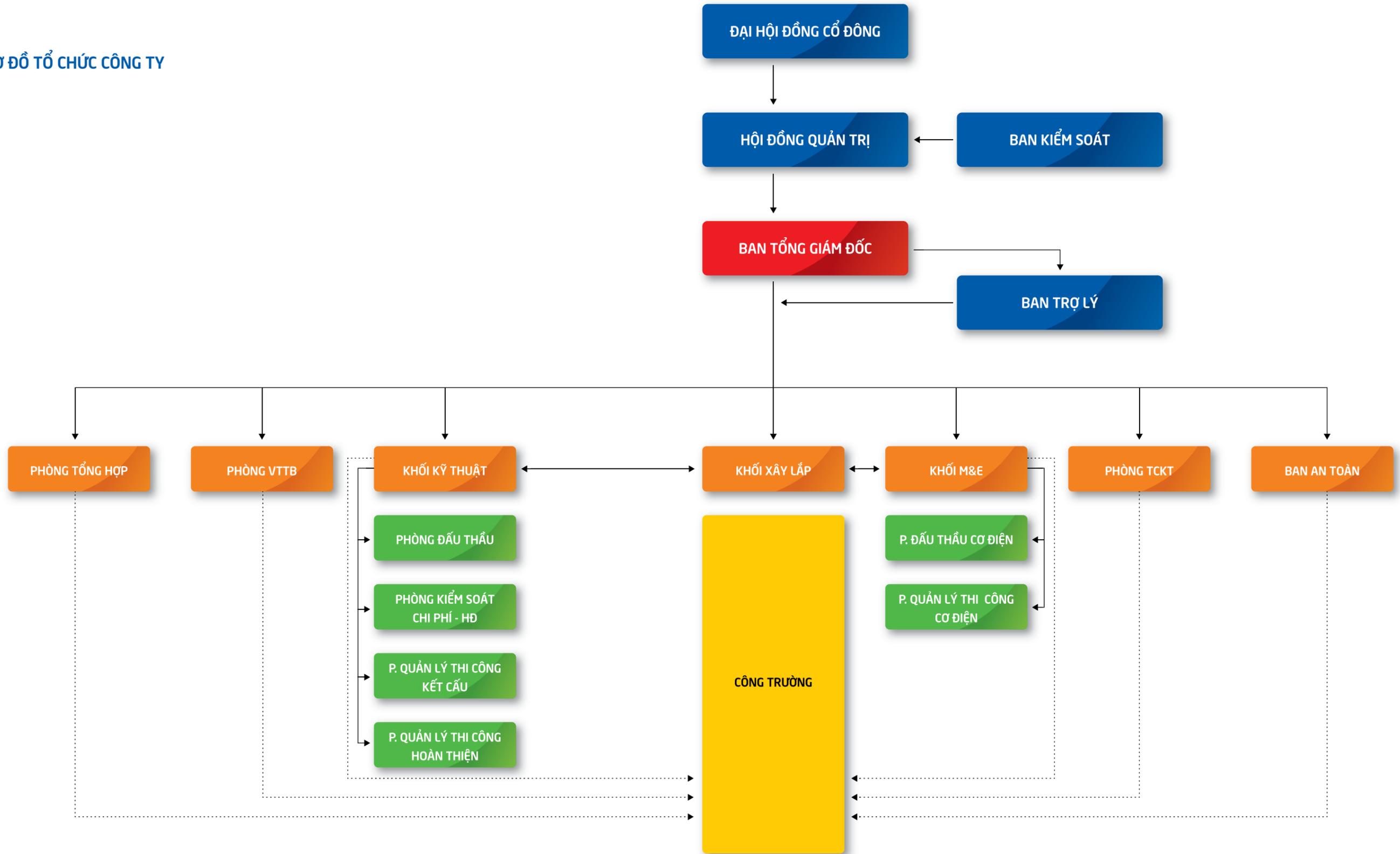
11. Kiên Giang:

- Tòa nhà Văn phòng Viettel

12. Phú Quốc:

- Khu nghỉ dưỡng Salinda

► SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



» NHỮNG RỦI RO CÓ THỂ LÀM ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY:

Rủi ro về chậm thanh toán: thanh toán chậm là rủi ro lớn nhất trong ngành xây dựng. Việc chậm thanh toán xuất phát từ nhiều nguyên nhân như Chủ Đầu tư không bán được sản phẩm hoặc không huy động được nguồn vốn, chưa kể một số chủ đầu tư cố ý kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của Nhà thầu. Ngoài ra một số hạng mục do yêu cầu về kỹ thuật như bê tông phải đủ 28 ngày tuổi và kết quả nghiệm thu phải đạt mức mới nghiệm thu cũng làm cho việc thanh toán bị kéo dài. Trong khi đó nhà thầu xây dựng thường phải thanh toán ngay các khoản phí về nhân công, nguyên nhiên vật liệu...

Rủi ro về thị trường bất động sản: thị trường bất động sản trong những năm gần đây đóng băng, thêm vào đó các nhà đầu tư không tiếp cận được nguồn vốn vay khi các tổ chức tín dụng đều nói không với cho vay bất động sản đã làm cho thị trường càng lao dốc mạnh. Các dự án bất động sản năm 2012 đã giảm gần 40% so với những năm trước đó, đã làm ảnh hưởng đáng kể đến nguồn công việc của các Công ty xây dựng.

Rủi ro về lạm phát: kết thúc năm 2012, lạm phát Việt Nam dùng ở mức 6,81%, mặc dù CPI cả năm 2012 thấp hơn nhiều so với mức tăng 11,75% của năm 2010 và mức tăng 18,13% của năm 2011 nhưng năm qua giá

cả biến động bất thường, trong đó có nguyên vật liệu xây dựng, điện, nước..., khi lạm phát thì giá các mặt hàng leo thang, làm tăng chi phí đầu vào so với giá trị dự tính ban đầu. Trong xây dựng, chi phí nguyên nhiên vật liệu được tính toán, báo giá cho Chủ đầu tư từ lúc đấu thầu công trình, nên việc tăng giá đã làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Doanh nghiệp.

Rủi ro về An toàn lao động: ngành xây dựng có tỷ lệ tai nạn lao động cao nhất. Nguyên nhân do địa điểm làm việc luôn thay đổi, phần lớn công việc phải thực hiện ở ngoài trời, chịu ảnh hưởng của khí hậu thời tiết xấu, nhiều công việc nặng nhọc phải thi công ở những vị trí không thuận tiện, tiềm ẩn các yếu tố nguy hiểm. Mặt khác trên công trường thường có nhiều nhà thầu tham gia, nếu không tổ chức được bộ phận quản lý an toàn lao động thống nhất, đặc biệt khi có sức ép về tiến độ thi công thì rất dễ dẫn đến các vụ tai nạn lao động nghiêm trọng, ngoài tổn thất về chi phí, điều quan trọng hơn là sẽ làm giảm đáng kể sự tín nhiệm đối với Chủ Đầu tư và Công ty Tư vấn, đặc biệt những công trình có yếu tố nước ngoài. Ngoài ra còn ảnh hưởng xấu đến uy tín của Công ty trên thị trường.

» CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO:

Một hệ thống quản trị rủi ro được tổ chức tốt và vận hành hiệu quả sẽ giúp Doanh nghiệp đứng vững và vượt qua những biến cố trong giai đoạn khó khăn. Nhận thức

rõ vấn đề trên trong năm qua, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã tăng cường công tác quản trị rủi ro nhằm đạt được hiệu quả kinh doanh đề ra, thông qua những hoạt động sau:

Thành lập và hoàn thiện chức năng Phòng quản lý chi phí và hợp đồng (CCM) với nhiệm vụ là tổ chức đàm phán hợp đồng với Nhà cung cấp/ Thầu phụ và Đội thi công; Thực hiện kiểm soát khối lượng và chi phí thi công; Phối hợp tổ chức kiểm soát khối lượng (QS) tại công trường ... Việc đưa bộ phận CCM đi vào hoạt động đã mang lại hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí, tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty.

Ban Giám sát Tài chính cũng được thành lập để đơn đốc, chủ động đề ra các giải pháp hợp lý để thu hồi công nợ cho Công ty, chấn chỉnh công tác hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán và thu hồi công nợ. Xem xét, kiến nghị ban hành hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định nội bộ liên quan đến công tác quản lý tài chính.

Để giảm thiểu tác động của lạm phát, Công ty chú trọng củng cố nội lực tài chính, thiết lập mạng lưới nhà cung cấp/ thầu phụ truyền thống để ổn định giá nguyên vật liệu. Ngoài ra Công ty cũng thỏa thuận với Chủ đầu tư về điều khoản trượt giá trong hợp đồng thi công.

Trong công tác đấu thầu: tìm hiểu năng lực của Chủ đầu tư trước khi báo giá thầu, tham gia đấu thầu những dự án có nguồn tài chính ổn định.

Trên công trường: trước mỗi hạng mục thi công phải tuân thủ qui trình phân tích, đánh giá rủi ro có thể xảy ra để có biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn. Hệ thống an toàn lao động Công ty liên tục được đánh giá và cải tiến. Năm qua các công trình của Công ty không để xảy ra tai nạn lao động nghiêm trọng, tăng thêm uy tín với Chủ Đầu tư và Công ty tư vấn.

TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY TRONG NĂM

» KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM:

Năm 2012, do tiếp tục chịu hậu quả từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, nền kinh tế thế giới diễn biến không thuận lợi, nên tăng trưởng của hầu hết các Quốc gia đạt mức thấp, thị trường việc làm bị thu hẹp, trong nước, sản xuất suy giảm, thị trường bất động sản lao dốc mạnh....

Mặc dù không tránh khỏi những ảnh hưởng của khủng hoảng, nhưng với sự tập trung quyết liệt trong công tác quản lý và điều hành của Ban lãnh đạo Công ty cùng nỗ lực cao của tập thể CBNV, năm 2012 Coteccons vẫn hoàn thành vượt mức chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh do Đại hội Đồng Cổ đông đề ra, theo đó:



» ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG:

Tuy các dự án đầu tư xây dựng năm qua giảm đáng kể, nhưng ngoài việc hoàn thành chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh, thương hiệu Coteccons cũng tăng độ bao phủ đến các Tỉnh, Thành mới như: Tây Ninh, Phú Quốc, Quảng Ninh (Móng Cái).... Coteccons có thêm nhiều khách hàng mới bên cạnh việc duy trì mối quan hệ với các khách hàng truyền thống.

Đặc biệt cuối tháng 12/2012, thương hiệu Coteccons đã chính thức có mặt tại thị trường nước ngoài - thi công công trình tại khu kinh tế Savan Senco, Tỉnh Savanakheth - Nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào. Đây là tiền đề để Công ty tiếp tục phát triển ra các nước khác trong khu vực.

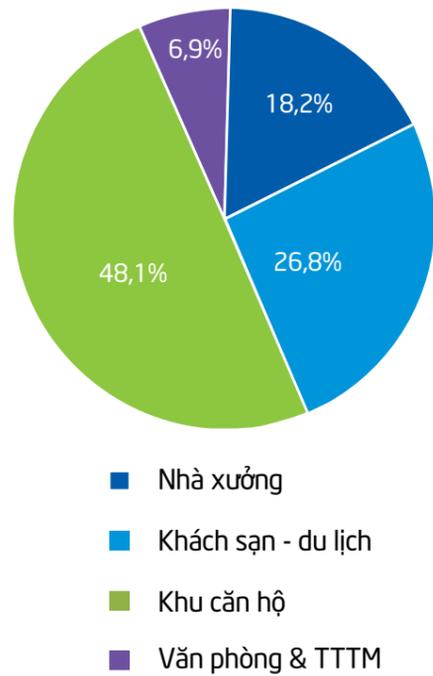
» SẢN PHẨM

Với năng lực về quản lý và thi công, năm qua Coteccons được biết đến nhiều hơn với các công trình làm tổng thầu như: Cao ốc văn phòng President, Khu căn hộ City Garden (HCM), Diamond Island, Khu căn hộ Thăng Long Number One (Hà Nội)... đặc biệt, sự kiện nổi bật trong năm 2012 là Coteccons hoàn thành công trình MGM Grand Hồ Tràm. Đây là khu nghỉ dưỡng casino đầu tiên tại Việt Nam. Coteccons được tin nhiệm giao làm tổng thầu (vừa thi công hạng mục chính vừa quản lý những nhà thầu phụ nước ngoài đến từ Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore, Nhật Bản...). Ngày 12/12/2012 giai đoạn 1 của MGM Grand Hồ Tràm được bàn giao đúng tiến độ, chất lượng như cam kết. Coteccons ghi dấu ấn thương hiệu trên công trình hiện đại bậc nhất khu vực Đông Nam Á.

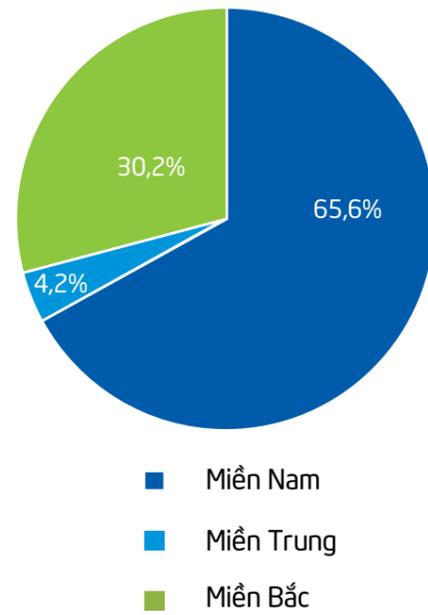
Khu phức hợp MGM Grand Hồ Tràm

BIỂU ĐỒ THỐNG KÊ TỶ TRỌNG LOẠI HÌNH DỊCH VỤ VÀ KHU VỰC HOẠT ĐỘNG THEO DOANH THU:

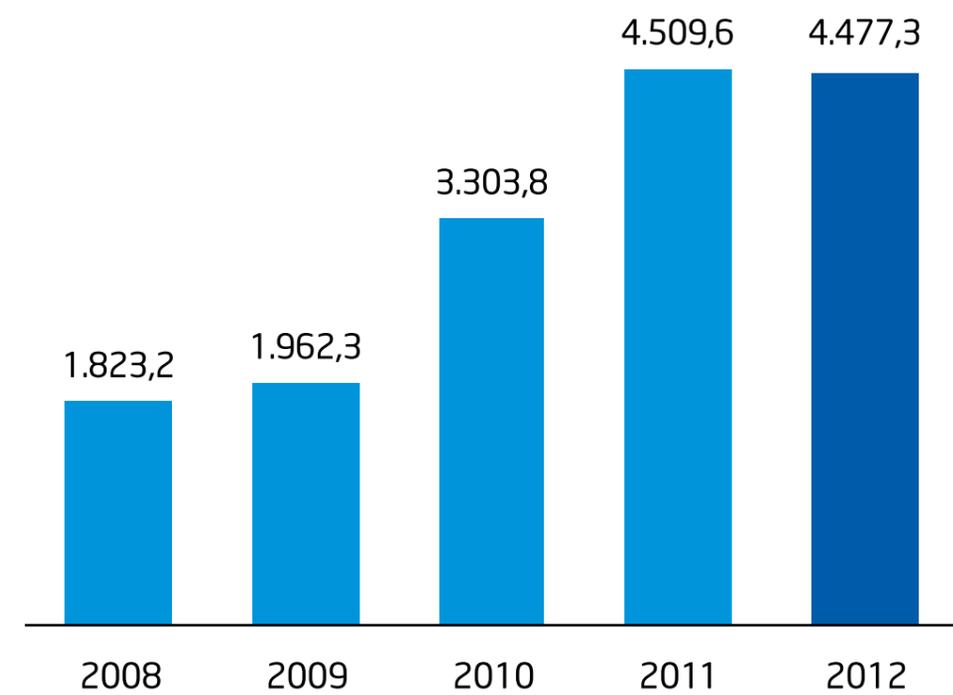
Phân bố doanh số theo loại hình dịch vụ



Phân bố doanh số theo khu vực



Biểu đồ so sánh doanh thu trong 05 năm gần nhất

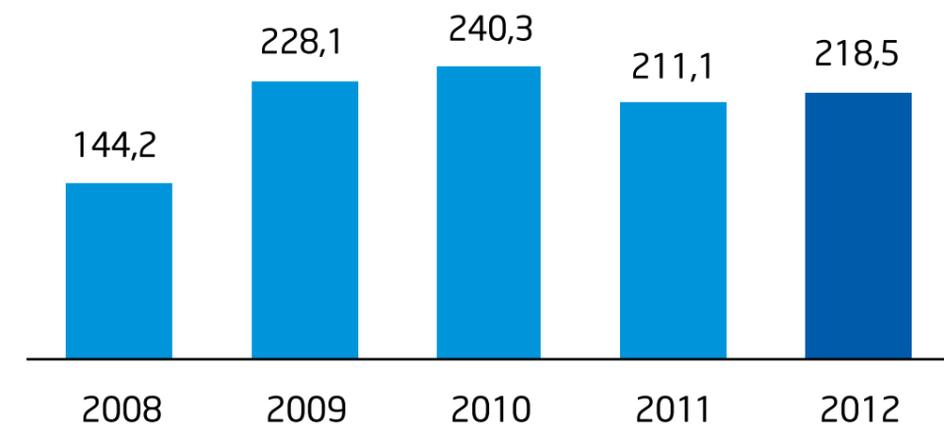


SO SÁNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG 5 NĂM LIÊN KẾ:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện qua các năm				
			2008	2009	2010	2011	2012
1.	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.823,2	1.962,3	3.303,8	4.509,6	4.477,3
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	167,4	265,2	312,8	283,2	299,7
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	144,2	228,1	240,3	211,1	218,5
4.	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	881,4	1.101,2	1.268,6	1.437,6	2.078
5.	Khấu hao TSCĐ	Tỷ đồng	9,9	15,0	29,4	39,8	38,5
6.	Cổ tức bằng tiền mặt	%	24%	20%	20%	20%	20%(*)
7.	Tổng số LĐ bình quân	Người	6.596	7.100	10.500	11.000	11.000
8.	Thu nhập bình quân người lao động	Triệu đồng	3,9	4,1	4,6	4,8	4,8

(Ghi chú: Cổ tức năm 2012 đã tạm ứng 10% vào tháng 2 năm 2013)

Biểu đồ so sánh lợi nhuận sau thuế trong 05 năm gần nhất



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

NHÂN SỰ BAN ĐIỀU HÀNH:



ÔNG NGUYỄN BÁ DƯƠNG

- Tổng Giám đốc Công ty
- Năm sinh: 1959
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 2.215.666 cp

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

Ông đã có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Trước đó đã giữ qua các chức vụ quản lý tại các Công ty lớn như: từ năm 1990-2002 Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ DESCON; từ năm 2002-2004 Phó Tổng Giám đốc Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng COTEC.

Ông từng nhận bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ vì có nhiều thành tích trong công tác góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ Nghĩa XH (năm 2005). Bằng khen của Bộ trưởng Bộ xây dựng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, và nhiều năm liền nhận bằng khen của Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam trong phong trào thi đua lao động giỏi.



ÔNG TRẦN QUANG QUÂN

- Phó Tổng Giám đốc
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 545.833 cp

Gia nhập Công ty COTECCONS từ những ngày đầu mới thành lập, Ông đã có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực xây dựng.

Ông tốt nghiệp kỹ sư xây dựng trường Đại học Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh, với thành tích học tập tốt, ra trường ông làm việc tại các Công ty xây dựng nước ngoài và giữ qua các chức vụ Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án.

Với kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành, năm 2007 ông được đề bạt Phó Tổng giám đốc Công ty phụ trách lĩnh vực xây lắp và nhân sự.



ÔNG TRẦN QUANG TUẤN

- Phó Tổng Giám đốc
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 345.000 cp

Tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng Trường Đại học Bách khoa Tp. HCM, ông đã gắn bó với Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập và cống hiến cho sự phát triển của Coteccons hơn 10 năm qua, đặc biệt công tác cải tiến quản lý vật tư thiết bị. Trước khi chuyển về làm việc tại Coteccons ông đã có kinh nghiệm quản lý dự án tại các Công ty xây dựng nước ngoài.

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



ÔNG TRẦN VĂN CHÍNH

- Phó Tổng Giám đốc
- Năm sinh: 1959
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 16.000 cp

Từ năm 1981 đến năm 2007 ông làm việc tại Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà và giữ qua các chức vụ Giám đốc xí nghiệp, Giám đốc các Công ty trực thuộc.

Chuyển về làm việc tại Coteccons từ năm 2007 giữ chức vụ Giám đốc khối xây lắp, đến năm 2009 ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty kiêm trưởng văn phòng Đại diện tại Hà Nội, phụ trách một số công trình thuộc khu vực Miền Bắc.

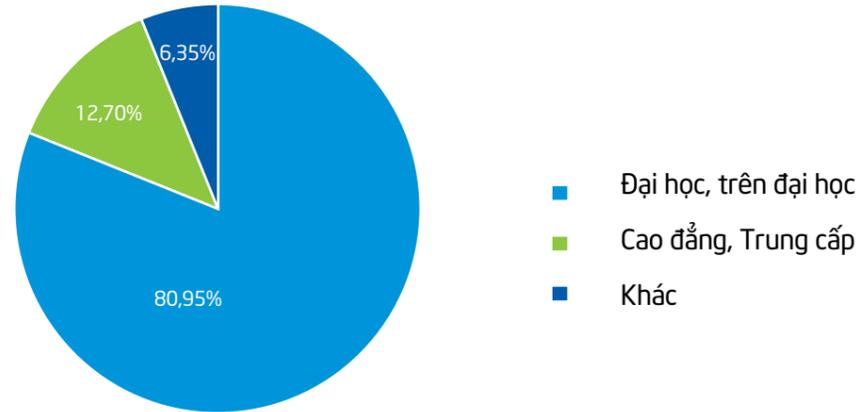
» NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH:

Trong năm Công ty không có thay đổi về nhân sự trong Ban điều hành.

» SỐ LƯỢNG CBNV:

Tổng số CBNV nhân viên ký HĐLĐ trực tiếp với Công ty tính đến ngày 31/12/2012 là 441 người.

Biểu đồ tỷ lệ nhân sự



Hội nghị CBNVC Công ty Coteccons ngày 26/1/2013

» CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ:

Năm qua, mặc dù tình hình kinh doanh khó khăn nhưng Công ty vẫn đảm bảo cho CBNV có việc làm ổn định, tiền lương và các chế độ đãi ngộ được thực hiện đầy đủ và có tính cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng lĩnh vực, thu hút thêm nhiều nhân sự chất lượng cao. Tổng số nhân sự được tuyển thêm trong năm là 28 người.

Hoàn thiện các chính sách nhân sự:

Định kỳ tiến hành đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của CBNV để làm cơ sở cho việc điều chỉnh lương, thưởng đảm bảo tính công bằng và cạnh tranh trên thị trường. Ngoài chính sách lương và thưởng vào các dịp lễ Tết, Công ty cũng thưởng đột xuất cho các tập thể, cá nhân có thành

tích xuất sắc trong công việc để động viên khích lệ tinh thần làm việc của CBNV.

Do đặc thù của ngành xây dựng nên Công ty đã có các phụ cấp theo công việc cho CBNV. Bao gồm phụ cấp công trình, phụ cấp chi phí xe ô tô cá nhân sử dụng cho công vụ, phụ cấp điện thoại và chi phí đi lại... Các phụ cấp thường xuyên được xem xét, điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế để CBNV an tâm công tác, hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Bổ sung các quy chế nhằm kiện toàn công tác tuyển dụng và đào tạo theo hướng chuyên nghiệp.

Phát triển nguồn nhân lực:

Có chính sách khuyến khích, hỗ trợ CBNV tự học tập và nâng cao trình độ chuyên môn, ngoại ngữ để đáp ứng yêu cầu công việc.

Câu lạc bộ lãnh đạo tiềm năng tổ chức sinh hoạt định kỳ với những chuyên đề về quản lý, tài chính, nhân sự nhằm trang bị cho các Cán bộ lãnh đạo tiềm năng những kiến thức, kỹ năng quản lý hiệu quả. Với hơn 60 thành viên trong câu lạc bộ sẽ giúp Ban lãnh đạo có sự lựa chọn tốt cho các vị trí lãnh đạo Công ty trong tương lai.

Chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV:

Đảm bảo đầy đủ chế độ phúc lợi và BHXH, BHYT, BHTN cho CBNV Công ty, Đoàn phí được thực hiện theo đúng quy định. Từ các nguồn quỹ phúc lợi và quỹ công đoàn, Ban chấp hành công đoàn đã thực hiện chu đáo việc chăm lo đời sống tinh thần cho người lao động thông qua các hoạt động chia sẻ, thăm hỏi CBNV gặp khó khăn, hiếu, hỉ... tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, giáng sinh, quà cho CBNV nữ vào các lễ 8/3 và 20/10... Tổ chức thăm hỏi CB-NV làm việc tại những công trình xa, công trình áp lực lớn về tiến độ.

Hàng năm Công ty tổ chức phong trào thể dục thể thao chào mừng ngày lễ lớn, tạo điều kiện cho CBNV trong Công ty rèn luyện sức khỏe, giao lưu, thắt chặt tình đoàn kết. Trong năm Công ty tổ chức gần 10 chuyến du lịch trong và ngoài nước để CBNV được nghỉ ngơi, tái tạo sức lao động sau thời gian làm việc.

Công tác đào tạo:

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực luôn được Công ty chú trọng đầu tư. Bên cạnh việc thường xuyên tổ chức các hội thảo nội bộ về công tác thi công, công tác quản lý vật tư thiết bị và an toàn lao động ... Trong năm, Công ty cũng tổ chức các khóa đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án cho các Kỹ sư và kiến trúc sư; Khóa hội thảo xây dựng kế hoạch phát triển nhân lực cho Ban lãnh đạo và Trưởng phòng/ ban.

Đặc biệt, trong tuần tháng 8 năm 2012 Ban Tổng Giám đốc và Giám đốc khối đã tham gia khóa đào tạo "Phát triển kỹ năng lãnh đạo và tư duy chiến lược" do tiến sĩ Eric Flamholtz, giáo sư Đại học California giảng dạy. Sau thành công của khóa học, chương trình đã được chọn lọc để giảng dạy lại cho cán bộ lãnh đạo cấp Trưởng/phó Phòng/ban và Chỉ huy trưởng công trường. Khóa học đã bổ sung nhiều kiến thức thực tế cho đội ngũ Cán bộ lãnh đạo trong công tác quản lý và điều hành. Đặc biệt là kỹ năng lập kế hoạch và thuyết trình.

Bên cạnh các khóa đào tạo trong nước, Công ty còn cử Cán bộ tham quan và tìm hiểu kinh nghiệm thi công ở nước ngoài như: Úc, Đài Loan, Mã Lai và Nhật Bản...

Nhân lực sau đào tạo ở các bộ phận đều đáp ứng tốt yêu cầu công việc, ngoài ra còn có khả năng truyền tải và hướng dẫn kiến thức đã học cho các đồng nghiệp.



Ban lãnh đạo tham gia khóa đào tạo của Tiến sĩ Eric Flamholtz tháng 8/2012

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ



▶ TĂNG TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN TẠI CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT:

Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên lần VIII - năm 2012, ngày 21/05/2012 đã thông qua việc tăng tỷ lệ sở hữu Cổ phần tại các Công ty liên kết lên tối thiểu 51%. Được ủy quyền của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị đang thương thảo mua cổ phần tại Công ty Unicons và Phú Hưng Gia theo nội dung như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons)

- Số lượng mua : 2.640.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng / cổ phần
- Giá dự kiến mua : 34.032 đồng/ cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Thời gian dự kiến mua: Trong quý II năm 2013
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng : Hai (02) năm kể từ ngày kết thúc việc mua bán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccosn sau khi hoàn thành việc mua bán : 51%

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng gia

- Số lượng : 3.500.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng / cổ phần
- Giá dự kiến mua : 23.700 đồng/ cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Thời gian dự kiến mua: Trong quý II năm 2013
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Hai (02) năm kể từ ngày kết thúc việc mua bán
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccosn sau khi hoàn thành việc mua bán : 40,85% (*)

(*) Đối với tỷ lệ 10,15% cổ phần của Công ty Phú Hưng Gia mà Coteccosn cần phải mua để đạt tỷ lệ sở hữu tối thiểu 51%, sẽ được HĐQT Công ty Coteccosn tiếp tục đàm phán mua trong thời gian không quá 6 tháng kể từ ngày thông qua vấn đề này (19/03/2013).

▶ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC:

- Đầu tư máy móc thiết bị , nhà kho phục vụ thi công : 4,5 tỷ đồng.
- Công cụ dụng cụ phục vụ thi công : 5,2 tỷ đồng

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.459.637.372.036	3.613.072.927.843	46,8%
Doanh thu thuần	4.509.632.778.509	4.477.276.306.689	0,7%
Lợi nhuận từ hoạt động KD	280.080.844.577	292.251.533.739	4,3%
Lợi nhuận khác	3.161.471.729	7.455.586.871	135,8%
Lợi nhuận trước thuế	283.242.316.306	299.707.120.610	5,8%
Lợi nhuận sau thuế	211.064.102.351	218.527.457.715	3,5%
Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền	20%	20%	0%

▶ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU:

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn : TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,76	2,00	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,40	1,75	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,42	0,42	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,71	0,74	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho : Giá vốn HB /Hàng tồn kho BQ	10,33	11,09	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	2,01	1,47	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,05	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân	0,16	0,12	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản.	0,09	0,07	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần.	0,06	0,07	

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

» CỔ PHIẾU:

- Tổng số lượng cổ phiếu của Công ty tại thời điểm báo cáo là 42.200.000 cp. Bao gồm:
 - Cổ phiếu đang lưu hành: 42.133.344 Cp, trong đó:
 - + Cổ phiếu chuyển nhượng tự do : 41.113.344 Cp
 - + Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng : 1.020.000 Cp
 - Cổ phiếu quỹ: 66.656 Cp
- Thu nhập cổ phiếu của Coteccons trong năm 2012 là 5.596 đồng/ cổ phiếu.

» BIỂU ĐỒ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CÔNG TY NĂM 2012:



» CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần thời điểm 28/03/2013 như sau:

TT	Tên cổ đông	CP sở hữu	Tỉ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Bá Dương	2.214.666	5,25%
2	Công ty TNHH TM Ánh Sáng	2.565.740	6,08%
3	Công ty TNHH ĐTXD & PT Tân Việt	3.517.420	8,34%
4	Indochina Holdings Group Ltd.	3.000.000	7,11%
5	Kustocem Pte. Ltd.	10.430.000	24,72%

» CỔ ĐÔNG THEO TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG:

TT	Cơ cấu Cổ đông	Cp sở hữu	Tỉ lệ (%)
1	Cổ đông tổ chức	24.673,915	58,47%
	+ Tổ chức trong nước	6.163,414	14,61%
	+ Tổ chức nước ngoài	18.510,501	43,86%
2	Cổ đông cá nhân	17.526,085	41,53%
	+ Cá nhân trong nước	17.364,677	41,15%
	+ Cá nhân nước ngoài	161.408	0,38%
3	Cổ đông nhà nước	0	0%
	Tổng cộng	42.200.000	100%

» TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐ cổ đông lần VII-2011 vào tháng 3/ 2012 Công ty đã thực hiện phát hành cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược theo nội dung sau:

- Mục đích phát hành: Bổ sung nguồn vốn hoạt động, đầu tư máy móc thiết bị, tái cơ cấu Coteccons và các Công ty liên kết.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 10.430.000 Cp
- Giá bán: 50.000 đồng/ Cp. Đây là mức giá cao hơn thị giá cổ phiếu CTD tại thời điểm đàm phán khoảng 66%.
- Tổng số vốn huy động: 521.500.000.000 đồng (tương đương 25 triệu USD).
- Nhà Đầu tư: Kusto Pte - Singapore. Một tập đoàn đa quốc gia chuyên về lĩnh vực khai khoáng, năng lượng, ngân hàng, cơ sở hạ tầng và bất động sản.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 422 tỷ đồng
- Thời gian hoàn thành đợt phát hành: Tháng 4/2012

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Có thể nói chưa năm nào Doanh nghiệp Việt Nam phải đối mặt với nhiều thách thức như năm 2012. Tình trạng không doanh thu hoặc doanh thu cực thấp so với các năm trước diễn ra khá phổ biến ở các Doanh nghiệp. Theo thống kê của các Bộ ngành liên quan, trước sức ép khó khăn, năm 2012 số doanh nghiệp bị phá sản và ngừng hoạt động ước tính con số trên 55.000 doanh nghiệp. Nợ thuế tăng cao ở

tất cả các loại hình doanh nghiệp, tính riêng tổng nợ thuế của các Doanh nghiệp trên địa bàn Tp. HCM mức 14.876 tỷ đồng.

Bằng sự đồng tâm hiệp lực của Ban lãnh đạo, cùng tập thể CBNV Công ty, Coteccons đã ổn định vượt qua những khó khăn năm 2012, hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đề ra. Công ty đã thực hiện nộp đầy đủ ngân sách Nhà nước gần 250 tỷ đồng.

» NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC:

Công tác an toàn lao động: Chuyển tải giá trị cốt lõi của Công ty "*Sự khác biệt của Coteccons chính là công tác an toàn lao động*". Hệ thống ATLD của Công ty liên tục được đánh giá, cải tiến.

- Triển khai mô hình ATLD tại công trường với các thành phần là Chỉ huy trưởng, Kỹ sư, Giám sát trực tiếp giám

sát công tác an toàn lao động thay cho lực lượng an toàn viên trước đây, đã phát huy hiệu quả. Chất lượng công tác an toàn tại công trường tốt hơn, năm qua không để xảy ra tai nạn lao động nghiêm trọng, giảm đáng kể các sự cố an toàn lao động vừa và nhỏ.

- Nghiên cứu, đánh giá hệ thống quản lý an toàn của các



Huấn luyện an toàn lao động hàng tuần tại các công trường.

Công ty xây dựng từ Nhật bản, Châu Âu... từ đó xác định, bổ sung cho hệ thống an toàn của Công ty.

- Xây dựng hoàn chỉnh chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn cho chức danh Kỹ sư phụ trách an toàn tại công trường. Ban hành quy chế quản lý an toàn lao động đối với Thầu phụ và Đội thi công

Với nỗ lực đáp ứng các yêu cầu khắt khe về an toàn lao động của của một tổ chức hàng đầu thế giới về dinh dưỡng, tháng 4/2012 Coteccons được Chủ đầu tư (Tập

đoàn Nestle) chúng nhận một triệu giờ An toàn lao động.

Đặc biệt cũng trong năm qua, Coteccons đã được tổ chức QMS (Úc) cấp chứng nhận " Quản lý hệ thống an toàn và sức khỏe OHSAS 18001-2007". Đây là cam kết của Coteccons không chỉ mang đến cho khách hàng sản phẩm là những công trình có chất lượng tốt mà còn xây dựng hiệu quả hệ thống an toàn lao động, đảm bảo sức khỏe cho người lao động và hoạt động thi công xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.



Chứng nhận ATLĐ của chủ Đầu tư Nestle



Thi công lắp đặt đường ống M&E

Công tác thi công xây dựng:

- Duy trì và cải tiến việc nhận diện thương hiệu Coteccons trên mỗi công trình thi công, thông qua hình ảnh công trình xanh - sạch - đẹp và tổ chức thi công chuyên nghiệp.
- Thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo nội bộ về cải tiến công tác thi công, đưa ra những biện pháp và những quy định thi công chuyên biệt của Coteccons nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng cũng như an toàn lao động cao.
- Nghiên cứu và áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng xanh (Leed, Green Building) cho một số công trình nhằm đáp ứng nhu cầu và xu hướng chung về tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường của ngành xây dựng tiên tiến trên thế giới.

Phát triển mảng thi công Cơ - Điện - Lạnh (M&E):

Song song với công tác phát triển lĩnh vực thi công xây lắp, mảng M&E của Coteccons cũng không ngừng phát triển được các Chủ đầu tư tín nhiệm. Trong năm qua Coteccons đã trúng thầu thi công (M&E) nhiều công trình lớn như: Nhà máy Nestle Route, Nhà máy sữa Dielac (Bình Dương), Tòa nhà B Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM (Hose), Khu căn hộ City garden, Khu nghỉ dưỡng Salinda (Phú Quốc)... Ngoài ra Coteccons cũng được Chủ đầu tư tin tưởng giao quản lý các nhà thầu cơ điện hàng đầu Việt Nam tại những dự án do Coteccons làm tổng thầu như: Hayatt Resort, Diamond Island, Khu nghỉ dưỡng MGM Grand Hồ Tràm ...

Tính riêng doanh thu thi công M&E năm 2012 đạt 430 tỷ đồng (chưa bao gồm doanh thu quản lý M&E là khoảng 1.200 tỷ đồng).

Công tác quản lý vật tư thiết bị:

Công tác bảo dưỡng, khai thác vật tư thiết bị liên tục được cải tiến nhằm đạt hiệu quả tốt nhất và hạn chế tối đa tổn thất trong quá trình sử dụng. Tận dụng cải tiến thiết bị hiện có mà vẫn đáp ứng yêu cầu kỹ thuật phức tạp công trình như:

- Thay thế sàn gỗ của hệ doka, hệ giàn giáo bao che bằng tấm sàn sắt tráng kẽm, đảm bảo an toàn cho thi công và tái sử dụng được nhiều lần, tiết kiệm chi phí đầu tư.
- Cải tiến biện pháp thi công giàn giáo bao che, hệ thống chống đỡ.
- Chế tạo các máy bảo trì vật tư, nâng cao năng suất làm việc...

Công tác quản lý và cho thuê văn phòng:

Tổng diện tích mặt bằng kinh doanh của Tòa nhà Coteccons hiện nay là 5.503 m2, trong đó văn phòng Coteccons sử dụng 1.616 m2. Thị trường văn phòng cho thuê thời gian qua cung vượt quá cầu, nhưng Công ty vẫn đảm bảo 95% diện tích mặt bằng luôn có khách thuê.

Không ngừng Cải tiến chất lượng dịch vụ tòa nhà "Quản lý hiệu quả, dịch vụ chuyên nghiệp". Mặc dù tự tổ chức quản lý, nhưng qua khảo sát ý kiến của khách hàng vào tháng 12/2012 gần như 100% khách hàng rất hài lòng về chất lượng dịch vụ của Tòa nhà Coteccons.



Công trường Coteccons đang thi công



Vật tư thiết bị tại kho được sắp xếp gọn gàng

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

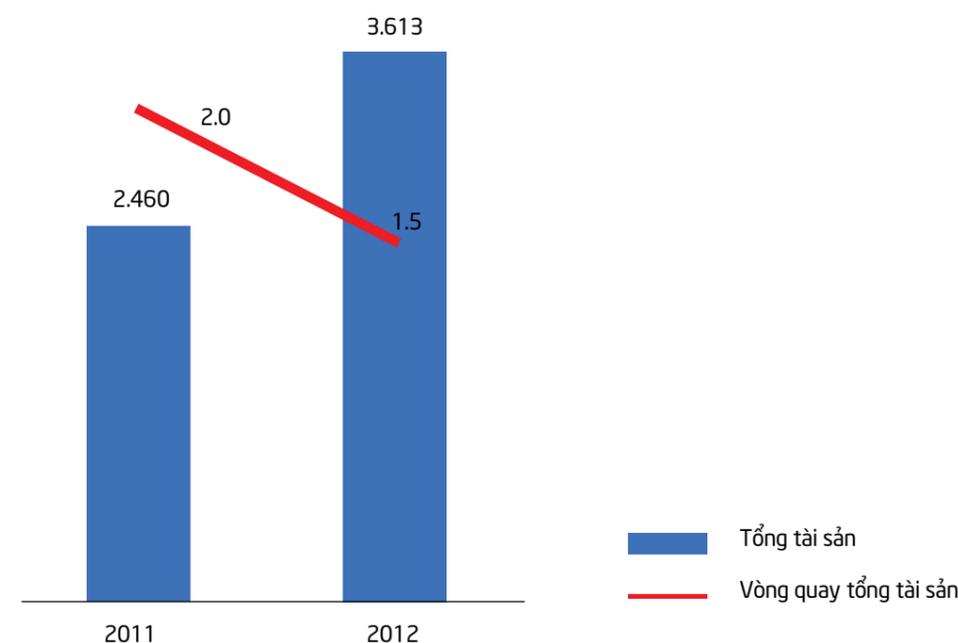
» TÌNH HÌNH TÀI SẢN:

Tại thời điểm 31/12/2012, tổng tài sản của công ty tăng 47% so với đầu năm do 2 nguyên nhân chính:

- Tiền và đầu tư ngắn hạn tăng mạnh 366%. Đây là khoản tiền thu được từ dòng tiền hoạt động của công ty và đợt chào bán cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược trong năm 2012.
- Khoản phải thu tăng 27% do thanh khoản của thị trường bất động sản giảm nên việc thu hồi nợ khách hàng có chậm hơn mọi năm.

Vòng quay tổng tài sản giảm từ 2 lần xuống 1,5 lần do khoản tiền từ phát hành thêm cổ phần trong năm 2012 chưa tạo ra ngay hiệu quả cải thiện doanh thu. Khoản tiền này sẽ giúp công ty tăng trưởng trong tương lai.

Biến động tổng tài sản và vòng quay tổng tài sản bình quân 2011 và 2012:

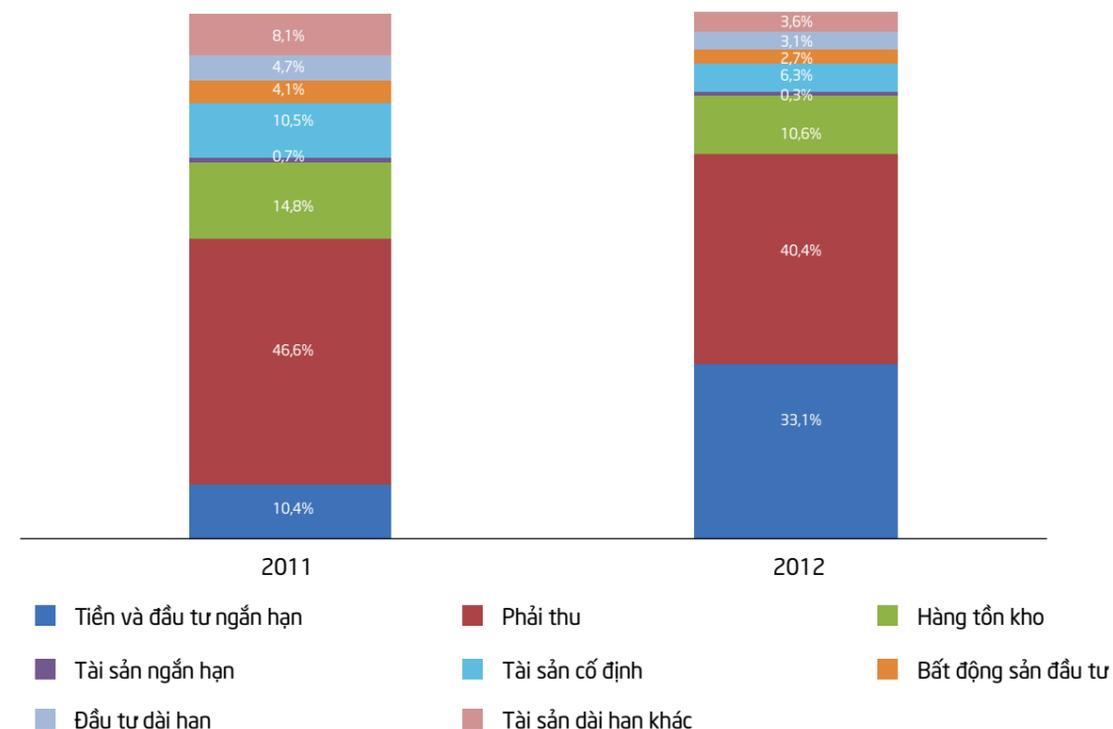


Biến động tài sản 2012 so với 2011:

(Tỷ đồng)

	2011	2012	% Tăng giảm
Tiền và đầu tư ngắn hạn	257	1.197	366%
Phải thu	1.146	1.458	27%
Hàng tồn kho	365	384	5%
Tài sản ngắn hạn khác	18	9	-49%
Tài sản cố định	258	227	-12%
Bất động sản đầu tư	100	96	-4%
Đầu tư dài hạn	116	112	-3%
Tài sản dài hạn khác	199	130	-35%
Cộng tài sản	2.460	3.613	47%

Tỷ trọng tài sản 2012 so với 2011

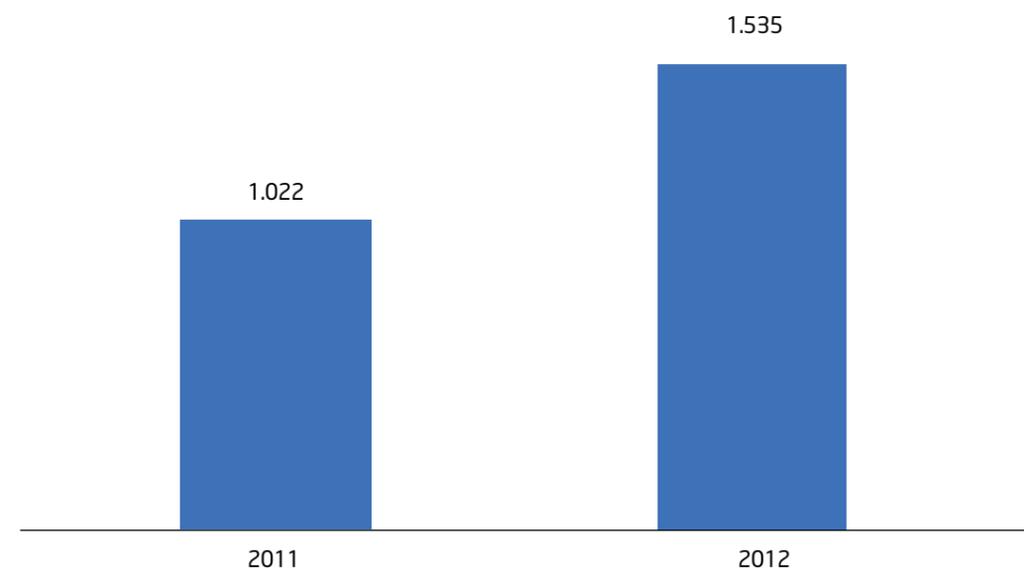


» TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ:

Nợ phải trả tăng 50% so với đầu năm chủ yếu do phải trả người bán tăng 54% và chi phí phải trả tăng 85%. Đây là các chi phí phải trả thầu phụ và nhà cung cấp vật liệu xây dựng.

Công ty không có nợ vay nên không chịu ảnh hưởng của biến động lãi vay. Công ty không có khoản phải trả bằng ngoại tệ nên không chịu ảnh hưởng của biến động tỷ giá.

Biến động nợ phải trả 2012 so với 2011:



Trong cơ cấu tài sản công ty, tiền và đầu tư ngắn hạn chiếm tỷ trọng đến 33% tổng tài sản thể hiện tình hình tài chính rất an toàn, đặc biệt trong giai đoạn thị trường khủng hoảng. Các khoản tiền và đầu tư ngắn hạn hầu hết là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng hưởng lãi suất cố định. Công ty chịu rủi ro giảm thu nhập tài chính khi lãi huy động của ngân hàng giảm.

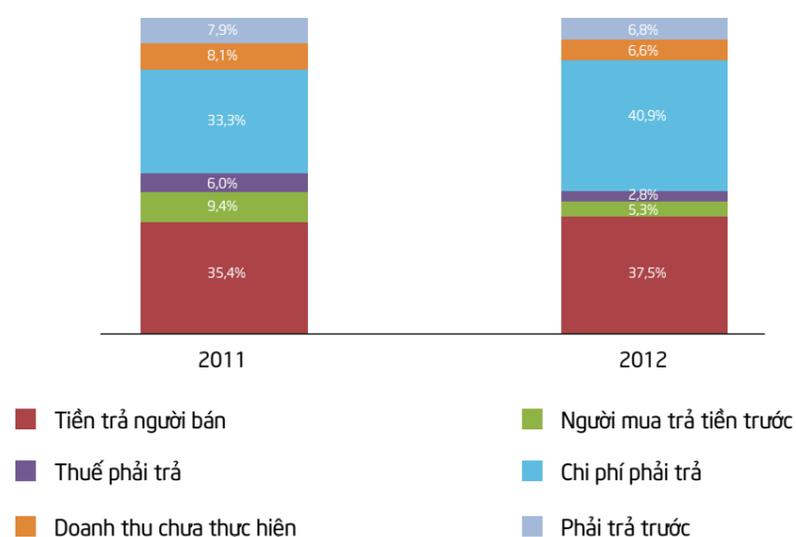
Tỷ trọng khoản phải thu tuy giảm từ 46% xuống 40% trong năm 2012 nhưng vẫn chiếm đến 40% tổng tài sản.

Công ty có chính sách cẩn trọng trong việc đánh giá khách hàng tiềm năng trước khi tham gia đấu thầu, chính sách thu hồi nợ chặt chẽ để giảm thiểu rủi ro nợ xấu. Đến thời điểm 31/12/2012 có 24 % khoản phải thu là nợ quá hạn theo hợp đồng, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi đầy đủ theo thông tư số: 228/2009/TT-BTC.

Biến động các khoản nợ phải trả 2012 so với 2011

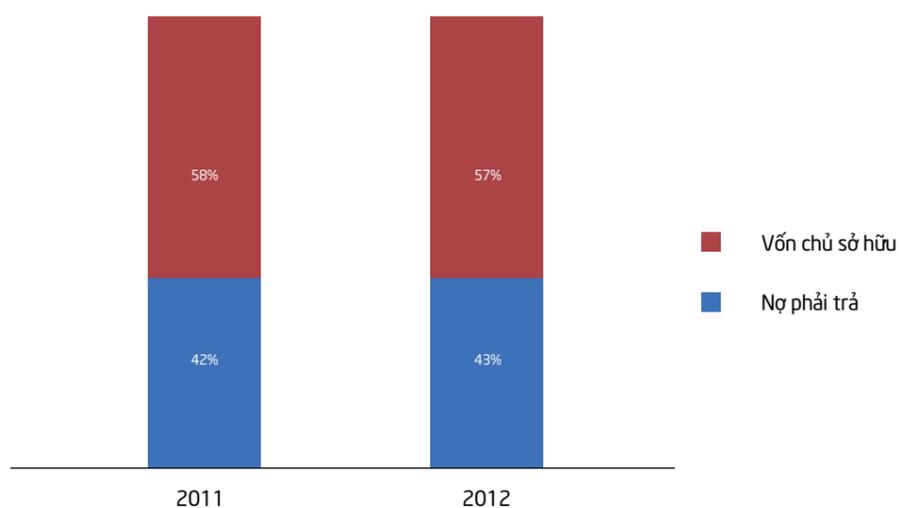
Khoản mục	2011	2012	% Tăng giảm
Phải trả người bán	362	575	59,1%
Người mua trả tiền trước	96	82	-14,6%
Thuế phải trả	61	43	-29,7%
Chi phí phải trả	340	628	84,5%
Doanh thu chưa thực hiện	83	102	23,3%
Phải trả khác	80	105	30,6%
Tổng nợ phải trả	1.022	1.535	50,2%

Cơ cấu nợ phải trả 2012 so với 2011



Cơ cấu nguồn vốn giữa nợ phải trả và vốn chủ sở hữu không thay đổi nhiều so với cuối năm 2011. Vốn chủ sở hữu vẫn là nguồn vốn chính và chiếm 57% tổng nguồn vốn.

Cơ cấu nguồn vốn 2012 so với 2011



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

» CƠ CẤU TỔ CHỨC :

Kiến toàn bộ máy tổ chức cho phù hợp tình hình phát triển Công ty như: tách bộ phận nhân sự ra hoạt động độc lập nhằm tập trung nâng cao công tác quản trị nhân sự. Sáp nhập Khối hoàn thiện vào Khối kỹ thuật, thành lập Ban Trợ lý Tổng Giám đốc và Ban Giám sát tài chính.

Đặc thù của ngành xây dựng là CBNV phải thường xuyên làm việc xa nhà, Công ty đã thành lập Ban hỗ trợ đồng nghiệp với nhiệm vụ giúp đỡ gia đình, người thân của CBNV làm việc công trình xa. Đây là chủ trương để CBNV an tâm công tác, hoàn thành tốt nhiệm vụ.

» CẢI TIẾN CÔNG TÁC LẬP KẾ HOẠCH

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh của Công ty, các Giám đốc khối, Trưởng bộ phận, Chỉ huy trưởng xây dựng kế hoạch của Bộ phận và lần lượt thuyết trình kế hoạch trong buổi Hội thảo bảo vệ kế hoạch. Ban lãnh đạo và các thành viên tham dự sẽ đóng góp ý kiến để hoàn chỉnh kế hoạch cho từng bộ phận.

Công tác cải tiến lập kế hoạch nhằm giúp Công ty nắm bắt được tình hình thực tế để phân bổ nguồn lực, chi phí hợp lý, đưa ra những quyết định kinh doanh sáng suốt và có phương án đối phó với biến động của thị trường.

» ĐẦU TƯ HỆ THỐNG PHẦN MỀM CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

- Hệ thống họp trực tuyến nối 3 điểm cầu văn phòng Công ty tại Tp. HCM - Hà Nội và Móng cái được sử dụng hiệu quả. Các công việc được chỉ đạo và giải quyết kịp thời, tiết kiệm được chi phí đi lại của Ban chỉ huy công trường.

- Nhằm hiện đại hóa việc quản lý tài liệu, cung cấp chính xác thông tin phục vụ việc quản trị và dự báo kinh doanh, Công ty đã đầu tư phần mềm giải pháp DMS. Sắp tới sẽ xem xét đến việc đầu tư phần mềm quản trị doanh nghiệp ERP.



Lễ ký kết kế hoạch kinh doanh nội bộ Công ty Cotecccons năm 2013

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

Xuất phát từ bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế sẽ còn tiếp diễn trong năm 2013, thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu phục hồi, nguồn công việc giảm đi, sự cạnh tranh giữa các Công ty xây dựng trong nước ngày càng khốc liệt, thêm vào đó còn có sự tham gia của các Nhà thầu xây dựng nước ngoài có thương hiệu, kỹ thuật cao và tài chính mạnh.

Nhận thức được những thách thức còn phía trước, để hoàn thành mục tiêu chiến lược của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông, Ban điều hành Công ty sẽ tập trung thực hiện các giải pháp trọng tâm thời gian tới như sau:

Công tác tổ chức và đào tạo:

Chú trọng công tác đào tạo con người để đáp ứng yêu cầu công việc ngày càng cao. Hoàn thiện hệ thống đánh giá năng lực (KPI) để việc đánh giá mức độ hoàn thành công việc của từng bộ phận và cá nhân, khoa học và khách quan.

Căn cứ vào kết quả đánh giá sẽ áp dụng chính sách nhân sự thích hợp để phát huy năng lực của mỗi thành viên.

Công tác thi công xây lắp:

Đây vẫn là lĩnh vực hoạt động chính, chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu của Công ty nên sẽ không ngừng củng cố và nâng cao sức cạnh tranh trên thương trường bằng việc:

- Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao.
- Ứng dụng giải pháp phần mềm tiên tiến trong thi công nhằm tiết kiệm thời gian, chi phí và giảm thiểu tối đa các lỗi kỹ thuật có thể xảy ra trong quá trình thiết kế và thi công cũng như kiểm soát hiệu quả nguyên vật liệu.
- Tiếp tục cải tiến công tác đấu thầu. Đánh giá và củng cố danh sách nhà cung cấp và nhà thầu phụ thân thiết để thiết lập hệ thống giá cạnh tranh và nguồn cung cấp nguyên vật liệu ổn định.
- Đẩy mạnh công tác sales and marketing, tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng.

Công tác An toàn lao động:

Xác định mục tiêu "Công trường của Coteccons nói không với tai nạn lao động", kế hoạch công tác an toàn lao động sẽ tập trung vào những nhiệm vụ sau:

- Xây dựng bộ huấn luyện an toàn chuẩn, thêm các

công cụ trực quan sinh động triển khai huấn luyện cho các công trường.

- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn (Khối kỹ thuật, Phòng vật tư thiết bị) cải tiến biện pháp thi công ở những nơi có nguy cơ ngã cao và rủi ro về điện.
- Thường xuyên cập nhật các tiêu chí về an toàn lao động. Xây dựng quy trình phân tích và khuyến cáo đến Ban chỉ huy công trình các sự cố về an toàn lao động nhằm phòng ngừa và ngăn chặn các rủi ro tương tự.
- Tăng cường giám sát công tác an toàn lao động. Ban hành quy chế, quy định nhằm nâng cao ý thức chấp hành ATLĐ của người lao động.



Công tác đầu tư và quản lý thiết bị:

- Hoàn tất quy hoạch tổng thể các kho bãi nhà xưởng tại Bình Dương, Đà Nẵng và Tiên Sơn (Bắc Ninh). Vận hành và khai thác hiệu quả việc sử dụng các kho bãi.
- Cải tiến, chuyên nghiệp hóa hệ thống thiết bị giàn giáo, lan can an toàn, lưới hứng, cửa hoist ...
- Luân chuyển hợp lý vật tư thiết bị giữa các công trường cũng như tận dụng nguồn thuê thiết bị rẻ trên thị trường trong tình hình khó khăn hiện nay để hạn chế việc đầu tư mới.
- Chú trọng đào tạo, nâng cao tay nghề của Tổ lắp dựng, Tổ sửa chữa, bảo trì thiết bị.

Thực hành tiết kiệm chống lãng phí:

Đẩy mạnh công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí. Đặc biệt trong thi công, chú trọng đến các khâu vận hành hợp lý, sử dụng hiệu quả thiết bị để tiết kiệm nguyên vật liệu và tiết kiệm nguồn nhân lực công tác tiết kiệm sẽ được triển khai xuống từng công trường, đưa vào hệ thống quản lý chất lượng (ISO) và có sự kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ.

Công tác kiểm soát rủi ro:

- Tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị.
- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình quy định nhằm phòng ngừa và kiểm soát rủi ro.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Tòa nhà VP Lim Tower

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Bằng sự kiên định với mục tiêu chiến lược đề ra, mặc dù gặp nhiều khó khăn, nhưng năm qua Coteccons vẫn duy trì phát triển và ổn định về các mặt hoạt động.

Lĩnh vực thi công xây dựng: Giữ vững vị trí nhà thầu hàng đầu trong ngành xây dựng, thương hiệu Coteccons được chủ Đầu tư và Công ty tư vấn đánh giá cao. Nhận thi công nhiều công trình có quy mô lớn, công trình tổng thầu.

Đầu tư bất động sản: Thị trường bất động sản năm qua vẫn tiếp tục đóng băng, đối với 03 dự án bất động sản được đầu tư qua việc góp vốn tại các công ty liên kết hiện nay vẫn tiếp tục công tác hoàn thiện hồ sơ dự án, chờ điều kiện phù hợp sẽ triển khai hoặc chuyển nhượng thu hồi vốn. Riêng phần góp vốn tại Công ty CP Triệu Hưng Gia, Coteccons đã đàm phán với các cổ đông khác để rút lại phần vốn đã góp.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

Hội đồng quản trị đã giao quyền cho Ban Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh theo quy định của Điều lệ Công ty và những quy định hiện hành của pháp luật, đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát công tác điều hành thông qua các báo cáo định kỳ, đột xuất và báo cáo trực tiếp tại các buổi họp của Hội đồng Quản trị.

Ban lãnh đạo Công ty thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc, có sự phân công phân nhiệm rõ ràng. Các buổi họp giao ban được duy trì hàng tuần, quản lý và điều hành Công ty theo đúng qui định của pháp luật.

Trong năm các định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông được triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch, hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra, các mặt hoạt động của Công ty được cải tiến theo hướng chuyên nghiệp.

Để đạt được hiệu quả trên là do có sự phối hợp tốt giữa Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc. 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 theo đúng quy định của pháp luật.



KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Theo đánh giá, năm 2013 nền kinh tế Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức, vì hầu hết những bất ổn trọng tâm của năm 2012 vẫn chưa được giải quyết một cách căn cơ. Nguy cơ lạm phát cao có thể trở lại do áp lực tăng giá từ các mặt hàng thiết yếu như điện, xăng dầu, dịch vụ công và mức tăng lương tối thiểu ... Đặc biệt thông tin không giải cứu bất động sản ở bản tin kinh tế vĩ mô quý I/2013 của Ủy ban Kinh tế - Quốc Hội

thực hiện, làm cho thị trường bất động sản năm 2013 vẫn chưa thoát khỏi tình trạng đóng băng. Thêm vào đó môi trường kinh doanh nhiều năm nay không được cải thiện, nên thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đang sụt giảm nghiêm trọng, Việt Nam xếp thứ hạng cuối cùng trong khu vực.

Trên cơ sở phân tích thị trường và đánh giá năng lực nội tại Hội đồng quản trị đặt mục tiêu cho năm 2013 như sau:

Tt	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch
1	Doanh thu	Tỷ đồng	4.500
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	180
3	Cổ tức/ vốn góp	%	20%

(Kế hoạch trên chưa bao gồm kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hợp nhất các công ty liên kết sau khi trở thành công ty con)

Nhằm giữ vững thương hiệu nhà thầu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam và đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2013, cũng như chuẩn bị bước tăng tốc sau khi tình hình kinh tế phục hồi, chiến lược Hội đồng Quản trị thời gian tới sẽ tập trung chỉ đạo các mặt hoạt động sau:

- Kiện toàn bộ máy tổ chức, chú trọng công tác quản trị nguồn nhân lực và xây dựng đội ngũ cán bộ kế thừa
- Tăng cường công tác quản lý chi phí và quản trị rủi ro. Đánh giá, xem xét hiệu quả đầu tư sử dụng vốn vào chứng khoán, bất động sản... để có giải pháp phù hợp thu hồi vốn hay tiếp tục triển khai.
- Phát triển công tác sale và marketing, đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu Coteccons trên thị trường trong nước và quốc tế. Tiếp tục mở rộng thị trường đến các nước thuộc khu vực Đông Nam Á và Nam Á (Campuchia, Malaysia, Srilanka)

- Trên cơ sở không ngừng phát triển lĩnh vực xây dựng truyền thống, tập trung đầu tư những công trình làm tổng thầu, công trình chìa khóa trao tay... sẽ mở rộng lĩnh vực hoạt động thi công công trình cơ sở hạ tầng, công trình năng lượng.

- Đầu tư, ứng dụng phẩm mền tiên tiến về công tác quản trị Công ty và lĩnh vực thi công nhằm gia tăng hiệu quả công việc.

- Tiếp tục công tác chăm lo đời sống tinh thần cho CBNV, xây dựng chính sách đãi ngộ phù hợp.

- Xây dựng kế hoạch hoạt động cho Coteccons Group, sau khi hoàn thành việc hợp nhất các Công ty liên kết. Tập trung rà soát cơ cấu tổ chức của toàn hệ thống nhằm xây dựng Coteccons Group thành một thể thống nhất, hoạt động đồng bộ, khai thác tối ưu lợi thế nguồn lực và tài chính của cả Coteccons Group.

NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:



ÔNG NGUYỄN BÁ DƯƠNG

- Chủ tịch HĐQT
- Năm sinh : 1959
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 2.215.666 cp

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

Ông đã có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Trước đó ông đã giữ qua các chức vụ quản lý tại các Công ty lớn như: từ năm 1990-2002 Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ DESCON; từ năm 2002-2004 Phó Tổng Giám đốc Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng COTEC.

Ông từng nhận bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ vì có nhiều thành tích trong công tác góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ Nghĩa XH (năm 2005). Bằng khen của Bộ trưởng Bộ xây dựng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, và nhiều năm liền nhận bằng khen của Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam trong phong trào thi đua lao động giỏi.



ÔNG TRẦN QUANG QUÂN

- Thành viên HĐQT
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 545.833 cp

Gia nhập Công ty COTECCONS từ những ngày đầu mới thành lập, Ông đã có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực xây dựng.

Ông tốt nghiệp kỹ sư xây dựng trường Đại học Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh, với thành tích học tập tốt, ra trường ông làm việc tại các Công ty xây dựng nước ngoài và giữ qua các chức vụ Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án.

Với kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành, năm 2007 ông được đề bạt Phó Tổng giám đốc Công ty phụ trách lĩnh vực xây lắp và nhân sự.



ÔNG QUANG TUẤN

- Thành viên HĐQT
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 345.000 cp

Tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng Trường Đại học Bách khoa Tp. HCM, ông đã gắn bó với Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập và cống hiến cho sự phát triển của Coteccons hơn 10 năm qua, đặc biệt công tác cải tiến quản lý vật tư thiết bị. Trước khi chuyển về làm việc tại Coteccons ông đã có kinh nghiệm quản lý dự án tại các Công ty xây dựng nước ngoài.

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

▶ NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:



ÔNG TALGAT TURUMBAYEV

- Thành viên Hội đồng Quản trị
- Năm sinh: 1971
- Quốc tịch: Kazakhstan
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 Cp

Tốt nghiệp thạc sỹ chuyên ngành kinh tế, ông có gần 20 năm làm việc tại các Công ty kiểm toán và Công ty quản lý tại Thành phố Almaty, Kazakhstan. Từ năm 1994 ông là chuyên viên tư vấn tại Công ty Deloitte & Touch, năm 1995 ông làm việc vị trí chuyên viên kiểm toán tại Công ty Price Waterhouse LLP. Từ năm 1995 - 2002 ông công tác tại Arthur Andersen giữ vị trí quản lý khối kiểm toán. Từ năm 2002 - 2005 ông là Giám đốc điều hành Euroasia FM consulting Ltd. Từ năm 2005 - 2008 ông giữ chức vụ Giám đốc đầu tư tại BAT Bank và từ năm 2008 đến nay ông là Giám đốc điều hành Kusto Management Ltd.

Ông được bầu thành viên HĐQT Công ty Coteccons từ tháng 5/2012.



ÔNG NGUYỄN THANH OAI

- Thành viên HĐQT
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Hoa Kỳ
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 Cp

Từ năm 1996-2005 ông làm việc tại Công ty Lend lease (Hoa kỳ) giữ chức vụ Kế toán trưởng. Từ năm 2005 ông chuyển đến công tác tại quỹ đầu tư Indochina Land vị trí Giám đốc tài chính, đến năm 2007 ông được đề cử giữ chức vụ Giám đốc đầu tư của Quỹ Indochina Land cho đến nay.

Ông được bầu cử vào thành viên HĐQT Công ty Coteccons từ tháng 5/2012.



ÔNG HUỖNH BÁ THĂNG LONG

- Thành viên HĐQT
- Năm sinh: 1956
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 Cp

Từ năm 1981 đến năm 1985 ông làm việc tại Công ty XNK thiết bị và kỹ thuật dầu khí (PETECHIM) tại Tp. HCM. Từ năm 1985 - 1990 ông giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty XNK thiết bị và kỹ thuật dầu khí tại Hà nội. Từ năm 1991- 1993 ông đi tu nghiệp tại nước ngoài, sau đó tham gia quản lý các Công ty tư nhân đến năm năm 2000 ông làm việc tại Công ty Cổ phần thương mại Đầu tư HB và được đề cử giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm tổng Giám đốc Công ty HB đến nay.

Ông được bầu vào thành viên HĐQT Công ty Coteccons từ tháng 5/2012.



ÔNG HUỖNH LÊ ĐỨC

- Thành viên HĐQT
- Năm sinh: 1972
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 Cp

Ông có trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính. Từ năm 1994-1996 ông làm việc tại Công ty kiểm toán KPMG. Từ năm 1996-1999 ông giữ chức vụ Trưởng phòng kiểm toán nội bộ của Ngân hàng Deutsche Bank. Từ năm 1999-2009 ông làm việc tại Công ty AIA Việt nam được đề bạt chức vụ Giám đốc tài chính, đồng thời làm trợ lý phó chủ tịch tài chính Văn phòng vùng AIA (Hongkong). Từ năm 2009-2011 ông giữ chức vụ Giám đốc tài chính Công ty Prudential Việt Nam. Từ năm 2012 đến nay ông là Giám đốc tài chính Công ty TNHH quản lý đầu tư BTA (Việt Nam).

Ông được bầu vào thành viên HĐQT Công ty Coteccons từ tháng 5/2012.



» CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ :

Tiểu Ban Quan hệ Cổ đông (IR): gồm 4 thành viên trong đó do Ông Trần Quang Tuấn - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc làm trưởng Ban.

Nhiệm vụ là tổ chức đón tiếp các nhà đầu tư tìm hiểu về hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm bộ phận IR đã tổ chức tiếp xúc, đối thoại với các quỹ đầu tư, chuyên gia tài chính... Thông qua các buổi gặp gỡ, các vấn đề nhà đầu tư quan tâm đều được giải đáp thỏa đáng, giúp nhà đầu tư nắm bắt được định hướng, chiến lược phát triển của Công ty.

Tuy nhiên do các thành viên trong bộ phận IR hiện nay là kiêm nhiệm nên ngoài việc tuân thủ các nghĩa vụ báo cáo, công bố thông tin theo quy định của pháp luật về chứng khoán, quy chế công bố thông tin của SGDK, thì việc chủ động tiếp xúc với Nhà đầu tư cũng như chiến lược đẩy mạnh hình ảnh Công ty trên thị trường cũng còn hạn chế. Ban điều hành đang cân nhắc thuê một Công ty Chứng khoán để hỗ trợ Công ty về việc này.

Tiểu Ban Đãi ngộ:

Tiểu Ban đãi ngộ gồm 4 thành viên, do ông Talgat Turumbayew - Thành viên HĐQT làm trưởng ban với nhiệm vụ xây dựng mức lương, thưởng và các chính sách đãi ngộ cho CBNV Công ty, đồng thời tổ chức thực hiện công tác đãi ngộ nhân sự nhằm đạt được mục tiêu duy trì nguồn nhân sự ổn định cho Công ty; thu hút nhân sự mới có chất lượng; góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Thời gian qua Tiểu Ban đãi ngộ đã hoàn thành việc xây dựng chính sách, lương thưởng cho Công ty trong năm 2013.

Tiểu Ban Chiến lược và đầu tư:

Tiểu Ban chiến lược và đầu tư gồm 3 thành viên do ông Nguyễn Bá Dương - Chủ Tịch HĐQT làm trưởng ban.

Với chức năng chính là tham mưu cho HĐQT trong việc hoạch định chiến lược kinh doanh, kế hoạch đầu tư ngắn trung và dài hạn. Thẩm định các khoản đầu tư thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Thư ký Công ty: Tổ chức và chuẩn bị thông tin, tài liệu phục vụ các buổi họp HĐQT, ghi và lưu trữ hồ sơ tài liệu của HĐQT. Là cầu nối trong vai trò cung cấp thông tin để thực hiện việc công bố thông tin theo luật định, cũng như thông tin đến các Cổ đông về tình hình hoạt động trên các phương tiện truyền thông đại chúng.

» HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

HĐQT của Công ty nhiệm kỳ (năm 2012 - 2017) gồm có 07 thành viên, được Đại Hội đồng Cổ đông thường niên bầu vào ngày 21/05/2012. HĐQT đã thực hiện trách nhiệm và quyền hạn đúng theo quy định của điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Một đặc điểm của HĐQT Công ty Coteccons hiện nay là có 3/7 thành viên trong Ban điều hành Công ty. Các thành viên HĐQT còn lại độc lập, không điều hành, nhưng làm các công việc có liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty nên rất am hiểu và thuận lợi khi trao đổi, thảo luận và quyết định các vấn đề. Việc triển khai thực hiện chủ trương của HĐQT theo đó cũng nhanh chóng và kịp thời.

Trong năm HĐQT đã tổ chức 04 buổi họp định kỳ và đột xuất để thông qua các vấn đề trọng tâm liên quan đến chiến lược phát triển Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn, trung và dài hạn, chỉ đạo triển khai và giám sát thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2012 và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền. Nội dung cụ thể:

TT	Ngày họp	Nội dung họp
1.	20/06/2012	<ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá kết quả hoạt động Công ty 5 tháng đầu năm 2012 - Phương án mở rộng hoạt động Coteccons ra nước ngoài đồng thời định hướng chiến lược phát triển lĩnh vực thi công - Thông qua việc thành lập và đề cử nhân sự vào các Tiểu ban thuộc HĐQT: Tiểu ban chiến lược & Đầu tư, Tiểu Ban Đãi ngộ, Tiểu Ban quan hệ Cổ đông. - Thông qua việc chọn Đơn vị kiểm toán cho năm tài chính - Triển khai thực hiện việc tăng tỷ lệ sở hữu tại các Công ty liên kết, theo nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên lần VIII - năm 2012.
2.	16/10/2012	<ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 9 tháng đầu năm 2012 và kế hoạch kinh doanh 3 tháng cuối năm - Kế hoạch tăng cường công tác quản trị rủi ro và thu hồi công nợ - Thông qua tuyển dụng, bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ Giám đốc tài chính - Định hướng xây dựng chiến lược SXKD năm 2013 và những năm tiếp theo
3.	26/12/2012	Thông qua việc tạm ứng cổ tức 10% bằng tiền mặt năm 2012 cho cổ đông Công ty Coteccons.
4.	19/03/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh Công ty năm 2012 và báo cáo kiểm toán năm - Thông qua việc mua cổ phiếu (giá mua, số lượng) để tăng tỷ lệ sở hữu của Coteccons tại các Công ty liên kết lên 51% theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. - Chuẩn bị kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2013 - Thông qua các nội dung trình đại hội đồng cổ đông phê duyệt - Đề ra phương hướng hoạt động của HĐQT trong thời gian tới.

» HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Hội đồng Quản trị không điều hành gồm 4 thành viên, trong năm qua đa số các thành viên này đều tham dự các buổi họp HĐQT, tích cực đóng góp những ý kiến trong các buổi họp. Với góc nhìn từ bên ngoài về chiến lược kiểm soát cũng như những kỹ năng quản lý và

điều hành, các thành viên đã có những ý kiến đóng góp hữu ích trong công tác quản trị Công ty. Ngoài ra một số thành viên đã tận dụng mối quan hệ bên ngoài để tạo lợi thế trong hoạt động kinh doanh cho Công ty.



▶ **HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban điều hành trong quá trình quản lý điều hành Công ty. Giám sát các mặt hoạt động phải luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty góp phần đẩy mạnh hoạt động SXKD. Trong năm, Ban kiểm soát đã tổ chức 2 buổi họp định kỳ về những vấn đề sau:

- Kiểm tra các báo cáo hàng quý và năm nhằm xem xét đánh giá tính hợp lý các số liệu tài chính cũng như ý kiến của Đơn vị kiểm toán.
- Kiểm tra tiến độ việc triển khai các nội dung theo nghị quyết ĐHĐCĐ
- Theo dõi, đánh giá kết quả hoạt động SXKD nhằm đưa ra những kiến nghị kịp thời
- Tham gia một số buổi họp của Hội đồng quản trị đồng thời có những đóng góp ý kiến trong phạm vi trách nhiệm quyền hạn.
- Giám sát các mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

▶ **CÁC GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT:**

- Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được thực hiện theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông phê chuẩn hàng năm.
- Chi tiết thù lao trong năm 2012 như sau:

(Triệu đồng)

TT	Tên	Chức vụ	Thù lao HĐQT
Hội đồng Quản trị			
1.	Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT	144
2.	Ông Trần Quang Quân	TV. HĐQT	84
3.	Ông Trần Quang Tuấn	TV. HĐQT	49 (*)
4.	Ông Talgat Turumbayew	TV. HĐQT	49 (*)
5.	Ông Nguyễn Thanh Oai	TV. HĐQT	49 (*)
6.	Ông Huỳnh Bá Thăng Long	TV. HĐQT	49 (*)
7.	Ông Huỳnh Lê Đức	TV. HĐQT	49
Cộng			473
Ban Kiểm soát			
9.	Bà Nghiêm Bách Hương	TB. BKS	49 (*)
10.	Ông Nguyễn Đức Cảnh	TV. BKS	48
11.	Ông Từ Đại Phúc	TV. BKS	33 (*)
Cộng			130
Tổng cộng			603

(*) Các thành viên HĐQT và BKS bắt đầu nhiệm kỳ từ tháng 05/2013

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

Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty. Công bố đầy đủ và kịp thời các báo cáo tài chính, báo cáo tình hình quản trị Công ty và các thông tin về tình hình hoạt động Công ty đến các Cổ đông thông qua các phương tiện truyền thông đại chúng và tại website Công ty: www.coteccons.vn.

▶ NHÂN SỰ BAN KIỂM SOÁT:



BÀ NGHIÊM BÁCH HƯƠNG

- Trưởng Ban kiểm soát
- Sinh: 1963
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phiếu sở hữu: 0 Cp

Từ năm 1985 - 1993 Bà Hương làm việc tại Tổng Công ty SX - DV XNK Khoa học Kỹ thuật (Scitechimex) thuộc Viện Khoa học Việt Nam chức vụ Kế toán trưởng và sau đó chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần Masan giữ chức vụ kế toán trưởng, đến năm 1999 bà được bổ nhiệm vị trí phó Tổng Giám đốc Công ty. Từ năm 2005 đến nay Bà công tác tại Công ty Cổ phần BĐS Bình Thiên An với chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Bà Hương được bầu vào Ban Kiểm soát Công ty từ tháng 5/2012.



ÔNG NGUYỄN ĐỨC CẢNH

- Thành viên BKS
- Sinh năm 1970
- Quốc tịch: Úc
- Số lượng cổ phiếu sở hữu: 6.666 Cp

Tốt nghiệp cử nhân Tài chính kinh doanh, Queensland University of Technology, Australia, từ năm 1992 - 2001 ông làm việc tại Công ty VLXD Hanson Australia với chức vụ Giám đốc khu vực.

Từ năm 2002-2008 ông là Tổng Giám đốc Công ty Hóa chất xây dựng BASF Việt Nam. Từ năm 2009 đến nay ông là Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Công nghệ VLXD Việt Mỹ.



ÔNG TỪ ĐẠI PHÚC

- Thành viên BKS
- Sinh năm 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu: 34.600 Cp

Từ năm 1999-2003 ông làm việc tại Công ty Tư vấn thiết kế công nghiệp V.C.C với chức vụ trưởng nhóm thiết kế. Từ năm 2004 ông chuyển sang công tác tại Khối xây lắp Công ty COTEC nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec - COTECCONS và đã giữ qua các chức vụ Chỉ huy trưởng, Trưởng phòng hoàn thiện, và nay là Trợ lý Tổng Giám đốc.

Ông Phúc được bầu vào Ban Kiểm soát Công ty từ tháng 5/2012.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa toàn thể Đại hội:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại điều 37 của Điều lệ Cty Cổ phần Xây dựng Cotec - Cotecccons.

Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh năm tài chính 2012 của Công ty.

Căn cứ Quy chế quản trị Công ty áp dụng cho các công ty niêm yết.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty với nội dung như sau:

► KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012:

Ban kiểm soát thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Hội đồng quản trị đã trình bày trước Đại hội và Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam Limited.

Kết quả hoạt động kinh doanh:

Chỉ tiêu	2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	So với KH	So với 2011
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	4.509 tỷ	4.000 tỷ	4.477 tỷ	11,9%	-0,7%
Doanh thu hoạt động tài chính	59,5 tỷ		92,1 tỷ		54,8%
Lợi nhuận sau thuế	211 tỷ	210 tỷ	218 tỷ	4,1%	3,5%
Cổ tức		20%	10%		

(*) Công ty đã tạm trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10% vốn cổ phần cho cổ đông ngày 01/02/2013.

- Tổng quan, so với năm 2011 Công ty phải chịu tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán tăng (92,7% so với 92,31%) và tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp tăng (2,7% so với 2,6%) tuy nhiên do lợi nhuận tăng thêm mạnh từ mảng hoạt động tài chính giúp Công ty có lợi nhuận thuần trước thuế cao hơn so với năm tài chính trước đó. Cụ thể:

Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ của công ty đạt 4.477 tỷ đồng, tăng 11,9% so với kế hoạch đề ra trong năm 2012 nhưng giảm nhẹ 0.7% so với tình hình thực hiện 2011, tương ứng 32,4 tỷ. Doanh thu thực hiện các mảng cho thuê thiết bị xây dựng và cho thuê văn phòng tăng so với 2011 tuy nhiên doanh thu chính từ hoạt động xây dựng giảm 50 tỷ làm công ty giảm chung 32,4 tỷ.

Năm 2012, doanh thu từ mảng hoạt động tài chính tăng từ 59,5 tỷ lên 92,1 tỷ, tương ứng tăng 54,8% so với năm 2011. Doanh thu này đến chủ yếu từ hoạt động tiền gửi và lãi trả chậm.

Kiểm soát rủi ro HĐKD của công ty:

- Tổng mức phải thu khách hàng và phải trả khách hàng được duy trì ở mức cân bằng, đồng thời Công ty cũng có duy trì một lượng tiền mặt dồi dào để đảm bảo rủi ro thanh khoản cho Công ty. Cụ thể:

Tiền mặt và tương đương tiền vào cuối năm: 1,191.5 tỷ (bao gồm khoản gửi ngân hàng 12 tháng). Không có nợ vay quá hạn.

Trong năm các khoản phải thu của công ty tăng thêm 311 tỷ và hàng tồn kho tăng 43,5 tỷ trong tình trạng doanh thu giảm nhẹ đồng thời tăng mức phải trả thêm được 513 tỷ..

Kết quả, Công ty phải tăng trích lập dự phòng rủi ro thêm 56,6 tỷ cho các khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Quy mô tăng trưởng Công ty trong năm 2012:

- Doanh số công ty đạt 4,477 tỷ đồng, giảm 0,7% so với 2011. Lợi nhuận sau thuế tăng 3,5%.

- Tổng tài sản tăng 46,9% từ 2.460 tỷ lên 3.613 tỷ. Trong đó:

Vốn chủ sở hữu tăng từ 1437 tỷ lên 2077 tỷ. Trong đó trong năm Công ty phát hành thành công 10.430.000 cổ phiếu tổng số tiền thu được từ đợt phát hành 521,5 tỷ đồng.

- Các chỉ tiêu tài chính khác đã được thể hiện trong Báo cáo tài chính được kiểm toán kèm trong tài liệu gửi Quý Cổ đông.

► NHẬN XÉT CHUNG:

- Mặc dù trong tình hình kinh tế khó khăn chung của cả nước còn kéo dài từ năm 2010 đến nay, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, nhưng Ban điều hành đã cố gắng thực hiện vượt chỉ tiêu về doanh thu, chỉ tiêu về lợi nhuận đạt so với kỳ đại hội trước.

- Về cơ bản đánh giá chung thì tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty an toàn và lành mạnh.

► TÌNH HÌNH THỰC HIỆN TĂNG TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA COTECCONS TẠI CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT.

Trên tinh thần Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên lần VIII - năm 2012 về việc tăng tỷ lệ sở hữu tối thiểu 51% tại các công ty liên kết như sau:

- CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam: tăng tỷ lệ sở hữu lên 51%.

- CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia: tăng tỷ lệ sở hữu lên 40,85%.

- Các công ty liên kết còn lại: không thực hiện.

Như vậy việc tăng tỷ lệ sở hữu lên 51% tại các công ty liên kết chưa hoàn thành theo đúng tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần VIII - năm 2012.

► CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Năm 2012 tiếp tục là một năm khó khăn đối với nền kinh tế của Việt Nam nói chung và của các doanh nghiệp nói riêng mà ngành bất động sản không là một ngoại lệ. Tuy nhiên với sự điều hành sáng suốt và linh hoạt của Ban giám đốc, Cotecccons đã đạt được kết quả vượt chỉ tiêu đề ra, tuy nhỏ nhưng rất đáng tự hào và trân trọng.

Ban kiểm soát Công ty thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động năm 2012 của Ban ĐH đã trình bày trước Đại hội. Ban kiểm soát xin nêu một số nội dung chủ yếu trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn như sau:

- HĐQT và Ban điều hành hoạt động tuân thủ theo Điều lệ, không có biểu hiện nào vi phạm pháp luật và chế độ chính sách của Nhà nước.

- Qua các cuộc họp của HĐQT, chúng tôi nhận thấy các thành viên HĐQT luôn tích cực đóng góp ý kiến, tìm tòi những hướng đi mới cho Coteccons.
- Công tác Quản trị rủi ro luôn được chú trọng và tiếp tục cải thiện nhằm phát hiện và phòng ngừa những nguy cơ tiềm ẩn có thể ảnh hưởng đến kết quả SXKD trong năm 2012, đặc biệt là công tác thu hồi công nợ.
- Với tình hình kinh tế khó khăn hiện nay, Ban giám đốc đã tích cực tìm kiếm nguồn công việc tại các nơi xa (như Móng Cái) và gia tăng doanh thu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp.
- Về mặt tổ chức, HĐQT đã tham mưu cho Ban giám đốc trong việc cơ cấu các bộ phận chức năng/ phòng ban trong Công ty, nhằm nâng cao năng suất lao động cũng như gia tăng lợi nhuận.
- Đối với người lao động Cty đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thực hiện các chế độ, chính sách cho người lao động.
- Hoạt động quản trị và điều hành trong năm qua cơ bản đảm bảo mục tiêu sản xuất kinh doanh, an toàn hiệu quả, tuân thủ các qui định của pháp luật, không có khiếu kiện khiếu nại nghiêm trọng ảnh hưởng đến hoạt động của công ty.

▶ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên, họp định kỳ hàng quý trao đổi đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ và đưa ra các kiến nghị về công tác điều hành và công tác cho HĐQT.

Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban điều hành trong quá trình quản lý điều hành mọi hoạt động của Coteccons luôn tuân thủ các qui định của pháp luật, điều lệ Công ty, góp phần làm cho hoạt động kinh doanh sản xuất ngày càng tăng trưởng.

▶ CÔNG TÁC TỔ CHỨC, QUẢN LÝ:

- Ban Giám đốc tiếp tục hoàn chỉnh và kiện toàn bộ máy tổ chức, đã thành lập các phòng ban chức năng như:
 - + Ban hỗ trợ đồng nghiệp: chăm lo đời sống cho các CBCNV công tác xa nhà.
 - + Ban giám sát tài chính: quản lý rủi ro tài chính khi thực hiện dự án và tập trung công tác thu hồi công nợ.
 - + Phòng quản lý chi phí và hợp đồng: tối đa hóa lợi nhuận thông qua việc kiểm soát chi phí đầu.
- HĐQT đã thông qua việc bổ nhiệm chức danh Giám đốc tài chính cho Coteccons.
- Thực hiện công tác luân chuyển cán bộ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của các phòng ban và công trường.

▶ KIẾN NGHỊ

Năm 2013, tình hình kinh tế Việt Nam vẫn còn khó khăn, vì thế HĐQT và Ban điều hành cần đề ra các giải pháp thận trọng, hợp lý trong chiến lược SXKD cho Công ty. Ban kiểm soát có một số kiến nghị đề trình như sau:

- Về hoạt động SXKD: cần tập trung quản lý hiệu quả tồn kho, tăng cường hoạt động thu nợ nhằm tăng thanh khoản, tránh gây đọng vốn lưu động dẫn đến tăng chi phí sử dụng vốn làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.
- Về hoạt động đầu tư, góp vốn: cần xem xét lại các khoản đầu tư tài chính không mang lại lợi nhuận cũng như lợi ích trong hoạt động sản xuất kinh doanh để ra quyết định thoái vốn một phần hoặc thanh lý toàn bộ, tập trung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh chính của công ty.
- HĐQT cần có chiến lược kinh doanh cho cả Coteccons và các công ty liên kết sau khi đã gia tăng tỷ lệ sở hữu.
- Tiếp tục tập trung điều hành công tác quản trị rủi ro và thu hồi vốn.
- Cần xây dựng quy chế quản lý và sử dụng quỹ Đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính hiệu quả.

- Đề nghị HĐQT có kế hoạch hoàn tất việc tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần lên 51% tại các công ty thành viên. Trên đây là phần báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động và kết quả SXKD năm 2012, kính trình Đại hội xem xét và thông qua báo cáo.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

T/M. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban

Nghiêm Bách Hương

**BÁO CÁO
TÀI CHÍNH**



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:

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký 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	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Nguyễn Thanh Oai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Huỳnh Bá Thăng Long	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Huỳnh Lê Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Lê Huy Phương	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Bà Hà Tiểu Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012

» 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 kiểm soát	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Lê Miên Thụy	Trưởng Ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Từ Đại Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012
Bà Huỳnh Hồng Mai	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2012

» BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban 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

» 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 TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban 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 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 các báo cáo tài chính; và
- lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Xuân Đại
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: 0452/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: N.1588/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.047.895.090.991	1.786.937.269.122
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	681.485.846.811	251.978.411.295
111	1. Tiền		94.314.871.184	1.548.411.295
112	2. Các khoản tương đương tiền		587.170.975.627	250.430.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	515.339.420.000	4.900.450.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		517.616.192.450	7.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(2.276.772.450)	(2.715.742.450)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.457.889.671.264	1.146.444.341.290
131	1. Phải thu khách hàng	6	1.447.503.573.573	1.124.378.275.130
132	2. Trả trước cho người bán		29.139.666.769	36.348.491.775
135	3. Các khoản phải thu khác	7	37.490.403.403	15.124.625.138
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(56.243.972.481)	(29.407.050.753)
140	IV. Hàng tồn kho	8	383.854.553.819	365.171.565.093
141	1. Hàng tồn kho		408.704.553.819	365.171.565.093
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(24.850.000.000)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.325.599.097	18.442.501.444
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		154.489.771	927.073.604
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	9	9.171.109.326	17.515.427.840
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		565.177.836.852	672.700.102.914
220	I. Tài sản cố định		226.953.954.136	258.012.263.037
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	138.599.650.290	166.753.187.696
222	Nguyên giá		266.499.895.843	260.917.726.271
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(127.900.245.553)	(94.164.538.575)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	88.214.332.027	89.487.685.283
228	Nguyên giá		92.280.510.590	92.260.160.590
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.066.178.563)	(2.772.475.307)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	139.971.819	1.771.390.058
240	II. Bất động sản đầu tư	13	96.286.741.297	99.725.553.481
241	1. Nguyên giá		103.164.365.665	103.164.365.665
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.877.624.368)	(3.438.812.184)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		111.812.313.409	116.334.313.409
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	111.022.500.000	110.544.500.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	30.202.000.000	30.202.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	14	(29.412.186.591)	(24.412.186.591)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		130.124.828.010	198.627.972.987
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	125.565.391.034	196.340.204.129
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	4.514.436.976	2.242.768.858
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.613.072.927.843	2.459.637.372.036

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.535.073.008.814	1.022.086.984.716
310	I. Nợ ngắn hạn		1.520.648.739.204	1.014.828.864.815
312	1. Phải trả người bán	16	575.290.157.020	361.690.845.808
313	2. Người mua trả tiền trước		81.791.209.675	95.770.303.738
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	43.101.396.504	61.343.815.664
316	4. Chi phí phải trả	18	628.009.600.025	340.298.260.443
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	70.589.115.787	43.766.025.693
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		6.439.049.691	3.084.951.914
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.360.194.075	26.125.600.007
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	20	102.068.016.427	82.749.061.548
330	II. Nợ dài hạn		14.424.269.610	7.258.119.901
333	1. Các khoản phải trả dài hạn khác	21	14.424.269.610	7.258.119.901
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.077.999.919.029	1.437.550.387.320
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.077.999.919.029	1.437.550.387.320
411	1. Vốn cổ phần		422.000.000.000	317.700.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		869.140.000.000	456.900.000.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	(201.967.112)
417	5. Quỹ đầu tư phát triển		381.467.132.588	297.041.491.648
418	6. Quỹ dự phòng tài chính		56.084.734.287	45.531.529.169
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		351.049.512.154	322.320.793.615
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.613.072.927.843	2.459.637.372.036

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	481	495
- Euro	466	477



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.1	4.477.276.306.689	4.509.632.778.509
02	2. Các khoản giảm trừ	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	23.1	4.477.276.306.689	4.509.632.778.509
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(4.154.661.217.829)	(4.163.015.671.336)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		322.615.088.860	346.617.107.173
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	92.101.922.673	59.573.964.435
22	7. Chi phí tài chính	24	(215.342.362)	(8.388.289.273)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(444.017.567)	-
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(122.250.135.432)	(117.721.937.758)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		292.251.533.739	280.080.844.577
31	10. Thu nhập khác	26	7.455.586.871	15.504.380.040
32	11. Chi phí khác	26	-	(12.342.908.311)
40	12. Lợi nhuận khác	26	7.455.586.871	3.161.471.729
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		299.707.120.610	283.242.316.306
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(83.451.331.013)	(71.468.385.352)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.2	2.271.668.118	(709.828.603)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		218.527.457.715	211.064.102.351
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	5.596	6.812



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

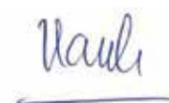
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		299.707.120.610	283.242.316.306
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11, 13	38.468.222.418	39.810.882.864
03	Các khoản dự phòng		56.247.951.728	33.845.042.053
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	24	184.748.196	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(92.101.922.673)	(59.563.970.524)
06	Chi phí lãi vay	24	444.017.567	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		302.950.137.846	297.334.270.699
09	Tăng các khoản phải thu		(311.331.125.208)	(662.548.710.132)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(43.532.988.726)	75.537.979.370
11	Tăng các khoản phải trả		517.839.550.022	248.574.256.843
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		71.547.396.928	(13.233.293.343)
13	Lãi vay đã trả		(444.017.567)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(75.191.107.318)	(64.861.551.763)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		37.361.639.803	63.372.504.889
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(57.306.252.982)	(59.423.107.791)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		441.893.232.798	(115.247.651.228)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.981.876.969)	(36.662.331.023)
23	Tiền chi cho vay		(510.000.000.000)	-
24	Tiền thu cho vay		-	66.406.747.899
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(478.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	14.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		69.734.866.264	45.289.468.598
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(444.725.010.705)	89.433.885.474

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	516.540.000.000	20.400.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(1.739.900.000)
33	Tiền vay ngắn hạn nhận được		300.000.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(300.000.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	22.2	(84.201.015.000)	(30.749.844.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		432.338.985.000	(12.089.744.000)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		429.507.207.093	(37.903.509.754)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	251.978.411.295	289.879.887.675
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		228.423	2.033.374
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	681.485.846.811	251.978.411.295



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2013



Khu phức hợp Mandarin Garden

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày</i>
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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 578 người (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 635 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") 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);

- 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 Công ty là Nhật ký Chung.

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

3.1.1 Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN 10") và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"). CMKTVN 10 và Thông tư 179 khác với Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Công ty đã sử dụng trong năm trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

Nghịp vụ	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.
	Thông tư 179	
Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư cuối năm	Tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản	Tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo

CMKTVN 10 và Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Tuy nhiên thay đổi trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng chính đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

3.2 Tiền và 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.

3.3 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.

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	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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 cho hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 bất kỳ các khoản lãi/lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi 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.

3.7 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.8 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 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
-------------------	--------

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

3.9 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 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 trong năm theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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. 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 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.

3.10 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 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 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

3.11 Đầu tư ngắn hạn

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

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 42 của Bộ luật Lao động.

3.16 Các khoản dự phòng

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty đã áp dụng CMKTVN 10 và Thông tư 179 để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá từ năm 2012.

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

Cách xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư 201 như đã được Công ty áp dụng từ năm tài chính 2011 trở về trước. Tuy nhiên, các khác biệt chính giữa CMKTVN 10/ Thông tư 179 và Thông tư 201 và ảnh hưởng của việc thay đổi đối với các báo cáo tài chính năm 2012 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể như đã được trình bày trong Thuyết minh số 3.1.1.

3.18 Lãi cơ bản 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.

3.19 Cổ phiếu quỹ

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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:

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, 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 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 Công ty được xác lập.

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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.

3.23 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng cho các công trình trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của toàn Công ty, do vậy Ban Giám đốc Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là cung cấp dịch vụ xây dựng và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.24 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, 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, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại 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 báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành 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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	54.541.675	12.144.466
Tiền gửi ngân hàng	94.260.329.509	1.536.266.829
Các khoản tương đương tiền	587.170.975.627	250.430.000.000
TỔNG CỘNG	681.485.846.811	251.978.411.295

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng lãi suất từ 8% đến 11%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	510.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(2.276.772.450)	(2.715.742.450)
GIÁ TRỊ THUẦN	515.339.420.000	4.900.450.000



5.1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn

VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị	Số cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào các công ty niêm yết:				
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	20.950	2.051.942.650	20.950	2.051.942.650
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	10.550	637.871.300	10.550	637.871.300
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	45.000	2.542.808.500	45.000	2.542.808.500
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	60.000	2.383.570.000	60.000	2.383.570.000
TỔNG CỘNG		7.616.192.450		7.616.192.450
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn		(2.276.772.450)		(2.715.742.450)
GIÁ TRỊ THUẦN		5.339.420.000		4.900.450.000

5.2. Đầu tư ngắn hạn khác

Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ ba tháng trở lên và hưởng lãi suất 11%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	1.320.384.644.263	1.024.023.032.627
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	127.118.929.310	100.355.242.503
TỔNG CỘNG	1.447.503.573.573	1.124.378.275.130
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(55.182.008.195)	(29.407.050.753)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.392.321.565.378	1.094.971.224.377

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm	29.407.050.753	-
Dự phòng trích lập trong năm	25.774.957.442	29.407.050.753
Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm	55.182.008.195	29.407.050.753

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	13.973.879.495	11.957.879.495
Tiền lãi phải thu	23.491.004.361	3.139.947.952
Phải thu khác	25.519.547	26.797.691
TỔNG CỘNG	37.490.403.403	15.124.625.138
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.061.964.286)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	36.428.439.117	15.124.625.138

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	408.704.553.819	365.171.565.093
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(24.850.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	383.854.553.819	365.171.565.093

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Tricon	73.438.243.737	68.147.769.259
Căn hộ cao cấp Diamond Island	49.386.391.147	33.181.292.296
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	35.269.168.789	-
Tòa nhà Eurowindows	33.599.791.226	20.060.486.394
Nhà máy dệt Hanosimex Hà Nam	22.431.448.279	-
Khu phức hợp Mandarin - Khối nhà C&D	22.237.132.123	48.237.918.270
Căn hộ Xây lắp điện 1	22.182.733.013	-
Cao ốc Viglacera	21.627.338.477	19.635.764.552
Căn hộ cao cấp Kenton	15.248.486.530	34.464.334.970
Các công trình khác	113.283.820.498	141.443.999.352
TỔNG CỘNG	408.704.553.819	365.171.565.093

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	7.142.026.804	12.101.219.867
Ký quỹ	2.029.082.522	5.414.207.973
TỔNG CỘNG	9.171.109.326	17.515.427.840

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	70.225.079.763	161.612.359.531	18.271.081.343	10.706.594.654	102.610.980	260.917.726.271
Mua mới	-	2.337.861.491	127.272.727	961.300.084	-	3.426.434.302
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.155.735.270	-	-	-	-	2.155.735.270
Số cuối năm	72.380.815.033	163.950.221.022	18.398.354.070	11.667.894.738	102.610.980	266.499.895.843
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	-	12.424.880.549	743.797.875	270.018.793	-	13.438.697.217
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(7.238.066.848)	(76.150.277.850)	(5.698.414.891)	(5.045.713.036)	(32.065.950)	(94.164.538.575)
Khấu hao trong năm	(4.423.948.199)	(23.920.012.568)	(2.452.267.117)	(2.913.826.334)	(25.652.760)	(33.735.706.978)
Số cuối năm	(11.662.015.047)	(100.070.290.418)	(8.150.682.008)	(7.959.539.370)	(57.718.710)	(127.900.245.553)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	62.987.012.915	85.462.081.681	12.572.666.452	5.660.881.618	70.545.030	166.753.187.696
Số cuối năm	60.718.799.986	63.879.930.604	10.247.672.062	3.708.355.368	44.892.270	138.599.650.290

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	89.367.812.334	2.417.568.469	474.779.787	92.260.160.590
Mua mới	-	20.350.000	-	20.350.000
Số cuối năm	89.367.812.334	2.437.918.469	474.779.787	92.280.510.590
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(1.437.209.499)	(1.052.724.778)	(282.541.030)	(2.772.475.307)
Khấu trừ trong năm	(517.928.496)	(655.859.825)	(119.914.935)	(1.293.703.256)
Số cuối năm	(1.955.137.995)	(1.708.584.603)	(402.455.965)	(4.066.178.563)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	87.930.602.835	1.364.843.691	192.238.757	89.487.685.283
Số cuối năm	87.412.674.339	729.333.866	72.323.822	88.214.332.027

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.622.555.400 VNĐ và không được khấu trừ.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhà kho	139.971.819	1.771.390.058

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Tòa nhà văn phòng
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	103.164.365.665
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(3.438.812.184)
Khấu hao trong năm	(3.438.812.184)
Số cuối năm	(6.877.624.368)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	99.725.553.481
Số cuối năm	96.286.741.297

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 2012. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	111.022.500.000	110.544.500.000
Đầu tư dài hạn khác	30.202.000.000	30.202.000.000
Đầu tư cổ phiếu	25.202.000.000	25.202.000.000
Khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(29.412.186.591)	(24.412.186.591)
Các công ty liên kết	(912.186.591)	(912.186.591)
Đầu tư cổ phiếu	(23.500.000.000)	(23.500.000.000)
Đầu tư khác	(5.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	111.812.313.409	116.334.313.409

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 Uy Nam	31	22.242.500.000	31	22.242.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39	44.620.000.000	39	44.142.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	30	6.000.000.000	30	6.000.000.000
TỔNG CỘNG		111.022.500.000		110.544.500.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia ("Triệu Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009051 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	500.000	25.000.000.000	500.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	20.000	202.000.000	20.000	202.000.000
<i>Cho vay</i>				
Công ty Cổ phần Vitaly		5.000.000.000		5.000.000.000
TỔNG CỘNG		30.202.000.000		30.202.000.000

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	124.909.211.298	194.708.907.448
Khác	656.179.736	1.631.296.681
TỔNG CỘNG	125.565.391.034	196.340.204.129

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	429.326.794.486	323.496.707.422
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	145.963.362.534	38.194.138.386
TỔNG CỘNG	575.290.157.020	361.690.845.808

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 27.1</i>)	29.475.076.465	21.214.852.770
Thuế thu nhập cá nhân	9.443.704.318	13.734.843.270
Thuế giá trị gia tăng	4.182.615.721	26.394.119.624
TỔNG CỘNG	43.101.396.504	61.343.815.664

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	627.785.600.025	340.172.044.443
Khác	224.000.000	126.216.000
TỔNG CỘNG	628.009.600.025	340.298.260.443

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội xây dựng	49.571.441.597	43.493.192.359
Cổ tức phải trả	168.291.950	102.618.950
Phải trả khác	20.849.382.240	170.214.384
TỔNG CỘNG	70.589.115.787	43.766.025.693

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	100.960.754.815	81.499.429.172
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	1.107.261.612	1.249.632.376
TỔNG CỘNG	102.068.016.427	82.749.061.548

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ dài hạn	4.174.313.599	3.777.779.516
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	3.480.340.385
TỔNG CỘNG	14.424.269.610	7.258.119.901

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chia phần	Chênh lệch tỷ giá	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	307.500.000.000	446.700.000.000	(1.560.000)	200.910.643.252	33.515.173.120	280.186.451.808	(224.177.657)	1.268.586.530.523
Tăng vốn	10.200.000.000	10.200.000.000	-	-	-	-	-	20.400.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	211.064.102.351	-	211.064.102.351
Trích lập các quỹ	-	-	-	96.130.848.396	12.016.356.049	(108.147.204.445)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(30.032.712.099)	-	(30.032.712.099)
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.739.900.000)	-	-	-	-	(1.739.900.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(30.749.844.000)	-	(30.749.844.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	22.210.545	22.210.545
Số cuối năm	317.700.000.000	456.900.000.000	(1.741.460.000)	297.041.491.648	45.531.529.169	322.320.793.615	(201.967.112)	1.437.550.387.320
Năm nay								
Số đầu năm	317.700.000.000	456.900.000.000	(1.741.460.000)	297.041.491.648	45.531.529.169	322.320.793.615	(201.967.112)	1.437.550.387.320
Tăng vốn	104.300.000.000	417.200.000.000	-	-	-	-	-	521.500.000.000
Chi phí phát hành	-	(4.960.000.000)	-	-	-	-	-	(4.960.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	218.527.457.715	-	218.527.457.715
Trích lập các quỹ	-	-	-	84.425.640.940	10.553.205.118	(94.978.846.058)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.553.205.118)	-	(10.553.205.118)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	-	(84.266.688.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	201.967.112	201.967.112
Số cuối năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	381.467.132.588	56.084.734.287	351.049.512.154	-	2.077.999.919.029

Trong năm, Công ty đã phát hành mới 10.430.000 cổ phiếu thường cho các nhà đầu tư chiến lược theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 07-2011/NQ-ĐHCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2011, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 01/NQ-HĐQT và số 02/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2012.

Việc phát hành đã được hoàn thành vào ngày 18 tháng 4 năm 2012 với tổng số cổ phiếu phát hành thêm cho nhà đầu tư chiến lược là 10.430.000 cổ phiếu với mức giá phát hành là 50.000 VNĐ/cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 317.700.000.000 VNĐ lên 422.000.000.000 VNĐ và đã được chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0303443233 (điều chỉnh lần 11) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 5 năm 2012.

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn đầu năm	317.700.000.000	307.500.000.000
Vốn tăng trong năm	104.300.000.000	10.200.000.000
Vốn cuối năm	422.000.000.000	317.700.000.000
Cổ tức công bố	84.266.688.000	30.749.844.000
Cổ tức đã trả	(84.201.015.000)	(30.749.844.000)

22.3 Cổ phiếu

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	42.200.000	31.770.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	42.200.000	31.770.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>42.200.000</i>	<i>31.770.000</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	(66.656)	(66.656)
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>(66.656)</i>	<i>(66.656)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.133.344	31.703.344
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>42.133.344</i>	<i>31.703.344</i>

23. DOANH THU**23.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	4.420.474.402.697	4.470.625.160.245
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	33.702.304.452	19.722.852.125
Doanh thu cho thuê văn phòng	23.099.599.540	19.284.766.139
TỔNG CỘNG	4.477.276.306.689	4.509.632.778.509

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	68.831.676.874	36.299.335.108
Lãi trả chậm	16.710.445.799	5.381.806.577
Cổ tức được chia	6.559.800.000	3.455.556.112
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	-	14.400.000.000
Khác	-	37.266.638
TỔNG CỘNG	92.101.922.673	59.573.964.435

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	444.017.567	-
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(438.970.000)	4.437.991.300
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	184.748.196	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	25.546.599	5.994.931
Hoàn trả cổ tức	-	3.944.303.042
TỔNG CỘNG	215.342.362	8.388.289.273

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	53.851.199.993	56.661.540.685
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.377.288.904	13.173.728.815
Chi phí dự phòng	26.836.921.728	29.407.050.753
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.589.913.297	3.054.519.026
Chi phí khác	21.594.811.510	15.425.098.479
TỔNG CỘNG	122.250.135.432	117.721.937.758

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	7.455.586.871	15.504.380.040
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.698.002.213	75.061.868
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.689.494.706	513.363.243
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ thi công	755.480.000	2.444.900.247
Thu từ bán nguyên vật liệu	-	10.283.701.879
Khác	3.312.609.952	2.187.352.803
Chi phí khác	-	(12.342.908.311)
Giá trị bán nguyên vật liệu	-	(10.052.244.311)
Giá trị thanh lý công cụ, dụng cụ thanh lý	-	(2.290.664.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.455.586.871	3.161.471.729

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(83.416.974.114)	(71.362.319.057)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu năm trước	(34.356.899)	(106.066.295)
TỔNG CỘNG	(83.451.331.013)	(71.468.385.352)

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

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	299.707.120.610	283.242.316.306
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	36.405.341.184	8.501.830.444
Thay đổi chi phí trợ cấp thôi việc	6.769.615.626	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	(4.960.000.000)	-
Cổ tức được chia	(6.559.800.000)	(3.455.556.112)
Thu nhập từ đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	(11.437.807)	-
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	2.317.056.842	(2.839.314.411)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành	333.667.896.455	285.449.276.227
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	83.416.974.114	71.362.319.057
Thuế TNDN phải trả đầu năm	21.214.852.770	14.608.019.181
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	34.356.899	106.066.295
Thuế TNDN đã trả trong năm	(75.191.107.318)	(64.861.551.763)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	29.475.076.465	21.214.852.770

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	1.951.947.973	1.372.683.762	579.264.211	(709.828.603)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.562.489.003	870.085.096	1.692.403.907	-
	4.514.436.976	2.242.768.858		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			2.271.668.118	(709.828.603)

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

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	Chi phí xây dựng	372.496.580.417
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	48.697.599.467
		Cho thuê thiết bị	12.582.555.665
		Cổ tức được chia	2.016.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	382.262.854.405
		Cho thuê văn phòng	4.665.767.377
		Cho thuê thiết bị	12.466.360.866
		Cổ tức được chia	3.943.200.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, cho thuê thiết bị	121.096.860.030
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	6.022.069.280
			127.118.929.310
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	11.957.879.495
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Cổ tức	2.016.000.000
			13.973.879.495
Phải trả người bán			
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	74.888.120.591
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	71.075.241.943
			145.963.362.534

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN 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 Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	218.527.457.715	211.064.102.351
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	39.047.207	30.984.681
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	5.596	6.812

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	668.110.170	654.650.075
Từ 1 đến 5 năm	-	197.006.845
TỔNG CỘNG	668.110.170	851.656.920

Ngoài ra, Công ty hiện đang cho thuê tòa nhà văn phòng Coteccons theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.204.470.831	21.124.128.338
Từ 1 đến 5 năm	22.972.514.758	41.467.775.281
TỔNG CỘNG	41.176.985.589	62.591.903.619

31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của 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 Công ty. Công ty có các khoản phải thu khác, 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 Công ty. Công ty có nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Rủi ro thị trường

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

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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của 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.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 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.

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá 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. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro, Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 do Công ty trong năm thực hiện mua bán và cung cấp dịch vụ xây dựng chủ yếu bằng Việt Nam đồng.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 5.339.420.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4.900.450.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 533.942.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 490.045.000 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 533.942.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 490.045.000 VNĐ).

Rủi ro về giá hàng hóa

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. 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. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của 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

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 Giám đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Các khoản đầu tư tiền nhàn rỗi chỉ được giao dịch với các ngân hàng được Ban Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2012			
Phải trả nhà cung cấp	575.290.157.020	-	575.290.157.020
Các khoản phải trả, phải nộp và chi phí phải trả	698.598.715.812	4.174.313.599	702.773.029.411
	1.273.888.872.832	4.174.313.599	1.278.063.186.431
31 tháng 12 năm 2011			
Phải trả nhà cung cấp	361.690.845.808	-	361.690.845.808
Các khoản phải trả, phải nộp và chi phí phải trả	384.064.286.136	3.777.779.516	387.842.065.652
	745.755.131.944	3.777.779.516	749.532.911.460

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

32. 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 của Công ty.

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư sẵn sàng để bán	32.818.192.450	(25.776.772.450)	32.818.192.450	(26.215.742.450)	7.041.420.000	6.602.450.000
Cổ phiếu niêm yết	7.616.192.450	(2.276.772.450)	7.616.192.450	(2.715.742.450)	5.339.420.000	4.900.450.000
Cổ phiếu chưa niêm yết	25.202.000.000	(23.500.000.000)	25.202.000.000	(23.500.000.000)	1.702.000.000	1.702.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	510.000.000.000	-	-	-	510.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	1.320.384.644.263	(55.182.008.195)	1.024.023.032.627	(29.407.050.753)	1.265.202.636.068	994.615.981.874
Phải thu các bên liên quan	141.092.808.805	-	112.313.121.998	-	141.092.808.805	112.313.121.998
Phải thu khác	25.545.606.430	(1.061.964.286)	7.037.581.616	-	24.483.642.144	7.037.581.616
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	5.045.000.000	(5.000.000.000)	5.045.000.000	-	45.000.000	5.045.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	681.485.846.811	-	251.978.411.295	-	681.485.846.811	251.978.411.295
TỔNG CỘNG	2.716.372.098.759	(87.020.744.931)	1.433.215.339.986	(55.622.793.203)	2.629.351.353.828	1.377.592.546.783
Nợ phải trả tài chính						
Phải trả người bán	429.326.794.486	-	323.496.707.422	-	429.326.794.486	323.496.707.422
Phải trả cho các bên liên quan	145.963.362.534	-	38.194.138.386	-	145.963.362.534	38.194.138.386
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	698.598.715.812	-	384.064.286.136	-	698.598.715.812	384.064.286.136
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	4.174.313.599	-	3.777.779.516	-	4.174.313.599	3.777.779.516
TỔNG CỘNG	1.278.063.186.431	-	749.532.911.460	-	1.278.063.186.431	749.532.911.460

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

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

- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc niên độ.
- Ngoại trừ các khoản được đề cập trong hai đoạn trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

33. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

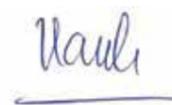
Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính của năm nay.

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2011 (được trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán			
Các khoản phải trả dài hạn khác	3.777.779.516	3.480.340.385	7.258.119.901
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	3.480.340.385	(3.480.340.385)	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả trích lập theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Lao động được trình bày trong cùng một khoản mục trên bảng cân đối kế toán với Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Bắt đầu từ năm 2012, theo quy định của Thông tư 180/2012/TT-BTC, Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ không có số dư vào cuối năm. Do đó, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả đã được phân loại lại vào Các khoản phải trả dài hạn khác cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong các báo cáo tài chính.



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Ngày 8 tháng 3 năm 2013



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Our experience drives us forward

