



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC



MỤC LỤC

I. TỔNG QUAN

Thông tin Công ty

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Cơ cấu bộ máy quản lý

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

Chiến lược kinh doanh giai đoạn 2016 - 2020

Các chỉ số hoạt động cơ bản

Báo cáo quản trị rủi ro

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

VI. KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



TỔNG QUAN

Thông tin Công ty

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Cơ cấu bộ máy quản lý

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

Chiến lược kinh doanh giai đoạn 2016 - 2020

Các chỉ số hoạt động cơ bản

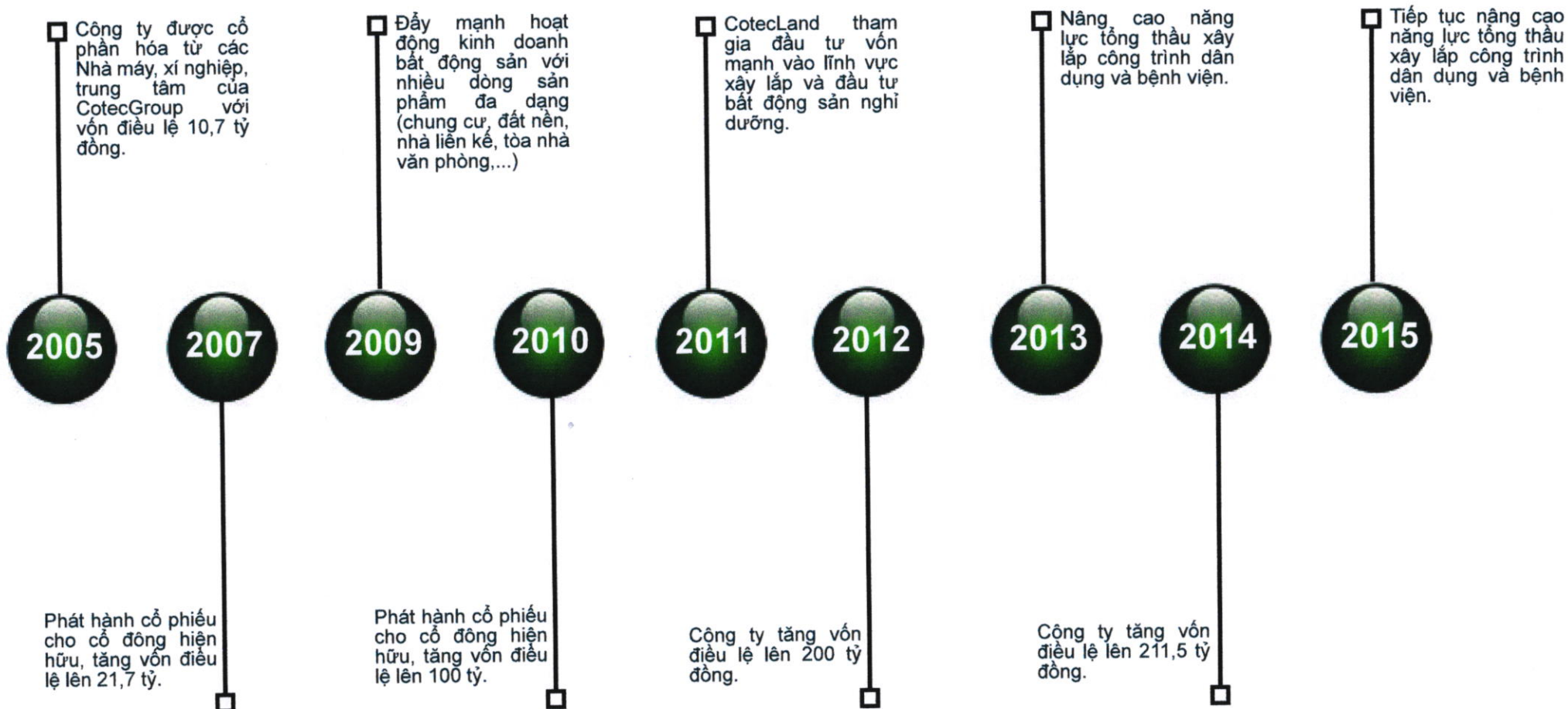
Báo cáo quản trị rủi ro

Cotec Building



THÔNG TIN CÔNG TY

Tên công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
Tên tiếng anh	: Cotec Investment and Development of Land and House J.S.C
Tên viết tắt	: COTECLAND JSC
Trụ sở chính	: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP. HCM
Điện thoại	: 08. 54010999
Fax	: 08. 54010777
Email	: info@cotecland.com.vn
Website	: www.cotecland.com.vn
Vốn điều lệ	: 211.500.000.000 VND
Mã cổ phiếu	: CLG



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



XÂY DỰNG

- Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp.
- Mua bán vật tư, máy móc chuyên ngành xây dựng.
- Tư vấn đầu tư, thiết kế, quản lý dự án.
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng.

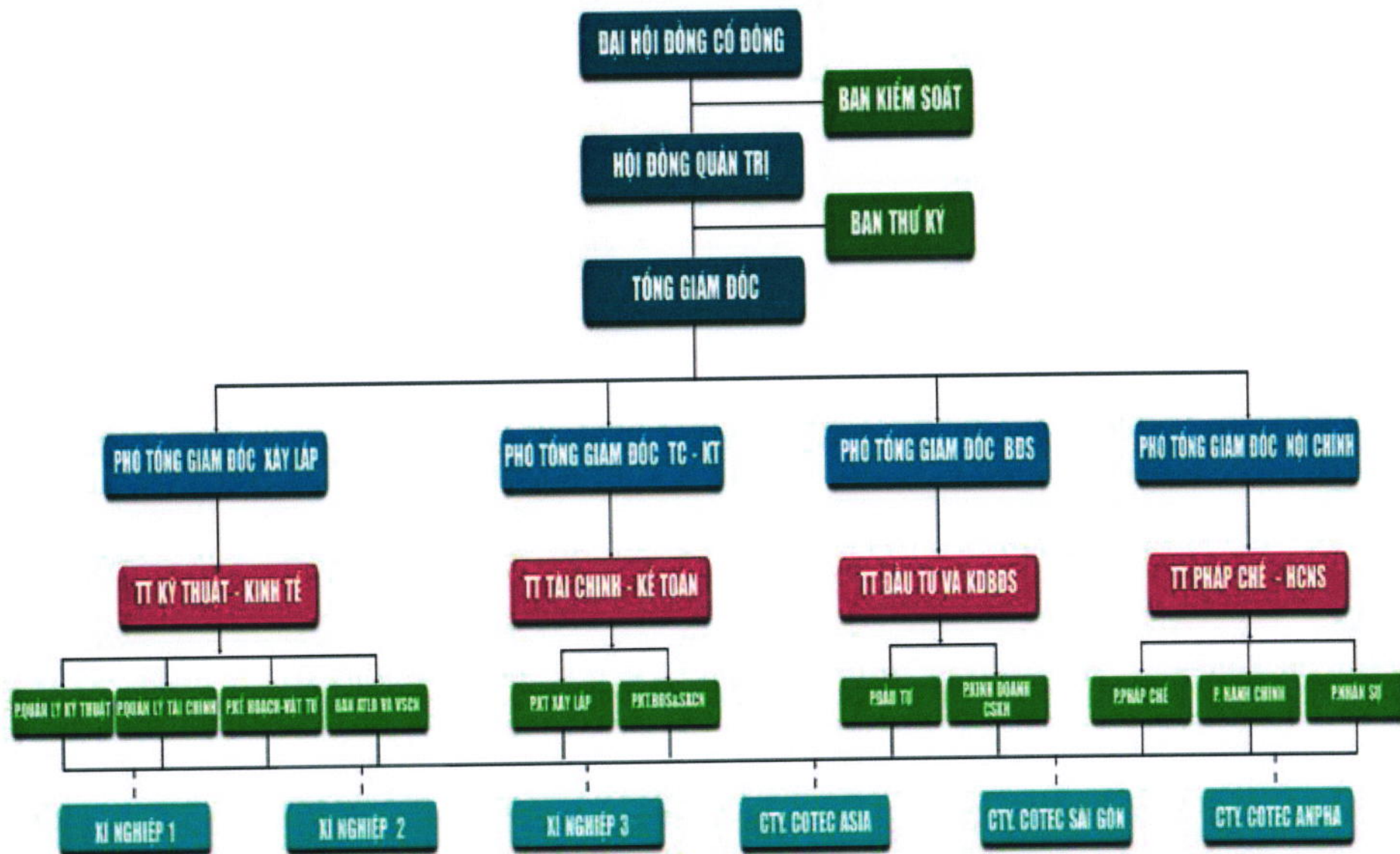
BẤT ĐỘNG SẢN

- Đầu tư kinh doanh nhà.
- Môi giới, tư vấn bất động sản.
- Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng.

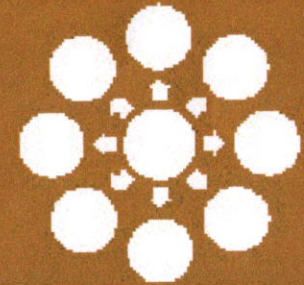
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- Đầu tư vốn vào công ty con, công ty liên kết.
- Đầu tư cổ phiếu, trái phiếu.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



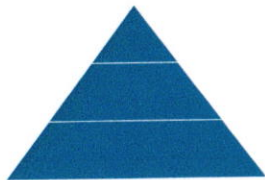
CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



Tầm nhìn

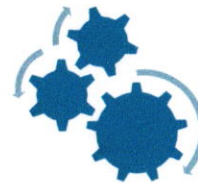
Phát triển CotecLand thành một tập đoàn xây dựng hàng đầu Việt Nam, xây dựng là lĩnh vực kinh doanh nền tảng, cốt lõi cho sự phát triển vững mạnh của Công ty.

Sứ mệnh



Cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ đáp ứng tốt nhất các tiêu chí chất lượng, thời gian, tiện ích trong lĩnh vực xây dựng. Bảo đảm môi trường làm việc hiệu quả nhằm phát huy một cách toàn diện khả năng làm việc của từng nhân viên.

Giá trị cốt lõi



Chất lượng: Đạt tiêu chuẩn chất lượng cao trong các công trình xây dựng. **Tinh thần hợp tác:** Hợp tác, gắn bó với đồng nghiệp trong Công ty; xây dựng mối quan hệ bền vững với khách hàng và đối tác dựa trên sự hiểu biết lẫn nhau, cùng có lợi. **Tinh thần trách nhiệm:** Tận tâm trong dịch vụ, làm việc với tất cả niềm đam mê và lòng nhiệt huyết. **Năng động, sáng tạo:** Luôn hướng về phía trước, phát triển không ngừng. **Cam kết:** Nỗ lực cao nhất để thực hiện đúng cam kết.

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Lộ trình thực hiện chiến lược

GIAI ĐOẠN 2016 - 2017

Tập trung xây dựng nền tảng công nghệ thi công tiên tiến, đầu tư phát triển nguồn nhân lực có chất lượng, đổi mới quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế, hoàn thiện bộ nhận diện thương hiệu, tăng cường năng lực tài chính thông qua tăng vốn.

Mở rộng lĩnh vực thi công công trình hạ tầng kỹ thuật.

GIAI ĐOẠN 2017 - 2018

Tiếp tục tập trung vào ngành nghề cốt lõi là xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và bệnh viện.

Nâng cao năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực thi công công trình hạ tầng kỹ thuật.

GIAI ĐOẠN 2018 - 2020

Thực hiện chuyển biến mạnh mẽ trong tăng trưởng doanh thu; khẳng định sự chuyên nghiệp, khẳng định thương hiệu và chất lượng dịch vụ hàng đầu Việt Nam.

Tái cấu trúc CotecLand và các Công ty thành viên thành một tập đoàn xây dựng vững mạnh.

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2016 - 2020

Giải pháp thực hiện chiến lược

1

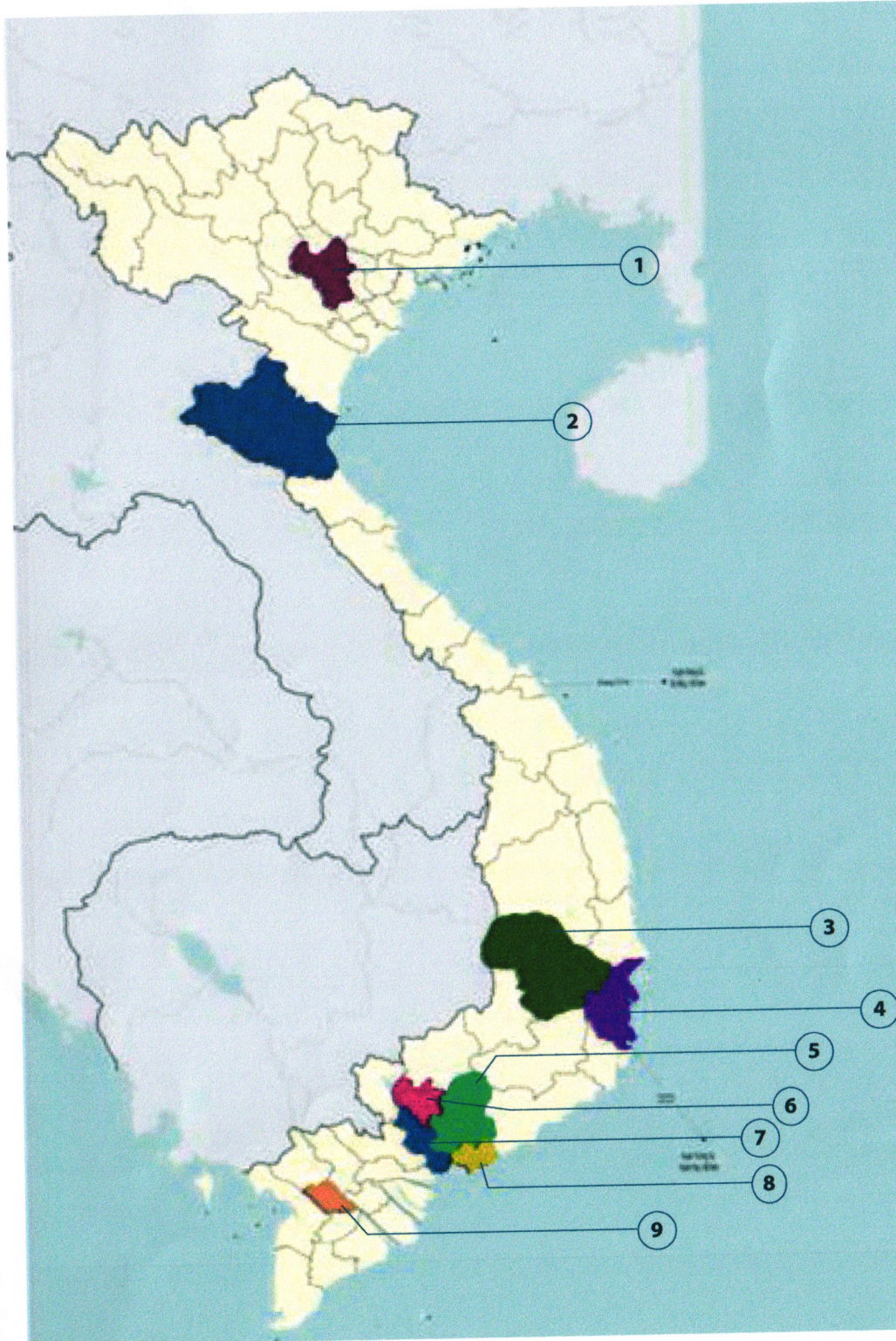
Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao; nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị; tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị.

2

Tạo nền tảng phát triển bền vững thông qua hoàn thiện mô hình quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế; phát triển công nghệ thông tin; đầu tư phát triển nguồn nhân lực; phát triển thương hiệu.

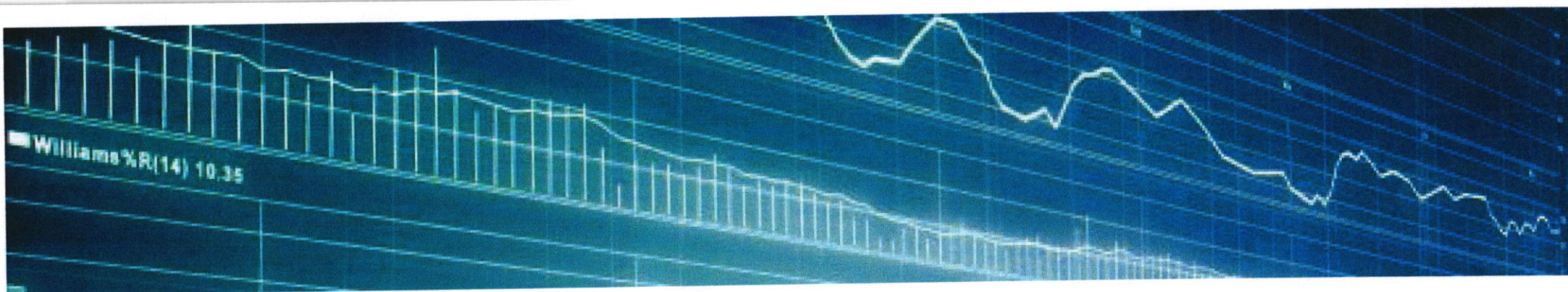
3

Nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả kinh doanh của các hoạt động kinh doanh cốt lõi trong đó tập trung duy trì vị thế hàng đầu, củng cố lợi thế cạnh tranh và phát triển lĩnh vực xây dựng dân dụng, bệnh viện; đẩy mạnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH COTECLAND ĐÃ VÀ ĐANG THI CÔNG

1. **HÀ NỘI** - Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang
2. **NGHỆ AN** - Bệnh viện Đa khoa tại Nghệ An
3. **ĐAKLAK** - Bệnh viện Đa khoa tại Đaklak
4. **NHA TRANG** - Khách sạn Thắng Lợi
5. **ĐỒNG NAI** - Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2
6. **BÌNH DƯƠNG** - Khu nhà ở Cotec Hưng Phước
7. **TP. HỒ CHÍ MINH**
 - Tòa nhà văn phòng Lancaster
 - Cao ốc văn phòng Golden Tower
 - Tòa nhà văn phòng Master Building
 - Ký túc xá Đại học Bách khoa TP. HCM
 - Chung cư Blue Sapphire Bình Phú
 - Khu dân cư Phú Xuân 1
 - Khu dân cư Phú Gia
8. **BÀ RỊA VŨNG TÀU** - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort
9. **CẦN THƠ** - Bệnh viện Phụ sản tại Cần Thơ



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Tiếp nối đà hồi phục từ năm trước, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2016 được dự báo tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ ở hầu hết các phân khúc. Tuy nhiên, thị trường cũng sẽ trở nên cạnh tranh quyết liệt hơn, các dự án gặp nhiều thách thức hơn. Cụ thể: Với tình hình nguồn cung nhà ở tăng mạnh như hiện nay, các dự án sẽ gặp khó khăn hơn trong việc bán hàng bởi khách hàng có nhiều sự lựa chọn cho quyết định của mình. Bởi vậy, những dự án tầm trung không có điểm nhấn, không có ưu thế và không đáp ứng được sự khó tính của người mua nhà sẽ rất khó bán được hàng.

Bên cạnh đó, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng gấp 2 lần, vấn đề đền

bù giải tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Công ty tập trung đẩy mạnh tiêu thụ các dự án còn tồn kho, hạn chế nguồn cung mới.

- Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, giàu kinh nghiệm và tài chính để hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay.

RỦI RO LÃI SUẤT

Lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật hàng ngày nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Không phải bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng đều có một lượng vốn đủ lớn để tiến hành

tổ chức sản xuất kinh doanh mà phần lớn đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài, trong đó một kênh phổ biến là thông qua vay vốn và chịu lãi suất sử dụng đồng vốn vay. Do đó, biến động của lãi suất sẽ tác động mạnh đến chi phí hoạt động của các doanh nghiệp, làm thay đổi lớn kết quả lợi nhuận.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Sẽ tái cấu trúc tài chính thông qua việc giảm nợ và tăng cường tìm kiếm nguồn vốn từ những kênh huy động khác như: phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, thoái vốn khỏi một số danh mục đầu tư, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.

RỦI RO LUẬT PHÁP

Với tư cách là Công ty cổ phần đại chúng và Công ty niêm yết, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng

của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện. Do vậy, việc thực thi và sự ổn định của hệ thống các văn bản pháp lý này sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Với 11 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản CotecLand tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.

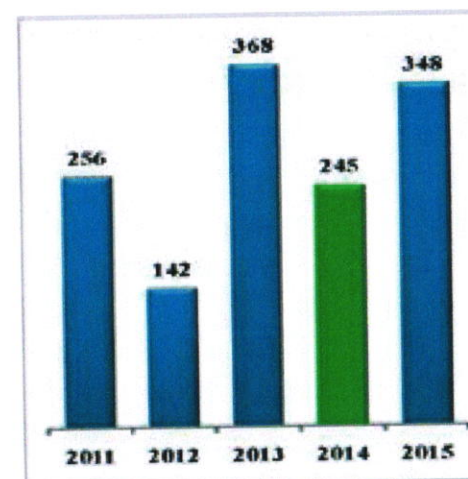
CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG



Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2011 - 2015

13,0% ↑



Doanh thu thuần
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2011 - 2015

30,8% ↑

Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2011 - 2015

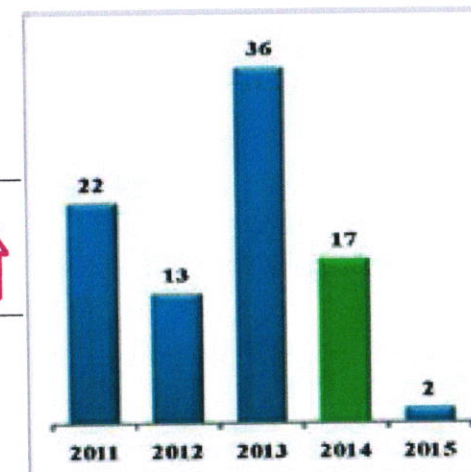
27,9% ↑



Lợi nhuận trước thuế
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2011 - 2015

-3,3% ↑



CÁC CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG CƠ BẢN



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự
án

Tình hình tài chính



Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2014
Tổng doanh thu	412.563	510.471	365.593	71,6%	-11,4%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.346	499.583	347.729	69,6%	41,7%
Doanh thu bất động sản	-	-	116		
Doanh thu xây dựng	207.820	495.516	339.671	68,5%	63,4%
Doanh thu dịch vụ	37.526	4.067	7.942	195,3%	-78,8%
Doanh thu tài chính	150.050	171	10.254	5985,7%	-93,2%
Thu nhập khác	17.167	10.716	7.611	71,0%	-55,7%
Tổng chi phí	391.528	489.479	364.257	74,4%	-7,0%
Giá vốn hàng bán	252.179	442.254	296.256	67,0%	17,5%
Giá vốn BĐS	-	-	94		
Giá vốn xây dựng	221.630	438.720	294.848	67,2%	33,0%
Giá vốn dịch vụ	30.549	3.534	1.314	37,2%	-95,7%
Chi phí bán hàng	1.146	-	1.283		
Chi phí QLDN	23.148	12.939	17.251	133,3%	-25,5%
Chi phí tài chính	108.120	17.798	37.111	208,5%	-65,7%
Chi phí khác	6.935	16.487	12.356		
Lãi lỗ từ công ty LD, LK	(4.343)	(3.201)	202		
Lợi nhuận trước thuế	16.692	17.790	1.538	8,6%	-90,8%
Lợi nhuận sau thuế	12.764	13.900	669	4,8%	-94,8%

Trong năm 2015, lợi nhuận sau thuế của công ty là 669 triệu đồng, chỉ đạt 4,8% so với kế hoạch đề ra và giảm 94,8% so với năm 2014.

Chi tiết như sau:

Doanh thu hoạt động xây lắp đạt 339 tỷ đồng (doanh thu này đạt được từ hoạt động tổng thầu xây lắp hệ thống các dự án bệnh viện như Bệnh viện ĐKĐN GD2; Bệnh viện Đức Giang; Bệnh viện Bình Định và Dự án Blue Sapphire Resort), tương ứng chi phí xây dựng đạt 294 tỷ đồng, lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp là 44,8 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 10,2 tỷ đồng (doanh thu này chủ yếu là lãi chuyển nhượng cổ phần CotecHealthcare và CotecAsia). Chi phí tài chính trong năm 2015 là 37,1 tỷ đồng do chủ yếu đến từ khoản vay vốn lưu động cho hoạt động xây lắp công trình các dự án Bệnh viện. Lỗ từ hoạt động tài chính là 26,9 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động dịch vụ đạt 7,9 tỷ đồng (doanh thu này đến từ cho thuê mặt bằng; dịch vụ tư vấn, thiết kế; và kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính), chi phí hoạt động dịch vụ tương ứng là 1,3 tỷ đồng. Lợi nhuận từ hoạt động dịch vụ là 6,6 tỷ đồng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2015 là 17,2 tỷ đồng (giảm 5,8 tỷ đồng so với năm 2014).

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
1	Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc	Sinh năm 1972, quốc tịch Việt Nam. Địa chỉ thường trú: xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ. Quá trình công tác: - Từ năm 2001 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec); - Từ năm 2005 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand); - Từ năm 2007 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnpha).	33.690

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
2	Phan Văn Tín	Phó TGĐ	Sinh năm 1973, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Quá trình công tác: - Từ năm 2003 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha; - Từ năm 2012 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.	2.800
3	Trương Hoài Bửu Anh	Phó TGĐ	Sinh năm 1983, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Luật sư - Từ năm 2011 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec	0

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

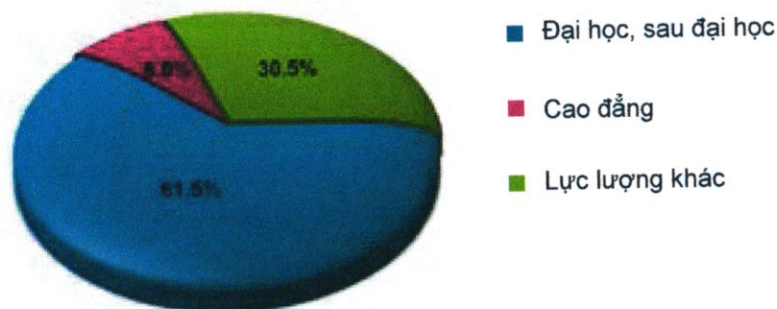
Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
4	Đào Đức Cường	Phó TGĐ	Sinh năm 1968, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quá trình công tác: - Từ năm 2010 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.	42
5	Lê Bá Tiến	Kế toán trưởng	Sinh năm 1982, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán Quá trình công tác: - Từ năm 2011 đến 5/2015: Làm việc tại Công ty CP MT Gas - Từ năm 6/2015 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.	0

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Stt	Thời gian	Thay đổi thành viên Ban điều hành
1	20/1/2015	Ông Nguyễn Tiến Dũng thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
2	20/1/2015	Ông Đào Đức Cường được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
3	4/5/2015	Ông Trần Văn Hào thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng.
4	02/06/2015	Ông Lê Bá Tiến được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng.

CƠ CẤU LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2015 là 100 người.



Chất lượng đội ngũ nhân sự

Nhìn chung, đội ngũ nhân sự CotecLand được đào tạo chính quy, có trình độ chuyên môn trong tất cả các lĩnh vực. Bên cạnh đó, Công ty còn sở hữu một đội ngũ cán bộ quản lý trẻ, đầy nhiệt huyết với nghề.

Chế độ chính sách nhân sự

Lương và chế độ phúc lợi

Tổng quỹ lương đã được cơ cấu lại, đưa về mức hợp lý hơn so với doanh thu của toàn hệ thống CotecLand. Chế độ chi trả lương thực hiện theo nguyên tắc 3Ps, nghĩa là trả lương theo vị trí công việc; theo năng lực cá nhân và theo kết quả hoàn thành công việc. Tuy nhiên, vẫn không làm giảm thu nhập đi nhiều của người lao động so với năm trước và tương đồng với mặt bằng lương trên thị trường lao động. Đồng thời Bộ phận Nhân sự - Phòng Tổng hợp thời gian qua đã nỗ lực cùng với Ban Tổng Giám đốc tạo ra hệ thống lương tương đối đồng đều giữa các nhân sự trong cùng Phòng/Ban/Xí nghiệp và mặt bằng lương của toàn CotecLand.

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, quà cho CBNV nữ vào các dịp lễ 8/3 và 20/10...

Công tác đào tạo

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực luôn là công tác ưu tiên hàng đầu của Công ty. Do đó, Công ty đã tập trung vào công tác đào tạo nâng cao năng lực cho cán bộ quản lý cấp trung, đặc biệt là kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng mềm, tinh thần làm việc đội nhóm. Trong chương trình đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý cấp trung, Ban điều hành đã đề ra các chính sách đào tạo hết sức linh hoạt, luôn gắn kết với thực tiễn. Công ty đã kết hợp các chuyển công tác tại một số nước trong khu vực với việc đi khảo sát thực tế về giải pháp thi công, thiết kế các dự án lớn do Công ty hàng đầu thế giới đầu tư và xây dựng.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DỰ ÁN BỆNH VIỆN ĐA KHOA ĐỒNG NAI - GIAI ĐOẠN 2



Vị trí: Số 02 Đồng Khởi, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Tổng mức đầu tư: 1.400 tỷ đồng

Quy mô: Bệnh viện 700 giường, 18 tầng

Diện tích đất: 12.877 m², diện tích sàn xây dựng: 70,425 m², mật độ xây dựng: 40%

Tiến độ: Dự án đã được khánh thành vào tháng 4/2015 và đưa vào hoạt động vào tháng 5/2015.

DỰ ÁN BỆNH VIỆN PHỤ SẢN ĐỨC GIANG



Vị trí: Số 52 Trường Lâm, Long Biên, TP. Hà Nội

Tổng mức đầu tư: 537 tỷ đồng

Quy mô: Bệnh viện 200 giường, 09 tầng

Diện tích đất: 7.165 m², diện tích sàn xây dựng: 23.248 m², mật độ xây dựng: 40%

Tiến độ: Đã thi công hoàn thành xong phần kết cấu, đang tiếp tục triển khai thi công hoàn thiện dự án. Dự kiến đưa vào hoạt động: Tháng 5/2016.

DỰ ÁN KHU DU LỊCH BIỂN BLUE SAPPHIRE RESORT



Vị trí: Phường 10, TP. Vũng Tàu

Tổng mức đầu tư: 1.351 tỷ đồng

Quy mô: Khu nghỉ dưỡng gồm 36 Biệt thự, 02 Block căn hộ (260 căn), Khách sạn 14 tầng và 20 Bungalow

Diện tích đất: 76.905 m², diện tích sàn xây dựng: 102.676 m², mật độ xây dựng: 22,8%

Tiến độ: Đã hoàn thành kết cấu phần thân 36 Biệt thự, đã hoàn thiện và bàn giao đưa vào sử dụng 10 căn Biệt thự. Đối với 02 Block căn hộ: Thi công hoàn thành phần thô và đang hoàn thiện kiến trúc Block A. Dự kiến đưa vào hoạt động: Tháng 12/2016.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

DỰ ÁN BỆNH VIỆN ĐA KHOA BÌNH ĐỊNH



Vị trí: Phạm Ngọc Thạch, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Tổng mức đầu tư: 1.200 tỷ đồng

Quy mô: Bệnh viện 600 giường, 09 tầng

Diện tích đất: 13.604 m², diện tích sàn xây dựng: 30,520 m², mật độ xây dựng: 34,7%

Tiến độ: Đã khởi công xây dựng vào quý 4/2015.

DỰ ÁN BỆNH VIỆN PHỤ SẢN QUỐC TẾ CẦN THƠ



Vị trí: 106 CMT8, Cái Khế, Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

Tổng mức đầu tư: 700 tỷ đồng

Quy mô: Bệnh viện 250 giường, 12 tầng

Diện tích đất: 7.200 m², diện tích sàn xây dựng: 22.502 m², mật độ xây dựng: 34,7%

Tiến độ: Đang triển khai các thủ tục đầu tư

DỰ ÁN BỆNH VIỆN ĐA KHOA NGHỆ AN



Vị trí: Đại lộ Lê Nin, Nghi Phú, Tỉnh Nghệ An

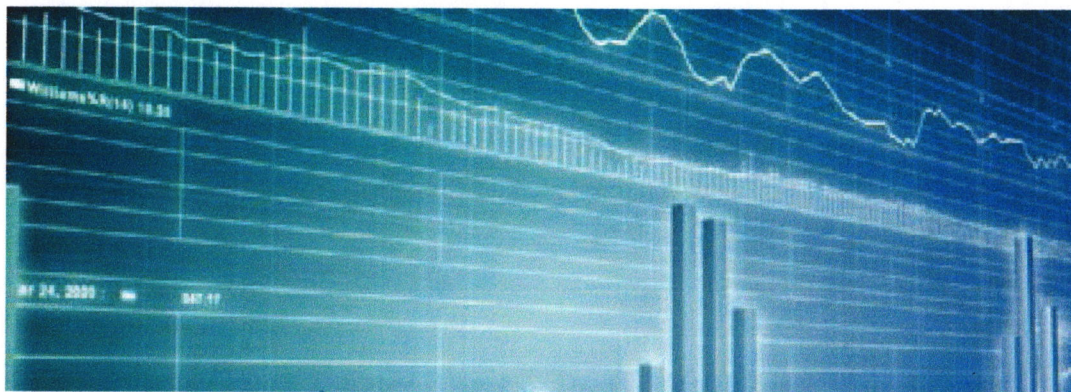
Tổng mức đầu tư: 1.196 tỷ đồng

Quy mô: Bệnh viện 600 giường, 08 tầng

Diện tích đất: 26.079m², diện tích sàn xây dựng: 59.436m², mật độ xây dựng 26,7%

Tiến độ: Đã khởi công xây dựng vào quý 1/2016.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN



Tình hình đầu tư vào Công ty con (31/12/2015)

Công ty	Số cổ phần	Tỷ lệ	Giá trị theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)
Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	1.044.600	97,63%	10,44	16,71	10,70
Công ty cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	2.272.507	72,60%	22,72	43,27	31,30
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	750.000	44,64%	75,00	104,20	168,0
Công ty cổ phần Hằng Hà	17.500	44,00%	17,50	70,62	70,0
Công ty cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	19.440.000	40,00%	194,40	194,40	486,00
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	200.000	33,33%	2,00	2,00	6,00
TỔNG CỘNG			322,06	431,2	



Công ty cổ phần Hằng Hà

Vốn điều lệ : 70 tỷ đồng

Trụ sở hoạt động: 238 Nghi Tàm,
P. Yên Phụ, Q. Tây Hồ, Hà Nội

Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt
động bệnh viện

Công ty hiện là chủ đầu tư dự án
Bệnh viện Phụ sản quốc tế Đức
Giang - Hà Nội



Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á

Vốn điều lệ : 168 tỷ đồng

Trụ sở hoạt động: 79 Đường D5,
Phường 10, TP. Vũng Tàu

Lĩnh vực kinh doanh chính: Khu
nghỉ dưỡng, nhà hàng, kinh
doanh bất động sản

Công ty hiện là chủ đầu tư dự án
Khu du lịch biển Blue Sapphire
Resort - Vũng Tàu



Công ty cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

Vốn điều lệ : 31,3 tỷ đồng

Trụ sở hoạt động: 14 Nguyễn
Trường Tộ, P12, Q4, TP. HCM

Lĩnh vực kinh doanh chính: Sản
xuất gỗ xây dựng các loại và mua
bán vật liệu xây dựng



Công ty cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare

Vốn điều lệ : 486 tỷ đồng

Trụ sở hoạt động: 14 Nguyễn
Trường Tộ, P12, Q4, TP. HCM

Lĩnh vực kinh doanh chính: tư
vấn, bán buôn máy móc thiết bị y
tế, giáo dục và xây dựng

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
Tổng giá trị tài sản	777,7	1.050,8	1.131,1	1.544,8	1.125,3
Doanh thu thuần	255,8	141,8	367,8	245,3	347,7
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32,3	7,5	47,0	10,8	6,1
Lợi nhuận khác	0,2	15,3	(8,9)	10,2	(4,7)
Lợi nhuận công ty liên doanh liên kết	(10,1)	(9,6)	(2,0)	(4,3)	0,2
Lợi nhuận trước thuế	22,4	13,3	36,1	16,7	1,5
Lợi nhuận sau thuế	16,0	10,9	30,1	12,8	0,7
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.599	717	1.470	587	29
Tốc độ tăng trưởng					
Tăng trưởng Doanh thu thuần	121,1%	-44,6%	159,4%	-33,3%	41,7%
Tăng trưởng Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-25,4%	-76,7%	525,5%	-77,0%	-43,7%
Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế	-43,9%	-31,7%	175,3%	-57,6%	-94,8%

TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
Doanh thu thuần	255,78	141,80	367,77	245,35	347,73
Doanh thu tài chính	26,32	42,87	55,98	150,05	10,25
Thu nhập khác	0,52	19,05	0,07	17,17	7,61
Tổng Doanh thu	282,62	203,72	423,82	412,56	365,59
Tỷ trọng trên tổng DT					
DTT/Tổng DT	90,5%	69,6%	86,8%	59,5%	95,1%
DT tài chính/Tổng DT	9,3%	21,0%	13,2%	36,4%	2,8%
Thu nhập khác/Tổng DT	0,2%	9,4%	0,0%	4,2%	2,1%

TỔNG CHI PHÍ QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
Giá vốn hàng bán	172,75	99,14	297,57	252,18	296,26
Chi phí bán hàng	10,09	7,86	3,16	1,15	1,28
Chi phí quản lý	18,12	15,54	9,98	23,15	17,25
Chi phí tài chính	48,81	54,62	66,03	108,12	37,11
Chi phí khác	0,33	3,73	8,94	6,94	12,36
Tỷ trọng trên DT thuần					
Giá vốn hàng bán/DTT	67,5%	69,9%	80,9%	102,8%	85,2%
Chi phí bán hàng/DTT	3,9%	5,5%	0,9%	0,5%	0,4%
Chi phí quản lý/DTT	7,1%	11,0%	2,7%	9,4%	5,0%
Chi phí tài chính/DTT	19,1%	38,5%	18,0%	44,1%	10,7%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	1,67	1,94	1,20	0,77	1,17
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,13	1,20	1,06	0,66	1,08
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,85	0,75	0,75	0,74	0,81
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	5,53	3,68	3,55	4,51	4,28
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	1,08	0,49	1,88	3,03	4,16
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,44	0,16	0,34	0,18	0,26

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,06	0,08	0,08	0,05	0,002
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,13	0,07	0,13	0,05	0,003
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,02	0,01	0,03	0,01	0,001
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,13	0,05	0,13	0,04	0,017

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh
doanh

Tình hình tài chính

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ 2015

Kinh tế - xã hội năm 2015 diễn ra trong bối cảnh thị trường toàn cầu có những bất ổn, kinh tế thế giới vẫn đối mặt với nhiều rủi ro lớn với các nhân tố khó lường.

Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước: Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014. Mức tăng trưởng năm nay cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2014, cho thấy nền kinh tế phục hồi rõ nét.

Đầu tư phát triển: Vốn đầu tư phát triển toàn xã hội thực hiện năm 2015 theo giá hiện hành ước tính đạt 1367,2 nghìn tỷ đồng, tăng 12% so với năm 2014 và bằng 32,6% GDP, bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước đạt 519,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 38% tổng vốn và tăng 6,7% so với năm trước; vốn khu vực ngoài Nhà nước đạt 529,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 38,7% và tăng 13%; vốn khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 318,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 23,3% và tăng 19,9%.

Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 15/12/2015 thu hút 2013 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 15,58 tỷ USD, tăng 26,8% về số dự án và giảm 0,4% về số vốn so với cùng kỳ năm 2014. Đồng thời có 814 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước được cấp vốn bổ sung với 7,18 tỷ USD. Như vậy tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 22,76 tỷ USD, tăng 12,5% so với năm 2014. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2015 ước tính đạt 14,5 tỷ USD, tăng 17,4% so với năm trước.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2015

Thị trường BĐS năm 2015 trên đà hồi phục tốt: Sức mua liên tục tăng cả dự án trung cấp và cao cấp (trong đó khu vực phía Đông TP. HCM là tăng trưởng tốt nhất); Giá trung bình trên thị trường sơ cấp và thứ cấp cũng cải thiện qua các quý và có xu hướng tăng mạnh hơn vào cuối năm. Trong năm 2015, mức độ quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường Việt Nam đang ngày càng tăng. Sự quan tâm này đến từ nhiều đối tượng khác nhau, từ các cá nhân cho đến các quỹ tài chính lớn trong khu vực cũng như các quỹ đầu tư tư nhân tìm kiếm những thương vụ lớn.

Bên cạnh đó, Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh Bất động sản có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2015, trong đó nổi bật nhất là quy định cho phép người nước ngoài mua bất động sản tại Việt Nam với nhiều quyền lợi được mở rộng nên thị trường cũng ghi nhận lượng khách nước ngoài quan tâm nhiều đến những dự án cao cấp có chất lượng tốt được phát triển bởi các chủ đầu tư danh tiếng ở cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Hay xa hơn là triển vọng từ việc ký kết Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) vừa được đàm phán thành công cũng góp phần làm sáng thêm bức tranh thị trường BĐS. TPP được đánh giá sẽ là cơ hội “vàng” cho thị trường BĐS Việt Nam, nhất là BĐS thương mại như khu công nghiệp, văn phòng cho thuê...

Đối với tín dụng BĐS, Thông tư 36/2014/TT-NHNN nói lỏng cho vay BĐS, giảm hệ số rủi ro từ 250% xuống 150%, đã tạo hiệu ứng tích cực.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2015

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2015 CotecLand chỉ đạt được 71,6% kế hoạch doanh thu và 4,8% kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

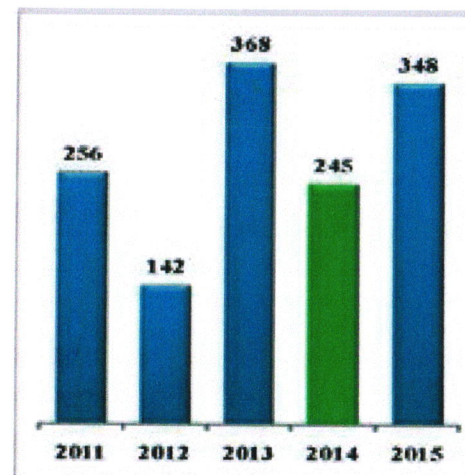
Kết quả SXKD hợp nhất năm 2015

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kết quả 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2014
Tổng doanh thu	412.563	510.471	365.593	71,6%	-11,4%
Tổng chi phí	391.528	489.479	364.257	74,4%	-7,0%
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(4.343)	(3.201)	202		
Lợi nhuận trước thuế	16.692	17.790	1.538	8,6%	-90,8%
Lợi nhuận sau thuế	12.764	13.900	669	4,8%	-94,8%

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 365,5 tỷ đồng, giảm 11,4% so với năm 2014. Chi phí là 364,2 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế của công ty là 669 triệu đồng, chỉ đạt 4,8% so với kế hoạch đề ra và giảm 94,8% so với cùng kỳ.

Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận qua các năm



Doanh thu thuần
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2011 - 2015

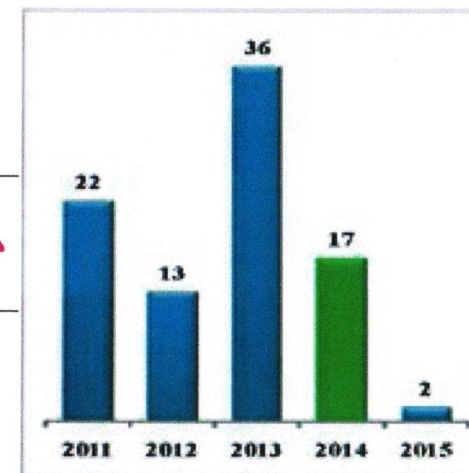
30,8%



Lợi nhuận trước thuế
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2011 - 2015

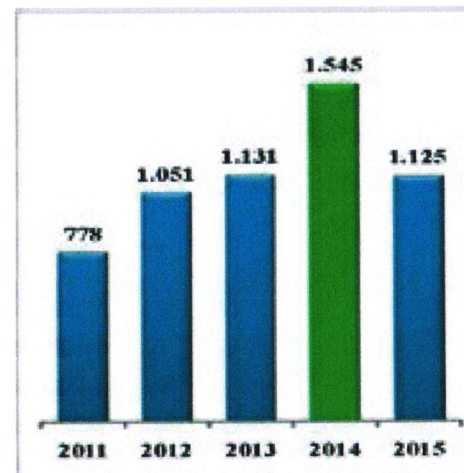
-3,3%



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
TÀI SẢN					
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	523,9	621,2	685,7	589,6	657,8
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	0,7	2,7	2,8	17,4	90,2
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	82,8	81,1	146,2	-	-
3. Các khoản phải thu	258,2	279,4	432,0	473,3	512,5
4. Hàng tồn kho	170,0	237,2	79,0	87,7	54,9
5. Tài sản ngắn hạn khác	12,3	20,8	25,7	11,3	0,2
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	253,8	429,7	445,4	955,2	467,4
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	0,7	-	-	0,3
2. Tài sản cố định	98,2	330,5	343,8	240,3	100,8
3. Bất động sản đầu tư	-	-	-	8,2	8,2
4. Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-	113,1	-
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	137,7	87,8	55,9	484,5	317,3
6. Tài sản dài hạn khác	17,9	10,6	45,8	109,1	40,8
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	777,7	1.050,8	1.131,1	1.544,8	1.125,3
NGUỒN VỐN					
A. NỢ PHẢI TRẢ	658,5	786,1	842,7	1.146,9	912,0
1. Nợ ngắn hạn	314,0	320,5	571,6	762,7	560,0
2. Nợ dài hạn	344,5	465,6	271,1	384,2	352,0
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	119,1	213,3	237,1	254,3	213,2
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	0,1	51,4	51,3	143,6	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	777,7	1.050,8	1.131,1	1.544,8	1.125,3



Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2011 - 2015

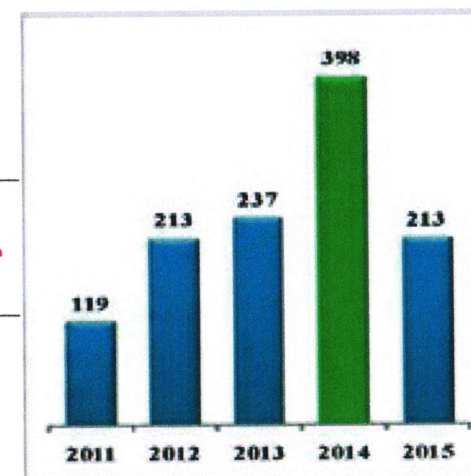
13,0%



Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

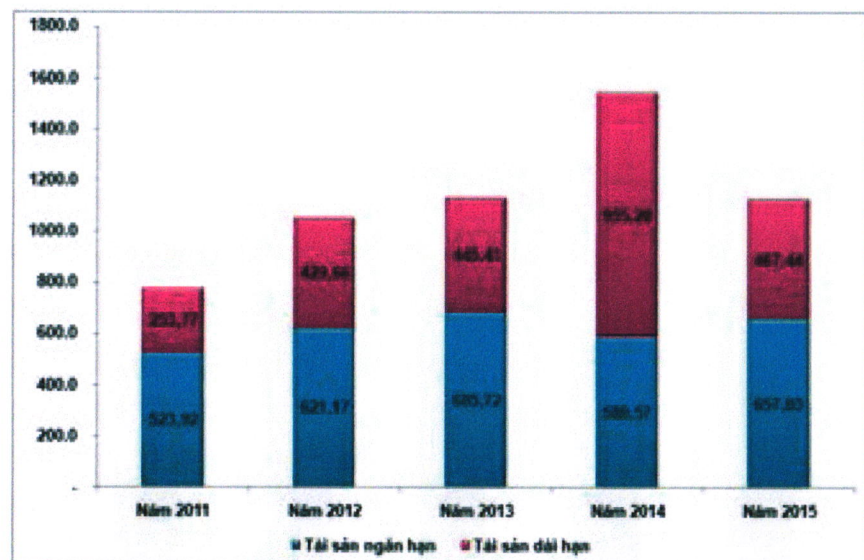
Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2011 - 2015

27,9%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quy mô tài sản

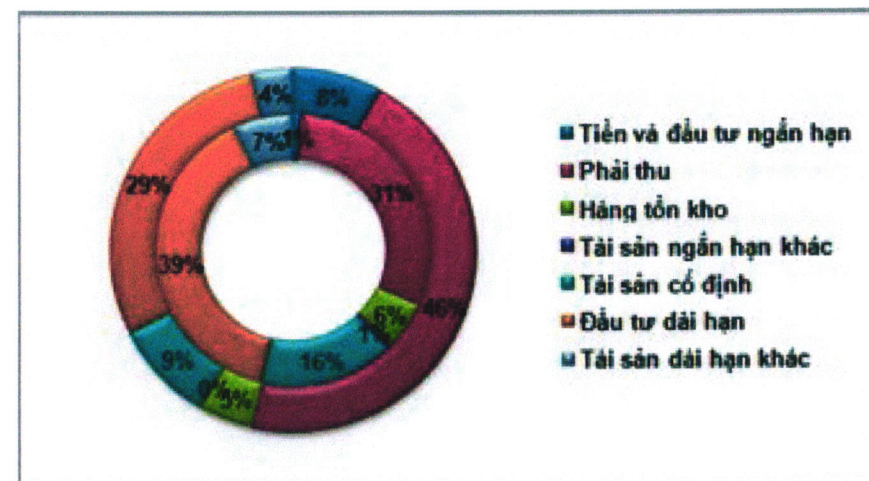


- Tại thời điểm 31/12/2015 Tổng tài sản của COTEC LAND đạt 1.125 tỷ đồng, giảm 27% so với năm 2014.

- Xét về mặt cơ cấu, tổng tài sản giảm trong năm 2015 chủ yếu là CotecLand giảm khoản đầu tư tài chính dài hạn vào công ty liên kết. CotecLand đã chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare và 51% vốn trong Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á.

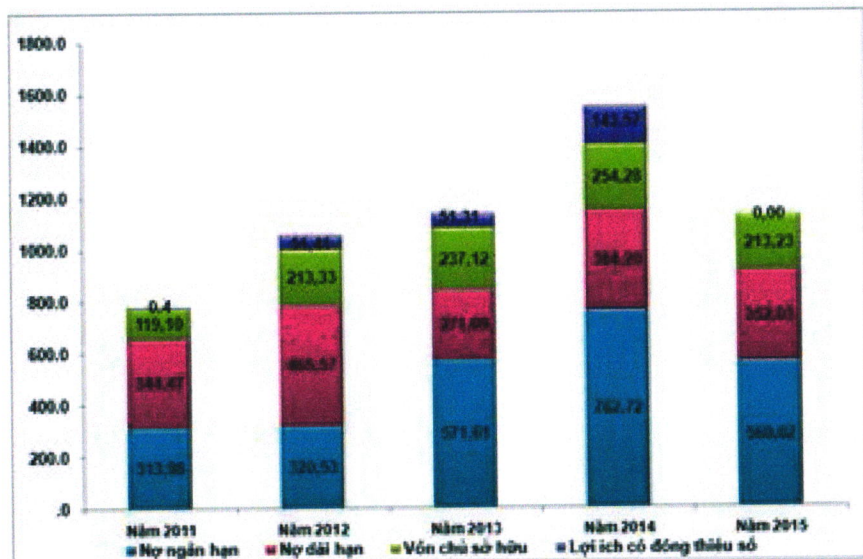
Cơ cấu tài sản

Khoản mục	2014		2015		% Tăng giảm
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
Tiền và đầu tư ngắn hạn	17,4	1%	90,2	8%	418,0%
Phải thu	473,3	31%	512,5	46%	8,3%
Hàng tồn kho	87,7	6%	54,9	5%	-37,4%
Tài sản ngắn hạn khác	11,3	1%	0,2	0%	-98,2%
Tài sản cố định	240,3	16%	100,8	9%	-58,0%
Đầu tư dài hạn	605,8	39%	325,5	29%	-46,3%
Tài sản dài hạn khác	109,1	7%	40,8	4%	-62,6%
Cộng tài sản	1.544,8	100%	1.125,0	100%	-27,2%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Cơ cấu nguồn vốn

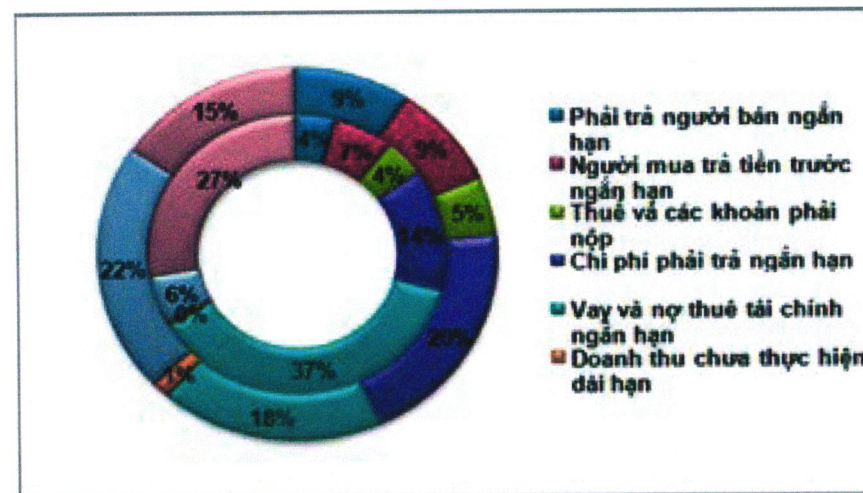


- Tại thời điểm cuối năm 2015 tổng nợ phải trả của Cotecland giảm từ 1.146 tỷ đồng xuống còn 912 tỷ đồng tương ứng giảm 20% so với năm 2014.

- Tổng nợ phải trả giảm chủ yếu là giảm từ khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 55%.

Cơ cấu nợ phải trả

Khoản mục	2014		2015		% Tăng giảm
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
Phải trả người bán ngắn hạn	50,1	4%	85,9	9%	71,6%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	74,9	7%	82,4	9%	10,0%
Thuế và các khoản phải nộp	49,1	4%	46,2	5%	-6,1%
Chi phí phải trả ngắn hạn	165,4	14%	180,8	20%	9,3%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	423,2	37%	164,7	18%	-61,1%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4,7	0%	13,6	1%	190,4%
Phải trả dài hạn	64,9	6%	197,7	22%	204,8%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	314,7	27%	140,8	15%	-55,3%
Tổng nợ phải trả	1.146,9	100%	912,0	100%	-20,5%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Chung cư A.View

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kết quả 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2014
Tổng doanh thu	412.563	510.471	365.593	71,6%	-11,4%
Tổng chi phí	391.528	489.479	364.257	74,4%	-7,0%
Lợi nhuận trước thuế	16.692	17.790	1.538	8,6%	-90,8%
Lợi nhuận sau thuế	12.764	13.900	669	4,8%	-94,8%

Năm 2014, CotecLand chỉ đạt được 71,6% kế hoạch doanh thu và 4,8% kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 365,5 tỷ đồng, giảm 11,4% so với năm 2014. Chi phí là 364,2 tỷ đồng, giảm 7,0% so với cùng kỳ.

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

Mọi hoạt động quản trị và điều hành Công ty đều nằm dưới sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của HĐQT. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên HĐQT được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo HĐQT về tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, tình hình đầu tư của Công ty. Từ cơ sở này, HĐQT Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng giám đốc, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.

Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng giám đốc báo cáo ngay cho HĐQT để HĐQT nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

HĐQT cũng tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc hàng tuần để nắm bắt thông tin và có những chỉ đạo kịp thời.

Ban Tổng giám đốc thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc, có sự phân công trách nhiệm rõ ràng. HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai chiến lược kinh doanh của HĐQT và Nghị quyết của ĐHCĐ, trong việc kiện toàn bộ máy hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng ngày càng chuyên nghiệp, tinh gọn, hiệu quả.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết (%)	Số lượng chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác	Ghi chú
Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	0,99	5	Thành viên độc lập
Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	0,16	5	Thành viên điều hành
Trương Hoài Bửu Anh	Ủy viên HĐQT	0	2	Thành viên độc lập
Đào Đức Cường	Ủy viên HĐQT	0	2	Thành viên độc lập
Đàm Quang Trực	Ủy viên HĐQT	0,0025	2	Thành viên độc lập

CÁC TIỂU BAN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT không thành lập các tiểu ban, chỉ cử các thành viên độc lập giữ chức vụ này, gồm:

- Tiểu ban nhân sự: do Ông Trương Hoài Bửu Anh phụ trách.
- Tiểu ban Lương, thưởng: do Ông Đào Đức Cường phụ trách.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/QĐ-HĐQT-COTECLAND	08/01/2015	Quyết định chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Cotec Healthcare cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Phương.
2	02/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Tái bổ nhiệm Ông Phan Văn Tín giữ chức vụ Phó TGĐ phụ trách lĩnh vực Đấu thầu và quản lý thi công
3	03/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm Ông Đào Đức Cường - Phó TGĐ phụ trách lĩnh vực Vật tư, Sản xuất Công nghiệp và Nội chính
4	05/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Thành lập Phòng Vật tư và Quản lý tài sản
5	06/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm Ông Đào Đức Cường - Phó TGĐ kiêm giữ chức vụ Trưởng Phòng Vật tư và Quản lý tài sản
6	06A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng giữ chức vụ Phó Phòng Vật tư và Quản lý tài sản phụ trách công tác nội chính
7	07A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Thành lập Phòng Đấu thầu và Quản lý thi công

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Stt	SốNQ/QĐ	Ngày	Nội dung
8	08/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm Ông Phan Văn Tín - Phó TGĐ kiêm giữ chức vụ Trưởng phòng Đầu thầu và Quản lý thi công
9	09/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm Ông Trần Nhất Nguyên giữ chức vụ Phó Phòng Đầu thầu và Quản lý thi công
10	10/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Thành lập Phòng Tài chính và Kiểm soát nội bộ
11	11/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm Ông Trần Văn Hào giữ chức vụ Quyền Trưởng Phòng Tài chính và Kiểm soát nội bộ
12	12/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Thành lập Phòng Pháp chế và Quản lý nhân sự
13	12B/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm ông Nguyễn Thành Trung giữ chức vụ Tập sự Phó Phòng Pháp chế và Quản lý nhân sự
14	14/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Thành lập Phòng Kinh doanh và Chăm sóc khách hàng
15	15/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2015	Bổ nhiệm bà Trương Thị Mỹ Hà giữ chức vụ Trưởng Phòng Kinh doanh và Chăm sóc khách hàng
16	14/QĐ-HĐQT-COTECLAND	24/03/2015	Dời thời gian tổ chức ĐHĐ cổ đông thường niên năm 2015
17	13/QĐ-HĐQT-COTECLAND	04/05/2015	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng của Ông Trần Văn Hào
18	14/QĐ-HĐQT-COTECLAND	04/05/2015	Bổ nhiệm Ông Phan Tiến Dũng giữ chức vụ Kế toán trưởng
19	15/QĐ-HĐQT-COTECLAND	08/05/2015	Thông qua việc điều chỉnh chi trả cổ tức 2012

Stt	SốNQ/QĐ	Ngày	Nội dung
20	15/QĐ-HĐQT-COTECLAND	19/05/2015	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng của Ông Phan Tiến Dũng
21	16/QĐ-HĐQT-COTECLAND	19/05/2015	Bổ nhiệm Ông Tô Thế Châu chức vụ Kế toán trưởng
22	17/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/06/2015	Miễn nhiệm chức vụ của Ông Tô Thế Châu
23	18/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/06/2015	Bổ nhiệm Ông Lê Bá Tiến giữ chức vụ Kế toán trưởng
24	19/QĐ-HĐQT-COTECLAND	29/06/2015	Quyết định HĐQT v/v triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2015
25	21/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/07/2015	Bầu Ông Đào Đức Nghĩa giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT
26	22/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/07/2015	Bầu Ông Nguyễn Thế Thanh giữ chức vụ Phó chủ tịch HĐQT
27	24/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/07/2015	Tái bổ nhiệm Ông Nguyễn Thế Thanh giữ chức vụ Tổng Giám đốc
28	25/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/07/2015	Bổ nhiệm Ông Đào Đức Cường giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực Thiết bị - Vật tư và Sản xuất Công nghiệp
29	26/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/07/2015	Bổ nhiệm Ông Trương Hoài Bửu Ảnh giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực nội chính
30	27/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/07/2015	Tái bổ nhiệm Ông Phan Văn Tín giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực xây lắp
31	28/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Phòng Tổng hợp
32	29/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Ban Thư ký

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
33	30/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Phòng Tài chính - Kế toán
34	31/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Phòng Kinh tế - Kỹ thuật
35	32/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Phòng Kinh tế - Đầu tư
36	33/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Phòng Vật tư - Thiết bị
37	34/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Thành lập Ban An toàn lao động
38	35/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Trương Hoài Bửu Ánh - Phó TGĐ kiêm giữ chức vụ Trưởng Phòng Tổng hợp
39	36/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hiếu giữ chức vụ Trưởng Ban Thư ký
40	37/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Lê Bá Tiến giữ chức vụ Trưởng Phòng Tài chính - Kế toán
41	39/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Trần Nhất Nguyên giữ chức vụ Phó Phòng Kinh tế - Kỹ thuật
42	40/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Đào Đức Cương Phó TGĐ kiêm giữ chức vụ Trưởng Phòng Vật tư - Thiết bị
43	41/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Ngọc Quang giữ chức vụ Phó Phòng Vật tư - Thiết bị
44	42/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/07/2015	Bổ nhiệm Ông Huỳnh Trung Hiếu giữ chức vụ Phó Phòng Kinh tế - Đầu tư

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
45	9A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	04/09/2015	Bảo Lãnh Cho Công Ty CP Dịch Vụ Tổng hợp Bình Minh vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Bình Dương
46	48/QĐ-HĐQT-COTECLAND	31/10/2015	Chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (CotecLand) sở hữu)
47	49/QĐ-HĐQT-COTECLAND	06/11/2015	Phê duyệt ký kết Hợp đồng Tổng thầu thi công xây dựng Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định - Phần mở rộng
48	50/QĐ-HĐQT-COTECLAND	07/11/2015	Phê duyệt ký kết Phụ lục Hợp đồng Tổng thầu thi công xây dựng Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định (Phần mở rộng) - Gói thầu Thi công cọc, móng - tầng hầm và kết cấu phần thân
49	51/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/11/2015	Cầm cố cổ phần Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu

QUẢN TRỊ CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập thì ngoài việc tham gia định hướng chiến lược, tham dự họp giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, các thành viên quản trị cũng xem xét và có ý kiến kịp thời đối với công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc để đi sát với tình hình thực tế, từ đó rút kinh nghiệm và giúp cho công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc tốt hơn.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Chứng chỉ
1	Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	Giám đốc điều hành
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Giám đốc điều hành

NHÂN SỰ BAN KIỂM SOÁT

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết (%)
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	0,01
2	Ông Nguyễn Lê Minh Châu	Thành viên	0
3	Ông Nguyễn Bá Cường	Thành viên	0

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để thực hiện kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát đã đề ra trong năm 2015, Ban kiểm soát đã thực hiện phân công công việc đến từng thành viên để thực hiện công tác kiểm tra kiểm soát theo quy định trên một số lĩnh vực sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch, nghị quyết, chiến lược cơ bản trong năm đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Kiểm soát để đảm bảo Công ty hoạt động theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

- Tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị và đưa ra các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Ban kiểm soát.

- Kiểm tra giám sát các chi phí đầu tư thông qua các báo cáo dự án đầu tư, tổng dự toán; kiểm tra giám sát tiến độ đầu tư các dự án dựa trên kế hoạch sản xuất hoạt động kinh doanh đã đề ra.

- Kiểm tra định kỳ Báo cáo tài chính theo từng quý và năm của Công ty mẹ và các Công ty thành viên, đồng thời làm việc với Kiểm toán độc lập về các vấn đề trong Thư quản lý của bên kiểm toán đưa ra để đánh giá độ tin cậy của số liệu trên phương diện trọng yếu. Từ đó, Ban kiểm soát có các đề xuất kiến nghị trong vấn đề quản lý trình Hội đồng quản trị và giám sát việc thực hiện những kiến nghị này.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao, tiền lương, tiền thưởng trước thuế TNCN (VND/tháng)
Hội đồng quản trị			
1	Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	10.000.000
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	5.000.000
3	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Ủy viên HĐQT	5.000.000
4	Ông Đào Đức Cường	Ủy viên HĐQT	5.000.000
5	Ông Đàm Quang Trực	Ủy viên HĐQT	5.000.000
Ban Tổng giám đốc			
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc	
2	Ông Phan Văn Tín	P. TGĐ	
3	Ông Đào Đức Cường	P. TGĐ	
4	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	P. TGĐ	
Ban Kiểm soát			
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	4.000.000
2	Ông Nguyễn Lê Minh Châu	Thành viên	3.000.000
3	Ông Nguyễn Bá Cường	Thành viên	3.000.000

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ CỔ PHIẾU NẪM GIỮ

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (30/12/2015)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	199,000	0,99
2	Nguyễn Thế Thanh	P. Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc	33,690	0,16
3	Đào Đức Cường	Thành viên HĐQT	42	0
4	Đàm Quang Trực	Thành viên HĐQT	500	0,0025
5	Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên HĐQT	0	0
6	Phạm Thị Huyền	Thành viên BKS	2,000	0,01
7	Nguyễn Lê Minh Châu	Thành viên BKS	0	0
8	Nguyễn Bá Cường	Thành viên BKS	0	0
9	Phan Văn Tín	Phó TGĐ	2,800	0,015
10	Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó TGĐ	8	0,00004
11	Đào Đức Cường	Phó TGĐ	0	0
12	Lê Bá Tiến	Kế toán trưởng	0	0

CƠ CẤU VỐN SỞ HỮU

Stt	Danh mục	1.000 đồng	Tỷ lệ (%)
	Tổng vốn Chủ sở hữu	211.500.000	100%
	- Cổ đông sáng lập	2.326.900	1,10%
	- Cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	158.532.100	74,95%
1	- Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	9.764.800	4,62%
	- Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	40.876.200	19,33%
	Trong đó:		
	Nhà nước	0	0%
	Người nước ngoài	17.095.200	8,08%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TRÊN 5%

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (COTEC)	12.090.000	57,16%
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng ANPHA (CotecAnpha)"	2.102.070	9,94%
	Tổng cộng	14.192.070	67,10%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG , CƠ CẤU VỐN SỞ HỮU



**KẾ HOẠCH
KINH DOANH
VÀ ĐỊNH HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM
2016**

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2016



Nền kinh tế nước nhà đang hồi phục một cách mạnh mẽ trong bối cảnh nhiều hiệp định song phương FTA đã được ký, cộng đồng kinh tế Asean (AEC) được thành lập. Ngân hàng thế giới cũng đã đánh giá Việt Nam ứng phó tốt với những biến động của môi trường kinh tế bên ngoài, tăng được tổng cầu trong nước nhờ gia tăng đầu tư và tiêu dùng cá nhân, xuất khẩu duy trì tốt, lạm phát thấp, niềm tin được củng cố hơn trước. Trong lĩnh vực BĐS, với sự phục hồi của nền kinh tế cùng hàng loạt chính sách hỗ trợ của Nhà nước và những thay đổi lớn trong các bộ luật về nhà ở, kinh doanh BĐS, đất đai đã tạo khuôn khổ pháp lý thông thoáng hơn và động lực phát triển mạnh mẽ cho thị trường BĐS. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng mạnh dạn bơm một lượng vốn khá lớn vào ngành BĐS làm cho thị trường sôi động hẳn lên, lượng giao dịch và giá bán bất đầu nhích lên ở một số thành phố lớn như Hà Nội, TP. HCM...

Năm 2015 đã chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường BĐS nhờ sự phục hồi của nền kinh tế, làn sóng FDI đón đầu các FTA cộng với lãi suất thấp...do đó, năm 2016 thị trường BĐS vẫn sẽ giữ được nhịp tăng trưởng mạnh. Phân khúc sôi động nhất vẫn sẽ là phân khúc căn hộ; những căn hộ cao cấp và biệt thự liền kề tọa lạc tại những vị trí thuận lợi kết hợp với hạ tầng và tiện ích hoàn hảo vẫn sẽ dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng, đặc biệt là nhóm khách hàng quốc tế khi mà những quy định pháp luật về việc cho phép người nước ngoài sở hữu nhà tại Việt Nam hoàn chỉnh hơn.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

Mục tiêu chiến lược năm 2016 là tiếp tục duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, củng cố năng lực nội tại, giúp công ty trụ vững qua giai đoạn thị trường khó khăn. Năm 2016 sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực xây lắp, bất động sản với các chiến lược cụ thể:

1. Tổng thầu xây lắp và tư vấn tiếp tục được củng cố và nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng lĩnh vực thi công công trình hạ tầng kỹ thuật. Phấn đấu trở thành nhà tổng thầu hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, cung cấp dịch vụ trọn gói bao gồm thiết kế, thi công, M&E, quản lý dự án, sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.
2. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản giữ vai trò hỗ trợ, bên cạnh việc tập trung tiêu thụ hàng tồn kho, sẽ tập trung chuyển đổi các dự án của Công ty trong đó sẽ hướng mạnh vào phân khúc nhà bình dân để đáp ứng nhu cầu thị trường.
3. Mua thêm cổ phần từ công ty con của Cotec Group (Công ty Cotec CIC, Cotec Sài Gòn) và cơ cấu các công ty này theo hướng sản xuất vừa và nhỏ phục vụ cho hoạt động tư vấn và xây lắp của công ty mẹ.
4. Đầu tư phát triển nguồn nhân lực có chất lượng, đổi mới quản trị doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế, hoàn thiện bộ nhận diện thương hiệu.

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC

1. Lĩnh vực xây lắp công trình

Đây là mũi nhọn kinh doanh chính, chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu nên Công ty sẽ không ngừng củng cố và nâng cao sức cạnh tranh 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.
- Nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị, cụ thể: Cải tiến, chuyên nghiệp hóa hệ thống thiết bị giàn giáo, ván khuôn, lan can an toàn, ... 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.
- 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.
- Xây dựng đội ngũ nhân lực quản lý và kỹ thuật, đặc biệt là nhóm kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ chuyên môn – kỹ thuật cao, có năng lực tự học, tự đào tạo, năng động, tự lực, có khả năng thích ứng và nhanh chóng tạo được thể chủ động trong môi trường làm việc của Công ty. Đảm bảo nắm bắt sớm nhất những thành tựu kỹ thuật công nghệ trong ngành xây dựng.

MỤC TIÊU VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC

2. Đầu tư phát triển kinh doanh lĩnh vực bất động sản

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

- Tập trung công tác bán hàng của dự án Blue Sapphire Resort theo kế hoạch đề ra. Tăng cường tìm kiếm các dự án bên ngoài để phục vụ cho hoạt động môi giới, tạo thêm doanh thu.

3. Giải pháp khác

- **Giám sát và nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty thành viên, các phòng ban:** Tiếp tục cải tổ và tái cấu trúc vốn, tổ chức, cơ cấu nhân sự, rà soát và xây dựng các hệ thống quản lý, các quy chế hoạt động, kế hoạch, chiến lược kinh doanh, xác định sản phẩm, thị trường... cho các công ty thành viên theo hướng chuyên nghiệp, hiệu quả. Tăng cường khả năng tự chủ về tài chính cho các công ty thành viên.

- **Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn:** Giám sát chặt chẽ kế hoạch tài chính từng dự án của Công ty nhằm đảm bảo dòng tiền được cân đối trong mọi thời điểm và đúng mục đích. Kiểm soát chặt chẽ chi phí các dự án đảm bảo không vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt. Thực hiện các biện pháp nhằm tiết giảm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án. Huy động thêm vốn bằng cách kêu gọi hợp tác từ các tổ chức trong và ngoài nước có năng lực tài chính, quản lý chuyên nghiệp.

- **Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực:** Tiếp tục chú trọng công tác đào tạo và bồi dưỡng nghiệp vụ, chia sẻ kinh nghiệm cho CBCNV về mọi mặt, bao gồm: kiến thức, tay nghề chuyên môn, công nghệ kỹ thuật, nâng cao trình độ quản lý, kỹ năng lãnh đạo và các nghiệp vụ khác, thực hiện nhiều biện pháp khuyến khích hơn nữa việc rèn luyện kỹ năng giao tiếp tiếng Anh cho mục tiêu mở rộng thị trường nước ngoài, quốc tế hóa thương hiệu CotecLand. Nâng cao ý thức kỷ luật trong lao động bằng cách kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ các quy định, nội quy của Công ty.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Tăng giảm so với năm 2015
Tổng doanh thu	365.593	804.541	120,1%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	347.729	804.441	131,3%
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	116	-	
Doanh thu xây dựng	339.671	797.293	134,7%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.942	7.147	-10,0%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	10.254	100	-99,0%
Thu nhập khác	7.611	-	
Tổng chi phí	364.257	784.692	115,4%
Giá vốn hàng bán	296.256	743.399	150,9%
Giá vốn kinh doanh BĐS	94	-	
Giá vốn xây dựng	294.848	742.216	151,7%
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.314	1.183	-10,0%
Chi phí bán hàng	1.283	1.411	10,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.251	17.423	1,0%
Chi phí tài chính	37.111	17.959	-51,6%
Chi phí khác	12.356	4.500	
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	202	-	
Lợi nhuận trước thuế	1.538	19.849	1190,3%
Lợi nhuận sau thuế	669	14.492	2066,1%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015



CAO ỐC VĂN PHÒNG GOLDEN TOWER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG LANCASTER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG MASTER BUILDING

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Đất Cotec được chuyển từ một bộ phận doanh nghiệp Nhà Nước: Nhà máy COTERRAZ – Công ty Kỹ Thuật Xây Dựng Và Vật Liệu Xây Dựng thuộc Tổng Công ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303666737 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty được cấp thay đổi mười một lần Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại thời điểm ngày 30 tháng 12 năm 2014 Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười một số 0303666737 ngày 17 tháng 06 năm 2014.

- Vốn điều lệ : 211.500.000.000 VND

- Trụ sở hoạt động: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Thông tin về chi nhánh

- Tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec

- Địa chỉ chi nhánh: 398A Lê Văn Lương, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Mã số thuế chi nhánh: 0303666737

Hoạt động chính của Công ty trong năm

- Tư vấn, môi giới bất động sản và xây dựng.

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Hội đồng quản trị				
1	Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT		
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT		
3	Ông Phan Văn Ngoan	Thành viên		22/07/2015
4	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên		22/07/2015
5	Ông Lê Thế Anh	Thành viên		22/07/2015
6	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên	22/07/2015	
7	Ông Đào Đức Cường	Thành viên	22/07/2015	
8	Ông Đàm Quang Trục	Thành viên	22/07/2015	
Ban Kiểm soát				
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban		
2	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên		22/07/2015
3	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		22/07/2015
4	Ông Nguyễn Lê Minh Châu	Thành viên	22/07/2015	
5	Ông Nguyễn Bá Cường	Thành viên	22/07/2015	
Ban Tổng giám đốc				
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng giám đốc		
2	Ông Phan Văn Tín	P. TGD		
3	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	P. TGD		
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	P. TGD		22/07/2016
5	Ông Nguyễn Tiến Dũng	P. TGD		20/01/2015
6	Ông Đào Đức Cường	P. TGD	20/01/2015	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được soát xét.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THÈ THANH - Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất Cotec

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 11 tháng 04 năm 2016, từ trang 06 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên

đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, 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 Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN CAO HOÀI THU - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKKH kiểm toán: 0474-2013-037-1

NGUYỄN THỊ THOM - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKKH kiểm toán: 0787-2013-037-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		675.830.458.510	589.568.964.805
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		90.185.835.498	17.410.898.889
	Tiền	111	V.1	90.185.835.498	17.410.898.889
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
	Đầu tư ngắn hạn				
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		512.535.997.577	473.253.005.961
1.	Phải thu khách hàng	131	V.2	34.802.054.550	80.510.214.184
2.	Trả trước cho người bán	132	V.3	335.109.421.775	201.068.345.140
3.	Các khoản phải thu khác	136	V.4a	142.640.897.052	191.690.822.437
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(16.375.800)	(16.375.800)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.6	54.900.651.634	87.650.940.969
	Hàng tồn kho	141		55.976.062.242	88.726.351.577
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		207.973.801	11.254.118.986
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	10.250.000	37.431.340
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		106.316.097	11.081.783.071
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16	91.407.704	134.904.575
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		467.444.086.462	955.202.419.008
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		255.000.000	-
	Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	255.000.000	-
II.	Tài sản cố định	220		100.842.552.707	240.260.120.562
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	100.842.552.707	104.614.352.245
	Nguyên giá	222		121.875.237.914	122.538.380.828
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.032.685.207)	(17.924.028.583)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	135.645.768.317
	Nguyên giá	228		332.000.000	144.793.088.748
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(9.147.320.431)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

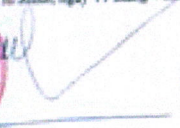
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

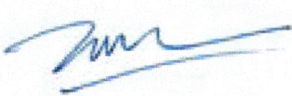
Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
II.	Bất động sản đầu tư	230	V.10	8.218.457.600	8.218.457.600
	Nguyên giá	231		8.218.457.600	8.218.457.600
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	113.087.775.056
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	113.087.775.056
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		317.313.067.769	484.502.505.684
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.11a	316.458.917.769	483.682.789.082
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11b	852.150.000	852.150.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.11b	-	(34.433.398)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.11c	2.000.000	2.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		40.815.008.386	109.133.560.106
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	13.605.623.806	28.149.669.530
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	1.559.500.204	-
3.	Lợi thế thương mại	269	V.13	25.649.884.376	80.983.890.576
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.125.274.544.972	1.544.771.383.813

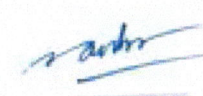
Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
A -	NỢ PHẢI TRẢ	300		912.047.204.499	1.146.923.386.376
I.	Nợ ngắn hạn	310		560.021.774.156	762.721.062.749
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	85.940.964.280	50.094.110.346
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	82.390.937.276	74.891.408.169
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	46.151.928.759	49.133.995.757
4.	Phải trả người lao động	314		4.044.154.067	3.341.480.573
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	47.529.884.660	78.399.854.688
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	126.005.106.767	80.498.624.379
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	164.707.353.456	423.151.653.061
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	3.209.935.776	3.209.935.776
II.	Nợ dài hạn	330		352.025.430.343	384.202.323.627
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	13.589.125.057	4.679.978.182
2.	Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	197.666.400.333	63.130.200.784
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	140.769.904.953	314.666.230.557
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12	-	1.725.914.104
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		213.227.340.473	397.847.997.437
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.22	213.227.340.473	397.847.997.437

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		211.500.000.000	211.500.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.534.379.533)	(1.532.717.784)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		7.170.153.849	7.170.153.849
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(27.705.966.041)	37.142.337.619
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(28.311.306.816)	24.888.326.664
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		605.340.775	12.254.010.955
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.797.532.198	143.568.223.753
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.125.274.544.972	1.544.771.383.813

Thẩm định tại Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 4 năm 2016.

 
NGUYỄN THỊ THANH
 Tổng Giám đốc


LÊ BÀ THIÊN
 Kế toán trưởng


TRẦN THỊ HƯƠNG
 Nguồn lập báo



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

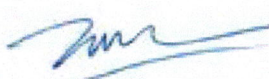
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	347.728.674.958	245.345.937.315
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		347.728.674.958	245.345.937.315
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	296.256.406.064	252.179.482.056
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.472.268.894	(6.833.544.741)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.253.640.858	150.050.115.931
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	37.111.175.889	108.119.567.400
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.145.609.287	61.282.149.064
8.	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.11a	201.784.283	(4.343.436.648)
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.282.530.133	1.145.759.634
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	17.250.747.856	23.147.516.530
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.283.240.157	6.460.290.978
12.	Thu nhập khác	31		7.610.935.744	17.167.009.387

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
13.	Chi phí khác	32		12.355.909.303	6.935.481.055
14.	Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	(4.744.973.559)	10.231.528.332
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.538.266.598	16.691.819.310
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	4.154.631.810	3.969.919.122
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(3.285.414.308)	(42.188.598)
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		669.049.096	12.764.088.786
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		605.340.775	12.254.010.955
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		63.708.321	510.077.831
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	29	587

Thẩm định bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thuế

 NGUYỄN THỊ THANH
 Tổng Giám đốc


 LÊ BÁ THI
 Kế toán trưởng


 TRẦN THỊ HƯƠNG
 Người lập báo

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP GIÁN TIẾP)

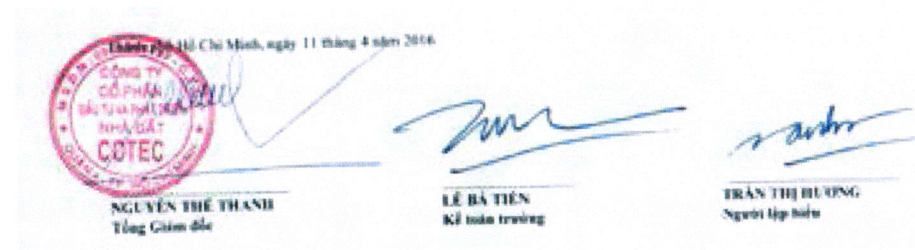
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
	Lợi nhuận trước thuế	01		1.538.266.598	16.691.819.310
	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		6.657.588.906	6.315.990.982
-	Các khoản dự phòng	03		(34.433.398)	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(84.630.144.548)	(107.330.681.215)
-	Chi phí lãi vay	06		37.145.609.287	61.282.149.064
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(23.040.721.859)	15.103.755.842
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	VII	(84.340.450.775)	162.139.326.892
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.750.289.335	(8.638.775.420)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	VII	235.673.309.940	211.486.442.136

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		14.659.947.788	18.158.347.489
-	Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(66.508.706.124)	(19.873.592.663)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.274.487.477)	(1.000.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(4.313.133.260)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		81.636.789.532	334.917.893.315
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(810.000.000)	(31.774.830.742)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	146.190.000.000

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		- (770.466.621.333)	
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	VII	182.730.620.519	178.640.190.000
-	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	123.525.624.669	4.857.126.770
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		305.446.245.188	(472.554.135.305)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
-	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		- 11.250.002.798	
-	Tiền thu từ đi vay	33		222.338.183.338	430.120.773.263
-	Tiền trả nợ gốc vay	34		(536.646.281.449)	(283.130.655.754)
-	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	- (6.025.833.000)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(314.308.098.111)	152.214.287.307

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2015	Số đầu năm 31/12/2014
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		72.774.936.609	14.578.045.317
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.410.898.889	2.832.853.572
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		90.185.835.498	17.410.898.889



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tham khảo thêm tại www.cotecland.com.vn

KẾT LUẬN

Bước sang năm 2016, năm được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định. Việt Nam hội nhập rất tốt với các nước như tham gia TPP, Asian,... đây là cơ sở tin tưởng vào nền kinh tế đang trên đà phục hồi và sẽ có tác động tốt đến thị trường bất động sản.

Trong năm 2016, xác định đây là năm then chốt để thực hiện đột phá về chiến lược, nâng cao khả năng cạnh tranh, Công ty tập trung vào ba mũi nhọn chiến lược sau: Một là, xây lắp vẫn sẽ là mũi nhọn chiến lược nền tảng. Tập trung nguồn lực củng cố vị thế là một đơn vị tổng thầu xây lắp uy tín, đặc biệt trong lĩnh vực y tế đang được sự hỗ trợ tích cực từ Cotec Group và Cotec Healthcare. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng tìm cơ hội tham gia xây lắp các dự án từ bên ngoài tập đoàn. Mũi nhọn thứ hai là củng cố, nâng cao hiệu quả và mở rộng đầu tư và phát triển bất động sản, nhưng sẽ tập trung vào phân khúc căn hộ và biệt thự cao cấp. Củng cố lại đội ngũ kinh doanh, đào tạo nhân lực hiệu quả hơn, tạo ra cơ chế lương, thưởng, hoa hồng hấp dẫn, linh hoạt để phát huy hết khả năng, bản lĩnh của nhân viên. Chiến lược thứ ba là phát triển thêm lĩnh vực sản xuất công nghiệp, tập trung vào những

doanh và đóng góp thêm thu nhập cho sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, tiếp tục đổi mới và nâng cấp mô hình quản trị để ứng phó với những bất trắc của thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh, nắm bắt cơ hội để mở rộng danh mục đầu tư, mở rộng thị trường. Tiếp tục tái cơ cấu nguồn tài chính, bổ sung nguồn vốn, mở rộng liên kết với các đối tác trong nước và nước ngoài để phát triển hơn nữa.



CHỦ TỊCH HĐQT

TS. KTS. ĐÀO ĐỨC NGHĨA



