



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

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 2014 - 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

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

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 2014

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

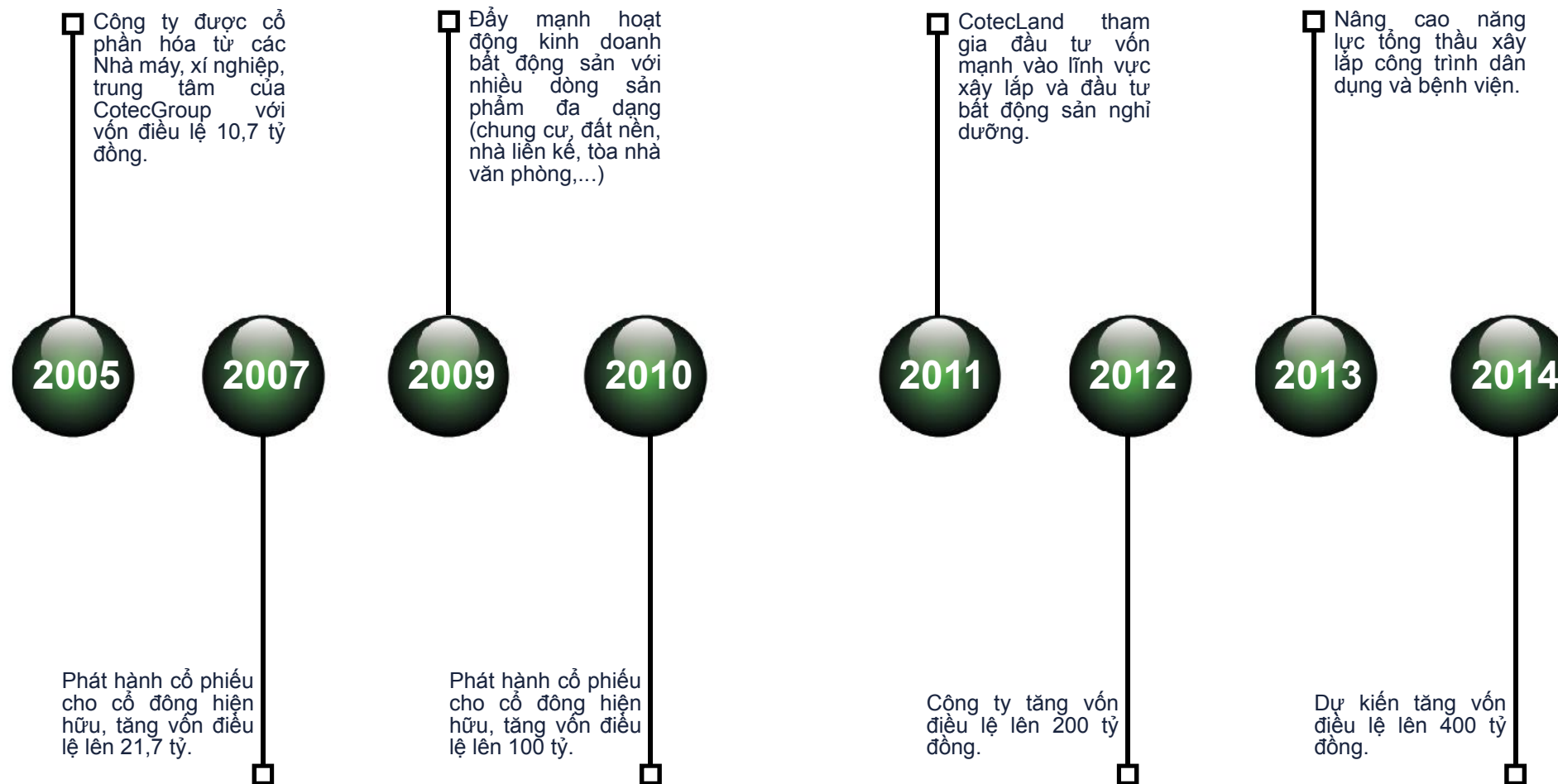
Chiến lược kinh doanh giai đoạn 2014 - 2020

Các chỉ số hoạt động cơ bản

Báo cáo quản trị rủi ro

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	: 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng)
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.

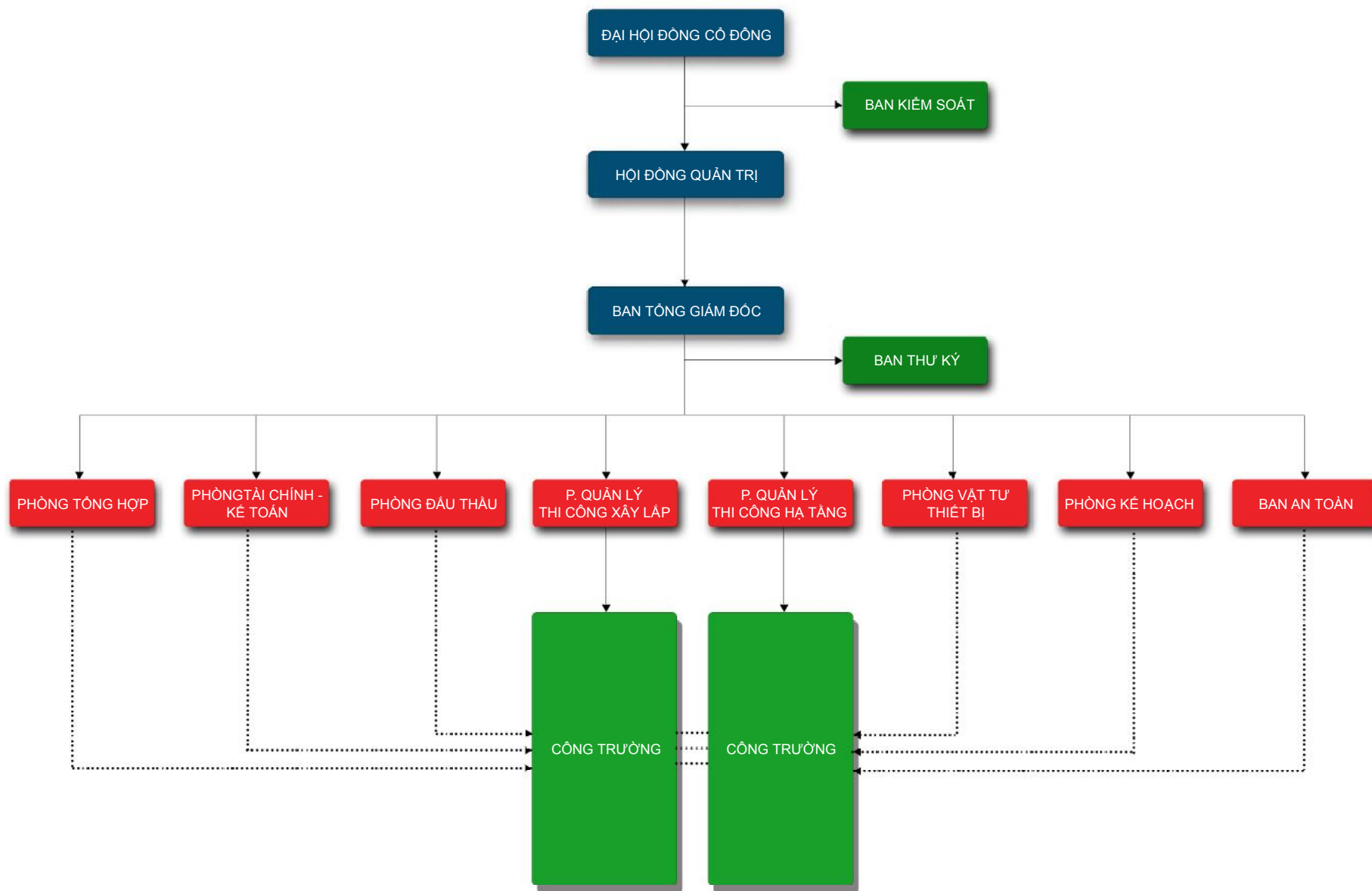
BẤT ĐỘNG SẢN

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

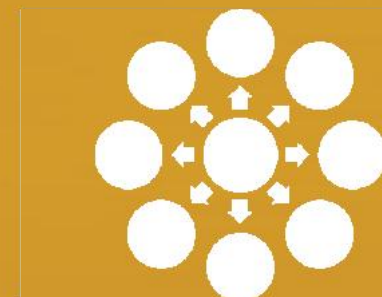
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



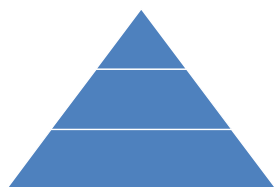
CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



Tầm nhìn

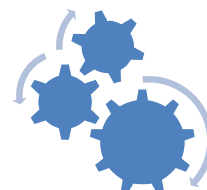
Phát triển CotecLand thành một tập đoàn xây dựng hàng đầu Việt Nam, xây dựng là lĩnh vực kinh doanh nền tảng, cốt lõi cho sự phát triển vững mạnh của Công ty.

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 2014 - 2015

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 2015 - 2017

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

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

GIAI ĐOẠN 2017 - 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 2014 - 2020

Giải pháp thực hiện chiến lược



1

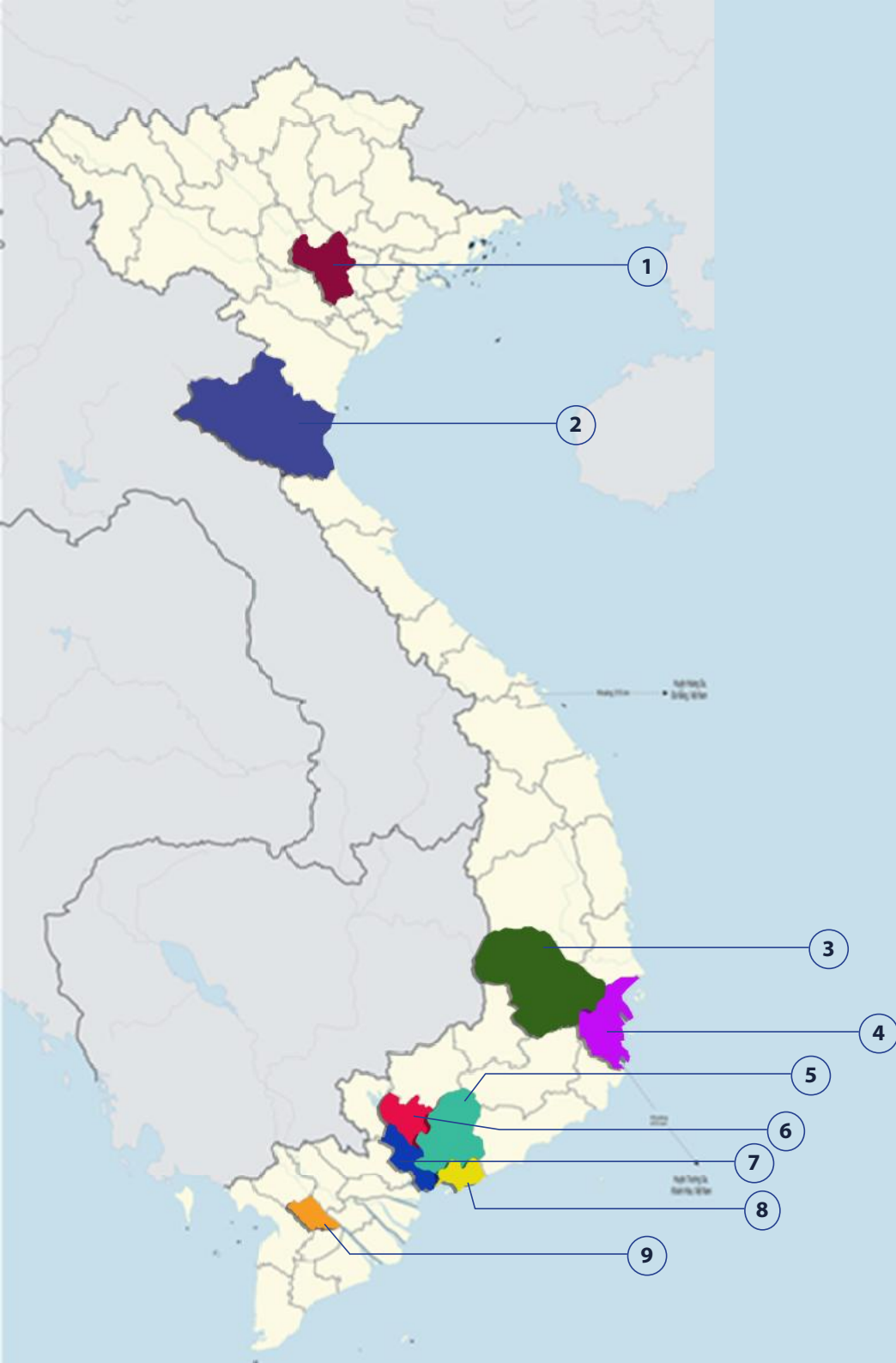
Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao; nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị; tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị.

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 RIÀ VŨNG TÀU** - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort

9. **CẦN THƠ** - Bệnh viện Phụ sản tại Cần Thơ



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Thị trường bất động sản mặc dù có vài tín hiệu lạc quan nhỏ vào cuối năm 2013, nhưng vẫn được đánh giá là chưa thoát khỏi giai đoạn dài suy thoái kể từ năm 2008. Năm 2014 dự báo thị trường chưa thể có những chuyển biến lớn và vẫn trong quá trình tái cấu trúc do nền kinh tế vĩ mô chưa thật sự ổn định và còn phụ thuộc rất nhiều vào chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Tình hình kinh doanh kỳ vọng sẽ bớt khó khăn hơn so với năm 2013 tuy nhiên vẫn còn tồn tại nhiều rủi ro như: tồn kho bất động sản dù có giảm nhẹ nhưng vẫn ở mức cao (chủ yếu ở phân khúc cao cấp và nhà có diện tích lớn, giá trị cao) nên có khả năng mất bằng giá ở các phân khúc này sẽ tiếp tục giảm, sức tiêu thụ nhìn chung sẽ tăng chậm, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ vẫn chậm phát huy hiệu quả như gói hỗ trợ 30.000 tỷ, nhà đầu

tư vẫn chưa mạnh dạn tham gia thị trường, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn cao và còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, sẽ có sự cạnh tranh lớn trong phân khúc nhà ở bình dân.

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.

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

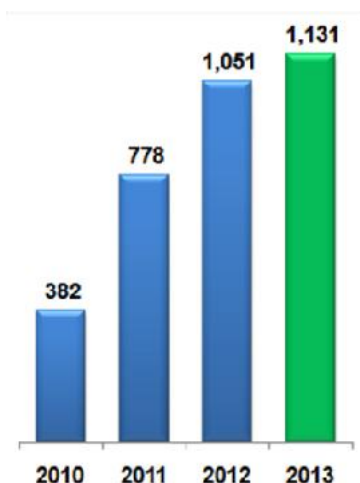
văn bản dưới luật trong lĩnh vực này hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện. Do vậy, việc thực thi và sự ổn định của hệ thống các văn bản pháp lý này sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Với 10 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.

- Hiện nay công ty có bộ phận chuyên phụ trách về vấn đề pháp lý dự án để thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan đồng thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp.

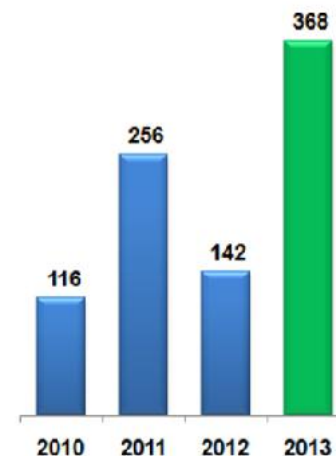
CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG



Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quân giai đoạn 2010 - 2013

48,8% ↑



Doanh thu thuần
Đơn vị: Tỷ đồng

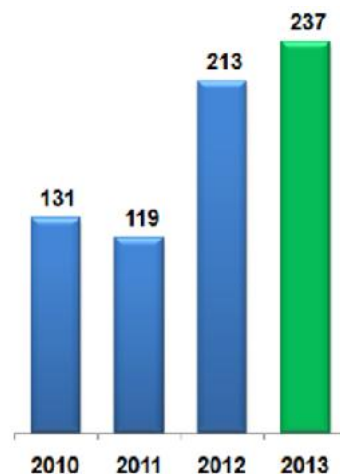
Tốc độ tăng trưởng bình
quân giai đoạn 2010 - 2013

78,6% ↑

Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quân giai đoạn 2010 - 2013

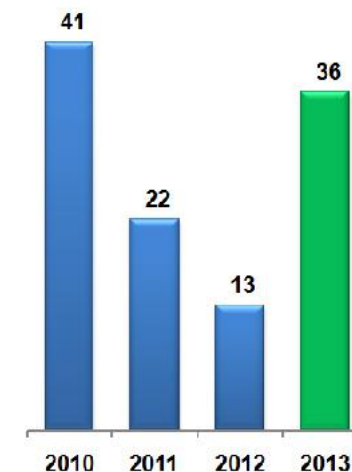
27,2% ↑



Lợi nhuận trước thuế
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quân giai đoạn 2010 - 2013

28,5% ↑



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

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu



Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kết quả 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2012
Tổng doanh thu	203.721	394.291	469.096	119,0%	130,3%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	141.801	355.550	367.773	103,4%	159,4%
Doanh thu bất động sản	881	1.305	1.061	81,3%	20,5%
Doanh thu xây dựng	137.588	351.267	361.916	103,0%	163,0%
Doanh thu dịch vụ	3.332	2.977	4.795	161,1%	43,9%
Doanh thu tài chính	42.874	38.733	101.255	261,4%	136,2%
Thu nhập khác	19.045	8	69		
Tổng chi phí	180.892	377.459	430.951	114,2%	138,2%
Giá vốn hàng bán	99.135	289.786	297.567	102,7%	200,2%
Giá vốn BĐS	(2.254)	-	-		
Giá vốn xây dựng	100.606	289.109	296.382	102,5%	194,6%
Giá vốn dịch vụ	784	677	1.185	175,0%	51,2%
Chi phí bán hàng	7.863	4.294	3.160	73,6%	-59,8%
Chi phí QLDN	15.539	17.587	9.977	56,7%	-35,8%
Chi phí tài chính	54.622	65.787	111.310	169,2%	103,8%
Chi phí khác	3.733	5	8.936		139,4%
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(9.554)	12.289	(2.007)		
Lợi nhuận trước thuế	13.275	29.121	36.138	124,1%	172,2%
Lợi nhuận sau thuế	10.948	20.814	30.134	144,8%	175,3%

Trong năm 2013, lợi nhuận sau thuế của công ty là 30,1 tỷ đồng, vượt 44,8% so với kế hoạch đề ra và tăng 175,3% so với cùng kỳ.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2013 tăng 130,3% (tương đương 265,3 tỷ đồng) so với năm trước do các nguyên nhân sau:

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 159,4% (tăng 225,9 tỷ đồng). Chủ yếu là do tăng doanh thu xây dựng dự án Bệnh viện đa khoa Đồng Nai - giai đoạn 2 (tăng từ 6 tỷ năm 2012 lên 299,3 tỷ năm 2013). Doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 43,9% , chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng Cotec Building (cho các công ty thuộc CotecGroup; Công ty Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai và công ty Bảo Ngọc Xanh thuê).

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 136,2% do trong năm qua Công ty thu được lãi chuyển nhượng cổ phần Asia cho CotecGroup (giảm tỷ lệ sở hữu tại CotecAsia từ 49% xuống còn 19%; Doanh thu chuyển nhượng CP là 64,9 tỷ đồng). Việc gia tăng doanh thu tài chính đã góp phần đáng kể trong việc cải thiện tổng doanh thu và tăng lợi nhuận cho Công ty trong giai đoạn khó khăn hiện nay.

Tổng chi phí hợp nhất năm 2013 tăng 138,2% (tương đương 250,0 tỷ đồng) so với năm 2012 và có tốc độ tăng lớn hơn so với tốc độ tăng doanh thu. Tương ứng với tốc độ tăng doanh thu, giá vốn hàng bán tăng theo nhưng với tốc độ cao hơn. Nguyên nhân do tỷ lệ giá vốn/doanh thu của dự án Bệnh viện đa khoa Đồng Nai - giai đoạn 2 thấp hơn so với tỷ lệ của dự án Blue Sapphire Resort. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 36,2% (giảm 5,6 tỷ đồng). Chi phí tài chính tăng 103,3% do trong năm 2013 phát sinh chi phí chuyển nhượng cổ phần công ty CotecAsia (giá vốn chuyển nhượng: 45,2 tỷ đồng).

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 TGD	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	Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó TGD	Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Kế toán Từ năm 2003 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec	8

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
4	Đàm Quang Trục	Phó TGĐ	Sinh năm 1979, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Quá trình công tác: - Từ năm 2006 đến nay: làm việc tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec). - Từ năm 2009 đến nay: làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).	500
5	Lê Thanh Đức	Phó TGĐ	Sinh năm 1979, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ tài chính Ngân hàng Quá trình công tác: - Từ năm 2010 đến năm 2013: Công tác tại Công ty CP Chứng khoán Liên Việt - Từ năm 2013 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).	0

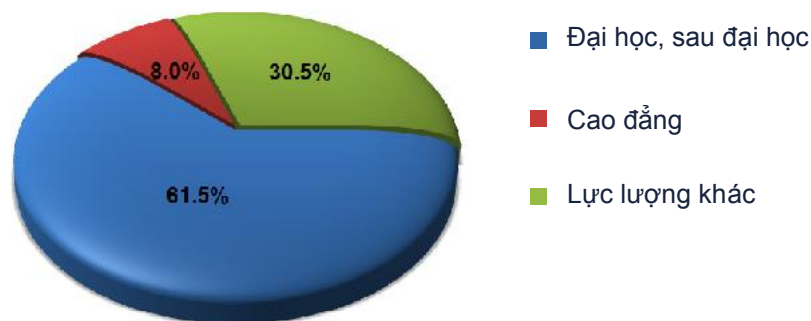
Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
6	Phạm Hoàng Phương	Phó TGĐ	Sinh năm 1975, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kiến trúc sư Quá trình công tác: - Từ năm 2002 đến năm 2008: Học tập và làm việc tại Cộng hòa Pháp. - Từ năm 2008 đến năm 2012: Công tác tại Công ty Liên doanh ARTDESCO. - Từ năm 2013 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec.	0
7	Đinh Văn Tâm	Kế toán trưởng	Sinh năm 1984, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Kế toán - Từ năm 2012 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	24/7/2013	Ông Nakamura Tsubasa thôi giữ vai trò thành viên HĐQT
2	24/7/2013	Ông Trịnh Xuân Hà thôi giữ vai trò thành viên HĐQT
3	24/7/2013	Bà Vũ Thị Hòa thôi giữ vai trò thành viên Ban Kiểm soát
4	24/7/2013	Ông Lê Thế Anh được bầu làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2010-2015
5	24/7/2013	Ông Trương Hoài Bửu Ánh được bầu làm thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2010-2015
6	29/7/2013	Ông Phạm Hoàng Phương được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực thiết kế kiến trúc.
7	11/9/2013	Ông Phạm Huy Phúc thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
8	1/11/2013	Ông Lê Thanh Đức được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực Tài chính.

CƠ CẤU LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 30/12/2013 là 109 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. Đây được xem là mức lương tương đối so với tình hình kinh tế của năm 2013. 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.

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 (CotecLand: 18%)
 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: Đã hoàn thành kết cấu phần thân 18 tầng, đang trong giai đoạn hoàn thiện dự án. Dự kiến đưa vào hoạt động: Tháng 3/2015.

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 (CotecLand: 76%)
 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 hoàn thành kết cấu phần thân đến tầng 07, đang tiếp tục triển khai thi công kết cấu phần thân từ tầng 07 đến tầng mái và thi công hoàn thiện dự án. Dự kiến đưa vào hoạt động: Tháng 3/2015.

DỰ ÁN KHU DU LỊCH BIỂN BLUE SAPPHIRE RESORT



Vị trí: Phường 10, TP. Vũng Tàu
 Tổng mức đầu tư: 1.351 tỷ đồng (CotecLand: 19%)
 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 08 căn Biệt thự. Đối với 02 Block căn hộ: Thi công hoàn thành đến sàn tầng 06 Block A. Dự kiến đưa vào hoạt động: Tháng 12/2016.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN



Tình hình đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết (31/12/2013)

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 Hàng Hà	53,200	76.00%	53,20	149,49	70,0
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	22,800	19.00%	2,28	43,25	12,0
Công ty cổ phần Bệnh viện đa khoa Đồng Nai	4,860,000	18.00%	48,60	22,28	270,0
TỔNG CỘNG			106,08	217,01	



Công ty cổ phần Hàng 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 Bệnh viện đa khoa Đồng Nai

Vốn điều lệ : 270 tỷ đồng

Trụ sở hoạt động: Số 2 Đồng Khởi, P. Tam Hòa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động bệnh viện

Công ty hiện là chủ đầu tư dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - giai đoạn 2



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

Vốn điều lệ : 12 tỷ đồng

Trụ sở hoạt động: L21-H3 Tôn Thất Tùng, P. 7, 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 CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Tổng giá trị tài sản	381,78	777,70	1.050,84	1.131,13
Doanh thu thuần	115,67	255,78	141,80	367,77
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	43,32	32,33	7,52	47,01
Lợi nhuận khác	0,01	0,20	15,31	(8,87)
Lợi nhuận công ty liên doanh liên kết	(1,86)	(10,08)	(9,55)	(2,01)
Lợi nhuận trước thuế	41,48	22,45	13,27	36,14
Lợi nhuận sau thuế	28,58	16,04	10,95	30,13
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.250	1.599	717	1.507
Tốc độ tăng trưởng				
Tăng trưởng Doanh thu thuần		121,1%	-44,6%	159,4%
Tăng trưởng Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		-25,4%	-76,7%	525,1%
Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế		-43,9%	-31,7%	175,2%

TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Doanh thu thuần	115,67	255,78	141,80	367,77
Doanh thu tài chính	40,54	26,32	42,87	101,25
Thu nhập khác	0,45	0,52	19,05	0,07
Tổng Doanh thu	156,66	282,62	203,72	469,10
Tỷ trọng trên tổng DT				
DTT/Tổng DT	73,8%	90,5%	69,6%	78,4%
DT tài chính/Tổng DT	25,9%	9,3%	21,0%	21,6%
Thu nhập khác/Tổng DT	0,3%	0,2%	9,3%	0,0%

TỔNG CHI PHÍ QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Giá vốn hàng bán	65,69	172,75	99,14	297,57
Chi phí bán hàng	5,69	10,09	7,86	3,16
Chi phí quản lý	28,28	18,12	15,54	9,98
Chi phí tài chính	13,22	48,81	54,62	111,31
Chi phí khác	0,44	0,33	3,73	8,94
Tỷ trọng trên DT thuần				
Giá vốn hàng bán/DTT	56,8%	67,5%	69,9%	80,9%
Chi phí bán hàng/DTT	4,9%	3,9%	5,5%	0,9%
Chi phí quản lý/DTT	24,4%	7,1%	11,0%	2,7%
Chi phí tài chính/DTT	11,4%	19,1%	38,5%	30,3%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	0,94	1,67	1,94	1,20
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,43	1,13	1,20	1,06
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,66	0,85	0,75	0,75
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,92	5,53	3,68	3,55
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,72	1,08	0,49	1,88
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,30	0,44	0,16	0,34
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,25	0,06	0,08	0,08
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,22	0,13	0,07	0,13
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,07	0,02	0,01	0,03
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,37	0,13	0,05	0,13

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Nhìn chung trong năm 2013 các hệ số về khả năng thanh toán của công ty giảm so với năm 2012 chủ yếu do tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn cao hơn tốc độ tăng của nợ ngắn hạn. Tuy nhiên các hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều lớn hơn 1 cho thấy tài sản ngắn hạn của công ty hoàn toàn có khả năng chi trả được toàn bộ các khoản nợ ngắn hạn.

- Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Hầu hết các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của công ty đều tăng mạnh nhờ doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng mạnh (tăng 159%). Mặc dù trong bối cảnh kinh tế khó khăn, nhưng CotecLand vẫn phát huy được thế mạnh trong lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là tổng thầu xây lắp.

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của công ty trong năm 2013 tăng so với năm 2012. Tuy nhiên hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần vẫn không thay đổi so với năm 2012 trong khi doanh thu thuần năm 2013 tăng mạnh. Nguyên nhân là do trong năm 2013 tốc độ tăng của giá vốn hàng bán cao hơn so với tốc độ tăng của doanh thu thuần từ đó làm giảm tốc độ tăng lợi nhuận của công ty. Điều này cho thấy trong việc quản lý chi phí chưa được chặt chẽ gây lãng phí, thất thoát. Đây là một trong những vấn đề đáng được quan tâm và sẽ được công ty khắc phục trong thời gian tới.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
	Tổng cổ phiếu	20.000.000	100	561	5	556
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cổ phiếu trở lên)	14.192.070	71,0	2	2	-
2	Cổ đông khác	5.807.930	30,0	559	3	556
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
Trong đó:						
4	- Vốn nhà nước					
	- Vốn nước ngoài	1.002.860	5,0	5	1	4

CỔ ĐÔNG THEO TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng số vốn đầu tư chủ sở hữu	189,9	95,0	10,0	5,0	200,0	100,0
Cổ đông sáng lập	123,2	61,6			123,2	61,6
Cổ đông sở hữu trên 5%	141,9	71,0			141,9	71,0
Cổ đông sở hữu dưới 5%	48,0	24,0	10,0	5,0	58,0	29,0

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



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 2013

Tăng trưởng kinh tế tích cực hơn: Theo số liệu Tổng Cục Thống kê, GDP năm 2013 tăng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mục tiêu tăng 5,5% đề ra nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi.

Tổng cầu suy giảm, lạm phát tăng thấp: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2013 tăng 6,04% so với năm 2012. Đây là năm có chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Lạm phát thấp trong năm 2013 giảm do chính sách tiền tệ thật chặt, tín dụng trong năm 2013 chỉ tăng chưa đến 10%. Bên cạnh đó, cầu tiêu dùng và đầu tư trong nền kinh tế suy giảm. Theo số liệu do Tổng cục Thống kê, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng cả năm 2013 ước đạt 2.618 nghìn tỷ đồng, tăng 12,6% so với năm trước và là mức tăng thấp nhất trong vòng 4 năm trở lại đây. Điều này làm cho tồn kho hàng hóa tăng cao, tình trạng kinh doanh tiếp tục trì trệ. Từ đó kéo theo nhu cầu đầu tư, chi tiêu vốn của nền kinh tế cũng bị suy giảm và thu hẹp, tổng vốn đầu tư trong nền kinh tế năm 2013 chỉ bằng 30,4% GDP, trong khi những năm trước đó tỷ lệ này đều đạt trên 40% GDP).

Chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất giảm: Trên thị trường tiền tệ, lãi suất huy động và cho vay của ngân hàng đều giảm khá mạnh. Lãi suất kỳ hạn dưới 1 năm của các ngân hàng đang huy động dưới mức 8%, còn các kỳ hạn dài hơn quanh mức 9-10%. So với đầu năm lãi suất huy động đã giảm 2-3%. Trong khi đó lãi suất cho vay cũng giảm ở mức tương ứng với kỳ hạn dài chỉ quanh mức 10-13%, còn lãi suất cho vay phục vụ vốn lưu động dưới 10%. Nhiều khoản vay cũ với lãi suất rất cao trước đó cũng được tổ chức tín dụng cơ cấu lại đưa về dưới 13%.

Vốn đầu tư nước ngoài có dấu hiệu tích cực: Vốn FDI đăng ký năm 2013 đạt 21,6 tỷ USD, tăng 54,5% so với cùng kỳ năm trước. Việc FDI giảm ngân tăng là một dấu hiệu khá tích cực trong lúc đầu tư trong nước suy giảm.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2013

2013 tiếp tục là một năm có nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản Việt Nam ở phần lớn các phân khúc. Trên thị trường, tình trạng bất hợp lý cung - cầu, đặc biệt là tình trạng dư cung vẫn diễn ra phổ biến, trong khi đó một bộ phận lớn dân chúng vẫn chưa có nhà ở; tiến độ thực hiện của nhiều dự án chậm và thậm chí không đảm bảo chất lượng, nguồn vốn FDI tiếp tục suy giảm, tình trạng giảm giá diễn ra trên diện rộng tại nhiều phân khúc ở trên phạm vi nhiều vùng, miền.

Nguồn vốn cho thị trường bất động sản tiếp tục bị suy giảm: Năm 2013, chính sách tiền tệ liên quan đến thị trường bất động sản đã diễn ra theo xu hướng nới lỏng nhằm thực hiện hỗ trợ sản xuất kinh doanh và hỗ trợ thị trường. Theo đó, NHNN đã thực hiện giảm 1% lãi xuất tái chiết khấu và lãi suất tái cấp vốn hai lần vào tháng 3 và tháng 5/2013. Nhưng trong bối cảnh tái cấu trúc hệ thống ngân hàng diễn ra mạnh mẽ, các ngân hàng và tổ chức tín dụng triển khai mạnh mẽ việc cơ cấu lại và xử lý các khoản nợ xấu (chủ yếu là nợ xấu bất động sản), do vậy mà các doanh nghiệp bất động sản rất khó tiếp cận và vay vốn ngân hàng bởi các tiêu chí vay của các ngân hàng đã chặt chẽ hơn nhằm khống chế nợ xấu bất động sản, làm cho các doanh nghiệp bất động sản càng gặp khó khăn trong triển khai tiếp các dự án.

Tín hiệu lạc quan: Một loạt giải pháp của Nhà nước đã được đưa ra nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường (Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, trong đó cũng có một số biện pháp cho thị trường bất động sản như gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, cho vay ưu đãi lãi suất 6%; Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội với nhiều cơ chế ưu đãi như được miễn tiền sử dụng đất, áp dụng thuế GTGT ưu đãi, vay vốn ưu đãi,...; Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/03/2013 hướng dẫn về chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Nợ xấu đã được Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) xem xét mua lại. Nhà ở xã hội đã được xem xét hỗ trợ bằng Nghị quyết 02 của Chính phủ thông qua gói 30.000 tỷ, quỹ đầu tư bất động sản cũng được thúc đẩy, ngân hàng tiết kiệm nhà cũng được đề xuất.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2013

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2013, Ban Tổng giám đốc đã rất nỗ lực trong việc đảm bảo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, bảo đảm an toàn vốn trong điều kiện kinh doanh còn nhiều khó khăn. Bằng chứng, năm 2013 CotecLand vượt 19% kế hoạch doanh thu và 44,8% kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

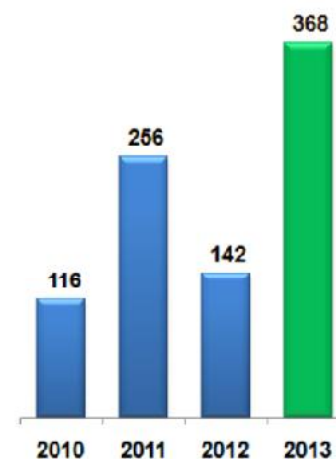
Kết quả SXKD hợp nhất năm 2013

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kết quả 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2012
Tổng doanh thu	203.721	394.291	469.096	119,0%	130,3%
Tổng chi phí	180.892	377.459	430.951	114,2%	138,2%
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(9.554)	12.289	(2.007)		
Lợi nhuận trước thuế	13.275	29.121	36.138	124,1%	172,2%
Lợi nhuận sau thuế	10.948	20.814	30.134	144,8%	175,3%

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 469,0 tỷ đồng, tăng 130,3% so với năm 2012. Chi phí là 430,9 tỷ đồng, tăng 138,2% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế của công ty là 30,1 tỷ đồng, vượt 44,8% so với kế hoạch đề ra và tăng 175,3% 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 2010 - 2013

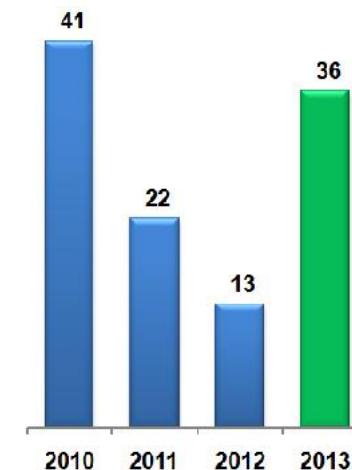
78,6% ↑

Lợi nhuận trước thuế

Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010 - 2013

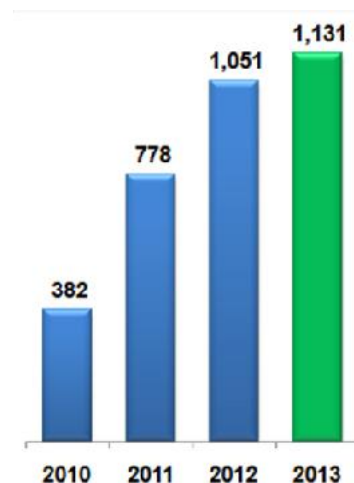
28,5% ↑



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	169,07	523,92	621,17	685,72
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	1,09	0,69	2,67	2,83
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3,00	82,79	81,06	146,19
3. Các khoản phải thu	56,84	258,15	279,35	431,98
4. Hàng tồn kho	91,85	170,03	237,25	79,01
5. Tài sản ngắn hạn khác	16,29	12,26	20,84	25,70
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	212,72	253,77	429,66	445,41
1. Các khoản phải thu dài hạn			0,71	
2. Tài sản cố định	100,93	98,16	330,49	343,77
3. Bất động sản đầu tư				
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	103,37	137,72	87,81	55,88
5. Tài sản dài hạn khác	8,41	17,89	10,64	45,76
6. Lợi thế thương mại		-		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	381,78	777,70	1.050,84	1.131,13
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	251,17	658,45	786,10	842,70
1. Nợ ngắn hạn	179,87	313,98	320,53	571,61
2. Nợ dài hạn	71,30	344,47	465,57	271,09
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	130,50	119,10	213,33	237,12
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	0,11	0,14	51,41	51,31
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	381,78	777,70	1.050,84	1.131,13

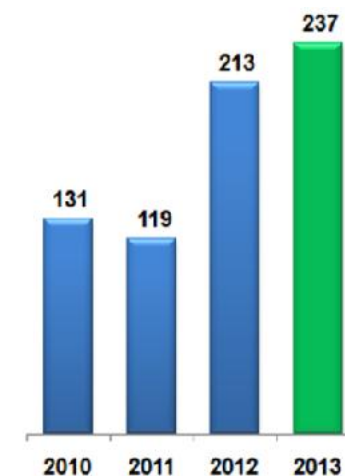


Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010 - 2013
48,8% ↑

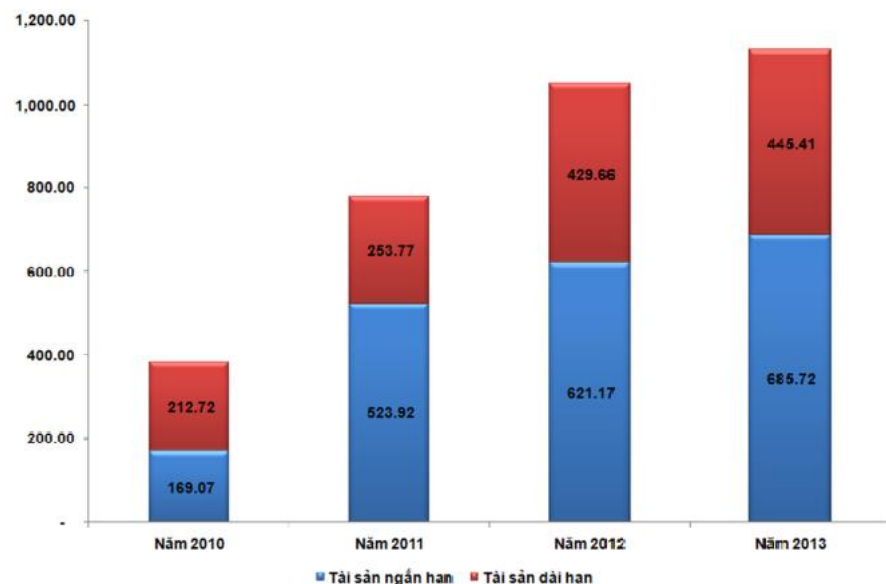
Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010 - 2013
27,2% ↑



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quy mô tài sản



- Tại thời điểm 31/12/2013 Tổng tài sản của COTECLAND đạt 1.131 tỷ tăng 80,2 tỷ, tương đương mức tăng 7,6% so với năm 2012.

- Xét về mặt cơ cấu, tài sản ngắn hạn tăng 10,4% và chiếm 61% tỷ trọng tài sản. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng lên là do trong năm tỷ trọng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và các khoản phải thu tăng lên. Do trong năm Công ty đã cho CotecAsia vay nhằm mục đích tăng vốn lưu động thực hiện dự án và thanh toán trước cho các nhà thầu thực hiện dự án. Dù trong tình hình kinh tế khó khăn nhưng Công ty đã cố gắng tạo tạo điều kiện tốt

nhất để các dự án tiếp tục được triển khai.

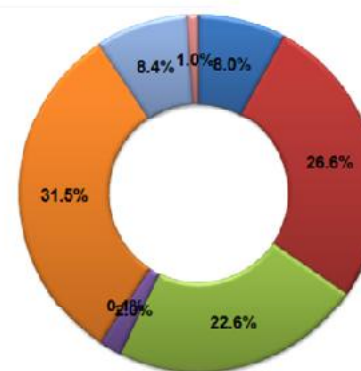
- Bên cạnh đó giá trị tài sản dài hạn cũng tăng 15 tỷ (tương đương tăng 3,7%) so với năm 2012 và chiếm tỷ trọng 39% trong tổng tài sản của Công ty. Trong tài sản dài hạn thì chiếm tỷ trọng lớn nhất là tài sản cố định (chiếm 77% tổng giá trị tài sản).

- Nhìn chung tổng tài sản của CotecLand có tốc độ tăng trưởng qua các năm. Đặc biệt trong bối cảnh kinh doanh khó khăn như hiện nay mà Công ty vẫn bảo toàn được tổng giá trị tài sản.

Cơ cấu tài sản

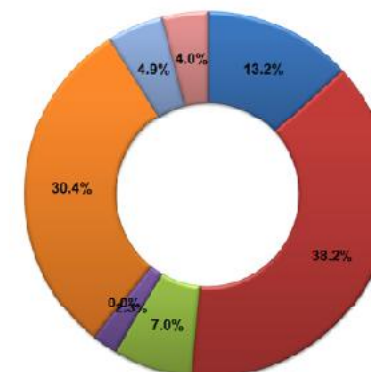
Khoản mục	2012	2013	% Tăng giảm
Tiền và đầu tư ngắn hạn	83,7	149,0	78,0%
Phải thu	279,4	432,0	54,6%
Hàng tồn kho	237,2	79,0	-66,7%
Tài sản ngắn hạn khác	20,8	25,7	23,3%
Phải thu dài hạn	0,7	-	-100,0%
Tài sản cố định	330,5	343,8	4,0%
Đầu tư dài hạn	87,8	55,9	-36,4%
Tài sản dài hạn khác	10,6	45,8	329,9%
Cộng tài sản	1.050,8	1.131,1	7,6%

Cơ cấu tài sản năm 2012



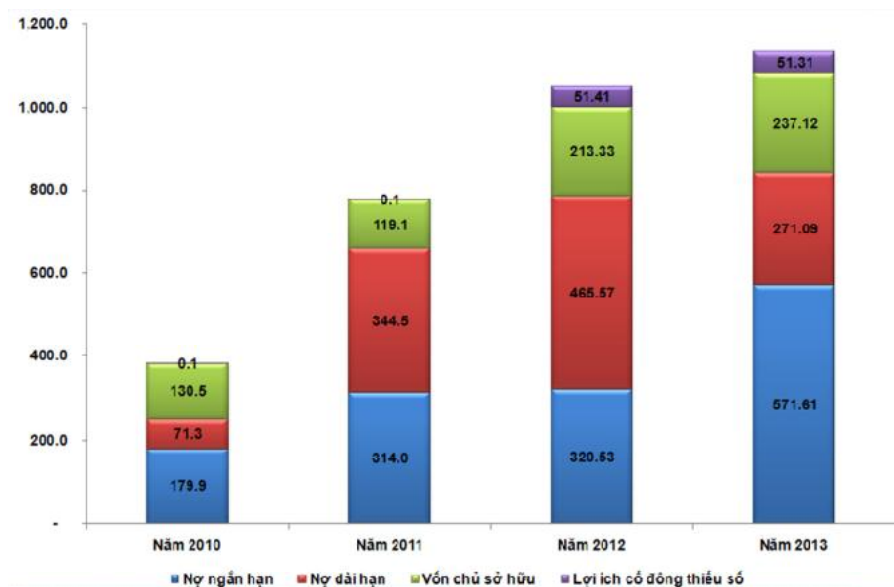
■ Tiền và đầu tư ngắn hạn
■ Hàng tồn kho
■ Phải thu dài hạn
■ Đầu tư dài hạn

Cơ cấu tài sản năm 2013



■ Phải thu
■ Tài sản ngắn hạn khác
■ Tài sản cố định
■ Tài sản dài hạn khác

Cơ cấu nguồn vốn



- Tại thời điểm cuối năm 2013 tổng nợ phải trả của CotecLand tăng 7,2% so với năm 2012. Trong đó tỷ trọng tăng chính yếu là khoản vay và nợ ngắn hạn. Do trong năm 2013, CotecLand là tổng thầu dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - GD2 nên mục đích vay nhằm tài trợ nhu cầu nguồn vốn lưu động phục vụ thi công. Bên cạnh đó, CotecLand được tạm ứng trước giá trị hợp đồng thi công làm gia tăng khoản người mua trả tiền trước (tăng 638%).

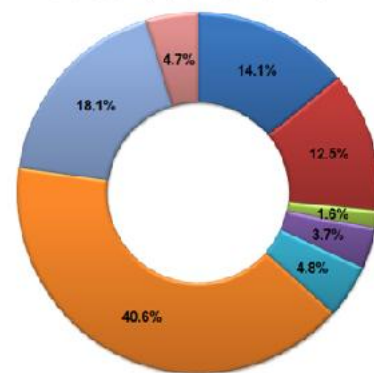
- Trong năm 2013 công ty cũng đã chủ động giảm tỷ lệ nợ vay dài hạn (giảm 16,8%) nhằm làm giảm bớt áp lực chi phí lãi vay cho công ty.

- Cùng với việc chủ động cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng giảm nợ vay dài hạn, tăng nợ vay ngắn hạn nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động duy trì hoạt động kinh doanh cho công ty được đánh giá là một bước đi đúng đắn đã giúp công ty giảm được chi phí lãi vay, duy trì hoạt động ổn định và đảm bảo an toàn thanh khoản.

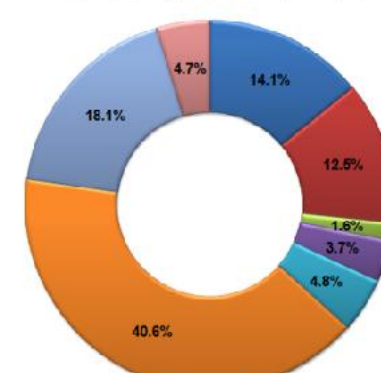
Cơ cấu nợ phải trả

Khoản mục	2012	2013	% Tăng giảm
Vay và nợ ngắn hạn	110,6	325,6	194,4%
Phải trả người bán	98,0	45,3	-53,8%
Người mua trả tiền trước	12,9	95,0	638,2%
Thuế phải trả	28,8	34,3	19,1%
Chi phí phải trả	37,7	32,6	-13,4%
Vay và nợ dài hạn	318,9	265,2	-16,8%
Doanh thu chưa thực hiện	142,6		
Phải trả khác	36,7	44,7	21,8%
Tổng nợ phải trả	786,1	842,7	7,2%

Cơ cấu nợ phải trả năm 2012



Cơ cấu nợ phải trả năm 2013



■ Vay và nợ ngắn hạn
 ■ Phải trả người bán
 ■ Người mua trả tiền trước
 ■ Thuế phải trả
 ■ Chi phí phải trả
 ■ Vay và nợ dài hạn
 ■ Doanh thu chưa thực hiện
 ■ Phải trả khác



Chung cư A.View

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Những điểm đạt được so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013

Về kết quả kinh doanh: Năm 2012, HĐQT đã triển khai thành công một số chỉ tiêu do ĐHCĐ thường niên đề ra, cụ thể là doanh thu thuần đạt 367,7 tỷ, vượt 3,4% kế hoạch và tăng 130,3% so với năm 2012.

Về việc phát hành cổ phiếu: Nghị quyết ĐHCĐ đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, bổ sung nguồn vốn kinh doanh và giao cho HĐQT tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược đã được HĐQT và Ban Giám đốc tích cực triển khai. Công ty đã thực hiện toàn bộ các thủ tục liên quan đến việc tăng vốn và hiện nay đã có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng (tăng vốn từ 200 tỷ lên 400 tỷ đồng).

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
Phan Văn Ngoan	Ủy viên HĐQT	0,02	5	Thành viên độc lập
Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên HĐQT	0,01	2	Thành viên độc lập
Lê Thế Anh	Ủy viên HĐQT	0	0	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 Phan Văn Ngoan phụ trách.
- Tiểu ban Lương, thưởng: do Ông Đỗ Đăng Nguyễn phụ trách.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	SốNQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	02/QĐ-HĐQT-COTECLAND	23/01/2013	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 và đề nghị vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn
2	5C/QĐ-HĐQT-COTECLAND	04-01-13	Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Kim Huỳnh cho Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec
3	5D/QĐ-HĐQT-COTECLAND	04-01-13	Chuyển nhượng cổ phần đang sở hữu tại Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng
4	11A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	06-01-13	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai do Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng sở hữu
5	12/QĐ-HĐQT-COTECLAND	06-10-13	Thông qua Quy trình công bố thông tin Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec
6	13E/QĐ-HĐQT-COTECLAND	07-01-13	Thống nhất đề nghị vay vốn tại Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel.
7	13F/QĐ-HĐQT-COTECLAND	07-01-13	Thành lập Phòng Quản lý Vật tư và Thiết bị thuộc Công ty kể từ ngày 01/7/2013.
8	14/BBH-HĐQT-COTECLAND	07-02-13	Cơ cấu lại thời hạn trả nợ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Stt	SốNQ/QĐ	Ngày	Nội dung
9	15/QĐ-HĐQT-COTECLAND	29/7/2013	Bổ nhiệm Ông Phạm Hoàng Phương, Thạc sỹ Kiến trúc sư giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực Thiết kế Kiến trúc của Công ty kể từ ngày 29/07/2013.
10	16/QĐ-HĐQT-COTECLAND	07-09-13	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013
11	18/QĐ-HĐQT-COTECLAND	09-11-13	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc của ông Phạm Huy Phúc kể từ ngày 11/9/2013.
12	19/QĐ-HĐQT-COTECLAND	11-01-13	Bổ nhiệm Ông Lê Thanh Đức giữ chức Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực tài chính kể từ ngày 01/11/2013.
13	20/QĐ-HĐQT-COTECLAND	11-10-13	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và niêm yết bổ sung cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
14	21/QĐ-HĐQT-COTECLAND	11-12-13	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2013.
15	22A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	12-04-13	Lấy ý kiến cổ đông thông qua phương án sử dụng vốn thu được sau khi phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

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
3	Ông Phan Văn Ngoan	Ủy viên HĐQT	Giám đốc điều hành Giám đốc nhân sự

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	0,00
2	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên	0,01
3	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên	0,008

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để thực hiện kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát đã đề ra trong năm 2013, 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 Phan Văn Ngoan	Ủy viên HĐQT	5.000.000
4	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên HĐQT	5.000.000
5	Ông Lê Thế Anh	Ủy viên HĐQT	5.000.000
Ban Tổng giám đốc			
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng giám đốc	
2	Ông Phan Văn Tín	P. TGD thường trực	
3	Ông Đàm Quang Trực	P. TGD	
4	Ông Phạm Hoàng Phương	P. TGD	
5	Ông Lê Thanh Đức	P. TGD	
6	Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	P. TGD	
Ban Kiểm soát			
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	4.000.000
2	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên	3.000.000
3	Ông Trương Hoài Bửu Anh	Thành viên	3.000.000

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ CỔ PHIẾU NĂM GIỮ

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (30/03/2013)	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	Phan Văn Ngoan	Thành viên HĐQT	4,000	0,02
4	Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT	2,000	0,01
5	Lê Thế Anh	Thành viên HĐQT	0	0
6	Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên BKS	0	0
7	Phạm Thị Huyền	Thành viên BKS	2,000	0,01
8	Trần Nhất Nguyên	Thành viên BKS	1,600	0,008
9	Phạm Hoàng Phương	Phó TGĐ	0	0
10	Lê Thanh Đức	Phó TGĐ	0	0
11	Đàm Quang Trực	Phó TGĐ	500	0,0025
12	Phan Văn Tín	Phó TGĐ	2,800	0,015
13	Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó TGĐ	8	0,00004
14	Đinh Văn Tâm	Kế toán trưởng	0	0

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NĂM 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	60,45%
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng ANPHA (CotecAnpha)"	2.102.070	10,50%
	Tổng cộng	14.192.070	70,95%

GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Stt	Tên cổ đông thực hiện giao dịch	Nội dung giao dịch	Thời gian giao dịch
1	Trịnh Xuân Hà	Đăng ký bán 5.000 CP	06/11/13
2	CT CP Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (COTEC)	Mua 1.000.000 CP	30/7/2013
3	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam	Bán 1.000.000 CP	26/07/2013
4	TAMA GLOBAL INVESTMENT PTE.LTD.	Không còn là cổ đông lớn Giảm từ 1.176.410 CP (5,88%) xuống còn 984.170 CP (4,92%)	03/03/14



**KẾ HOẠCH
KINH DOANH
VÀ ĐỊNH HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM
2014**

Trong thời gian sắp tới, với những chính sách tháo gỡ khó khăn thật sự cho ngành bất động sản, thị trường bất động sản trong các năm tới sẽ có những chuyển biến tích cực rõ ràng và tiếp tục biến đổi sâu sắc cả về chất và lượng. Một số nhân tố tác động đến thị trường trong thời gian tới:

Nguồn vốn đầu tư công: Năm 2013, nguồn vốn đầu tư công đã được bổ sung. Trần bội chi ngân sách đã được nới lỏng từ 4,8% GDP lên 5,3% GDP. 170 nghìn tỷ trái phiếu đã được Quốc hội thông qua. Luồng vốn đầu tư công năm 2014 sẽ ổn định vững chắc hơn năm 2013 do nền kinh tế đã đi vào thế ổn định. Nguồn tiền dự báo được sẽ ổn định và chi tiêu công cũng ổn định hơn năm 2013

Nguồn vốn tự có của các doanh nghiệp bất động sản: Năm 2013, nguồn vốn của các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn. Hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đều thực thi các biện pháp tái cơ cấu doanh nghiệp, tái cơ cấu danh mục dự án và tái cơ cấu quy mô dự án. Năm 2014, sự phân hóa trong các doanh nghiệp bất động sản sẽ tiếp tục thể hiện. Những doanh nghiệp xử lý tốt việc tái cấu trúc hoặc mạnh dạn

cắt bỏ những dự án, những bộ phận không hoạt động hiệu quả, những khoản nợ xấu, sẽ quay trở lại thị trường. Một số doanh nghiệp không xử lý được sẽ phải rời bỏ thị trường. Tổng lượng vốn của tự bản thân các doanh nghiệp có thể không đổi trên bình diện tổng quát nhưng thị trường thì được hưởng lợi do những lượng vốn này đã đi vào thực chất.

Kênh huy động vốn từ thị trường chứng khoán: Năm 2014 được dự kiến là thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực hơn. Tại dự thảo Quyết định thay thế Quyết định 55/2009/QĐ-TTg, một trong những điểm mở về room là quy định cho phép nhà đầu tư nước ngoài được quyền sở hữu tối đa đến 60% cổ phần có quyền biểu quyết tại các doanh nghiệp niêm yết đủ điều kiện. Việc dự kiến mở rộng tỷ lệ nắm giữ của các nhà đầu tư nước ngoài đối với các công ty niêm yết sẽ tạo điều kiện để thu hút thêm nguồn vốn có yếu tố nước ngoài vào thị trường chứng khoán. Tác động phái sinh là thị trường bất động sản sẽ được hỗ trợ bổ sung một lượng vốn từ thị trường chứng khoán, tuy không nhiều nhưng tốt hơn năm 2013. Tín hiệu từ những ngày đầu năm 2014 cho thấy có một luồng vốn ngoài

đang vận hành vào Việt Nam cùng với quyết định tăng room sở hữu ngân hàng của khối ngoại. Đây là một nguồn lực gián tiếp rất có tiềm năng trong ngắn hạn cho thị trường bất động sản.

Kênh huy động vốn đầu tư nước ngoài: Năm 2013, nguồn vốn FDI được cải thiện. Một loạt công trình lớn được thúc đẩy. Samsung với dự án Thái Nguyên, LG với dự án tại Hải Phòng, Nghi Sơn với dự án Nhà máy lọc hóa dầu, Phú Yên với nhà máy lọc hóa dầu. Một lượng tiền lớn đang vận hành vào Việt Nam. Thị trường bất động sản sẽ được tiếp thêm nguồn lực FDI. Từ tháng 1 đến tháng 10, dòng vốn FDI đăng ký đã tăng 95,8% so với cùng kỳ năm ngoái đạt mức 13,1 tỷ USD. Dòng vốn FDI vào ngành sản xuất còn tốt hơn, tăng 136,5% đạt 9,3 tỷ USD. Từ đó, giúp tăng nhu cầu lao động và thúc đẩy đầu tư và xuất khẩu, là các yếu tố cần thiết để bù đắp tình trạng nhu cầu nội địa trì trệ.

Năm 2014, nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản Việt Nam sẽ có một xu hướng mới dưới tác động của chủ trương mở rộng tối đa cho người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam. Hiện có khoảng 130 ngàn người Hàn Quốc đang

làm việc và sinh sống tại Việt Nam có mong muốn mua nhà. Nếu có chính sách phù hợp, đây sẽ là một nguồn cầu lớn. Một khi nguồn cầu này thanh toán, một lượng tài chính lớn sẽ vận hành vào thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, việc xem xét nới rộng điều kiện cho người nước ngoài sở hữu nhà tại Việt Nam cũng sẽ thu hút các nguồn lực FDI khác bổ sung vào thị trường bất động sản.

Nguồn vốn từ các nhà đầu tư tiềm năng: Năm 2013, nguồn vốn từ dân cư, từ các nhà đầu tư thứ cấp, sau một số năm tích lũy nội bộ (từ 2008, đặc biệt từ 2011, sau Nghị quyết 11 năm 2011 về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội của Chính phủ) đã có những bước chuyển biến, từ duy trì, bảo tồn, chuyển sang có xu hướng giải ngân để tìm kiếm cơ hội đối với thị trường bất động sản.

Năm 2014, cùng với việc kinh tế ổn định, thu nhập tiềm năng được định dạng, cùng với việc rủi ro trên thị trường bất động sản giảm xuống, việc các nhà đầu tư tiềm năng quay lại thị trường bất động sản có thể xảy ra.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

Mục tiêu chiến lược năm 2014 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 2014 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. Phần đầu 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

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

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.

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Tăng giảm so với năm 2013
Tổng doanh thu	469.096	543.489	15,9%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	367.773	543.489	47,8%
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.061	3.919	269,2%
Doanh thu xây dựng	361.916	506.117	39,8%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.795	33.453	597,6%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	101.255	-	
Thu nhập khác	69	-	
Tổng chi phí	430.951	500.131	16,1%
Giá vốn hàng bán	297.567	434.791	46,1%
Giá vốn kinh doanh BĐS	-	3.135	
Giá vốn xây dựng	296.382	404.893	36,6%
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.185	26.763	2158,3%
Chi phí bán hàng	3.160	7.744	145,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.977	12.906	29,4%
Chi phí tài chính	111.310	44.689	-59,9%
Chi phí khác	8.936	-	
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(2.007)	-	
Lợi nhuận trước thuế	36.138	43.359	20,0%
Lợi nhuận sau thuế	30.134	33.820	12,2%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013



CAO ỐC VĂN PHÒNG GOLDEN TOWER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG LANCASTER



CAO ỐC VĂN PHÒNG 41-43 TRẦN CAO VÂN
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN : TS.KTS. TRINH DUY ANH
CHỦ TRÌ KIẾN TRÚC : TS. S. KTS. LÊ HỒNG QUANG
CHỦ TRÌ KẾT CẤU-M & E : K.S. BÙI GIANG NAM

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 lần Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2013 Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười số 0303666737 ngày 13 tháng 08 năm 2012.

- Vốn điều lệ : 200.000.000.000 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 HĐQT		
4	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT		
5	Ông Lê Thế Anh	Thành viên HĐQT	24/7/2013	
6	Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên HĐQT	27/9/2012	24/7/2013
7	Ông Nakamura Tsubasa	Thành viên HĐQT	02/5/2012	24/7/2013
Ban Kiểm soát				
1	Bà Vũ Thị Hòa	Trưởng ban	08/5/2011	24/7/2013
2	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	24/7/2013	
3	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên	24/7/2013	
4	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên	24/7/2013	
Ban Tổng giám đốc				
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng giám đốc		
2	Ông Phan Văn Tín	P. TGD		
3	Ông Đàm Quang Trực	P. TGD		
4	Ông Phạm Hoàng Phương	P. TGD		
5	Ông Lê Thanh Đức	P. TGD		
6	Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	P. TGD		

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 2013 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 và Đại diện Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THÊ THANH – Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**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 26 tháng 03 năm 2014, từ trang 08 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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. 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 2013, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014



VÕ THẾ HOÀNG – Giám đốc điều hành
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0484-2013-037-1

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0832-2013-037-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		685.719.175.836	621.173.469.306
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.832.853.572	2.673.898.596
	Tiền	111		2.832.853.572	2.673.898.596
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		146.190.000.000	81.060.000.000
	Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	146.190.000.000	81.060.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		431.984.219.800	279.354.191.271
1.	Phải thu khách hàng	131	V.3	93.528.107.842	151.676.894.568
2.	Trả trước cho người bán	132	V.4	200.208.949.122	70.439.840.703
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	2.252.504.500
4.	Các khoản phải thu khác	135	V.6	138.263.538.636	55.662.395.127
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.7	(16.375.800)	(677.443.627)
IV.	Hàng tồn kho	140		79.012.165.549	237.248.364.206
	Hàng tồn kho	141	V.8	79.012.165.549	237.248.364.206

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		25.699.936.915	20.837.015.233
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	81.143.345	30.585.054
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.606.674.097	10.541.190.862
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		43.496.871	43.496.871
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.10	14.968.622.602	10.221.742.446
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		445.413.046.928	429.664.863.634
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	714.290.493
	Phải thu dài hạn khác	218		-	714.290.493
II.	Tài sản cố định	220		343.768.787.654	330.492.664.543
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	98.772.275.910	94.048.119.973
	Nguyên giá	222		109.375.973.972	102.322.696.785
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.603.698.062)	(8.274.576.812)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	138.531.848.494	141.417.928.671
	Nguyên giá	228		144.636.008.848	144.636.008.848
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.104.160.354)	(3.218.080.177)
3.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.13	106.464.663.250	95.026.615.899
III.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		55.879.284.351	87.813.564.470
1.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	1.953.407.145	82.739.414.470
2.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	53.960.310.604	5.074.150.000
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(34.433.398)	-
IV.	Tài sản dài hạn khác	260		45.764.974.923	10.644.344.128
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	45.764.974.923	8.457.304.431
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	2.187.039.697
V.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.131.132.222.765	1.050.838.332.939

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
A -	NỢ PHẢI TRẢ	300		842.700.881.618	786.098.120.023
I.	Nợ ngắn hạn	310		571.609.194.056	320.527.648.718
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	325.613.516.449	110.596.641.894
2.	Phải trả người bán	312	V.18	45.314.629.910	98.021.503.533
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.19	94.951.974.000	12.862.258.895
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	34.288.623.806	28.788.050.584
5.	Phải trả người lao động	315		1.387.023.771	1.434.219.988
6.	Chi phí phải trả	316	V.21	32.621.107.064	37.655.437.248
7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.22	34.211.083.280	27.321.130.799
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	3.221.235.776	3.848.405.776
II.	Nợ dài hạn	330		271.091.687.562	465.570.471.305
1.	Phải trả dài hạn khác	333		4.104.085.200	4.104.085.200
2.	Vay và nợ dài hạn	334	V.24	265.214.249.660	318.894.249.660
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		1.773.352.702	-

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
4.	Doanh thu chưa thực hiện	338	V.25	-	142.572.136.445
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.26	237.120.759.931	213.329.631.701
I.	Vốn chủ sở hữu	410		237.120.759.931	213.329.631.701
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.282.720.582)	(1.282.720.582)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	417		3.961.062.154	7.922.124.308
4.	Quỹ dự phòng tài chính	418		3.209.091.695	6.418.183.391
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.233.326.664	272.044.584
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C -	LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		51.310.581.215	51.410.581.215
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.131.132.222.765	1.050.838.332.939

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2014

NGUYỄN THỊ THANH
Tổng Giám đốc

ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		367.772.519.611	141.801.243.571
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	367.772.519.611	141.801.243.571
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	297.567.305.885	99.135.440.489
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.205.213.726	42.665.803.082
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	101.254.549.899	42.874.433.550
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	111.309.931.165	54.621.971.121
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.493.236.376	52.348.920.932
8.	Chi phí bán hàng	24	VI.5	3.160.420.223	7.863.217.418
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	9.977.027.047	15.538.622.038
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.012.385.191	7.516.426.054
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	68.861.141	19.045.091.218
12.	Chi phí khác	32	VI.8	8.936.317.391	3.732.588.700
13.	Lợi nhuận khác	40		(8.867.456.250)	15.312.502.518

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
14.	Phản lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45	VI.9	(2.007.245.936)	(9.554.127.196)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.137.683.005	13.274.801.376
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	4.473.050.601	3.316.596.742
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.530.668.439	(989.338.591)
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		30.133.963.965	10.947.543.225
	Trong đó: Lợi nhuận của cổ đông thiểu số			727.335.432	7.618.035
	Lợi nhuận của Công ty mẹ			29.406.628.533	10.939.925.190
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.507	717

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2014



NGUYỄN THỊ THANH
Tổng Giám đốc

ĐINH VĂN TÂM
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THÚY MAI
Người lập biểu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP GIÁN TIẾP)

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
	Lợi nhuận trước thuế	01		36.137.683.005	13.274.801.376
	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		5.398.499.694	2.689.999.977
-	Các khoản dự phòng	03		(626.634.429)	677.443.627
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(87.299.028.803)	(13.774.411.306)
-	Chi phí lãi vay	06		61.493.236.376	52.348.920.932
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.103.755.843	55.216.754.606
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(149.233.113.748)	158.243.838.948
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		158.236.198.657	(67.218.202.235)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		20.974.470.682	37.538.146.734

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(37.358.228.783)	10.458.892.933
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(64.243.236.376)	(20.085.830.705)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.361.489.246)	(212.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		(7.170.153.850)	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.453.267.959	(3.799.658.500)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(66.598.528.863)	170.141.941.781
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		(13.622.108.407)	11.627.273
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	363.636.364

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.130.000.000)	(92.608.750.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	23.530.780.000
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.156.600.000)	(3.720.000.000)
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		329.317.691	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(94.579.390.716)	(72.422.706.363)
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
-	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	103.948.452.978
-	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(199.683.465.226)

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
-	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		361.439.299.530	-
-	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(200.102.424.975)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		161.336.874.555	(95.735.012.248)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		158.954.976	1.984.223.170
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.673.898.596	689.675.426
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-		
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	2.832.853.572	2.673.898.596



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

KẾT LUẬN

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 đạt kế hoạch đã thể hiện được nỗ lực, trách nhiệm rất đáng trân trọng của Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty. Năm 2013 đi qua với những dấu hiệu tăng trưởng tích cực của nền kinh tế vĩ mô với một loạt chính sách, giải pháp của Chính phủ về lĩnh vực tiền tệ tín dụng, sản xuất, đầu tư và đặc biệt là thị trường bất động sản nhằm khắc phục, tháo gỡ khó khăn cho thị trường. Bước qua năm 2014, đã có nhiều tín hiệu cho thấy thị trường bất động sản bắt đầu giai đoạn phục hồi, các chính sách của nhà nước nhằm điều chỉnh lại môi trường kinh tế vĩ mô và hệ thống pháp luật hứa hẹn sẽ mang lại nhiều kết quả tích cực. Nền kinh tế và thị trường bất động sản kỳ vọng sẽ có những chuyển biến đáng kể, rõ ràng trong năm 2014.

Chiến lược và mục tiêu của Cotecland trong năm 2014 là tiếp tục tập trung vào cải tiến các nguồn lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh nhằm khẳng định vị thế trong ngành xây dựng và bất động sản bằng cách triển khai thực hiện đồng bộ bốn nhóm chiến lược: Nâng cao năng lực tổng thầu xây lắp; củng cố nguồn lực kinh doanh bất động sản; tái cấu trúc và bổ sung nguồn vốn đầu tư cho giai đoạn mới; 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. Quyết tâm thực hiện kế hoạch với

tư tưởng chủ đạo là kiên trì, cẩn trọng trong điều hành đi đôi với tư duy đột phá và quyết liệt cải cách nhằm vừa đảm bảo được các mục tiêu trước mắt, quản lý tốt rủi ro vừa chuẩn bị cho sự phục hồi và phát triển lâu dài. Bảo vệ nguồn lực hiện có đi đôi với nâng cao chất lượng, hiệu quả tạo đà phát triển cho tương lai.

Mặc dù còn nhiều khó khăn thách thức nhưng với quyết tâm của Hội đồng quản trị, sự đồng lòng và nhiệt tâm của toàn thể nhân viên Cotecland cùng với sự hỗ trợ, cộng tác của các nhà đầu tư, đối tác, cổ đông, chắc chắn rằng các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông thông qua sẽ được thực hiện thành công.

CHỦ TỊCH HĐQT



TS. KTS. ĐÀO ĐỨC NGHĨA



