



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

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 2015 - 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 2015

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

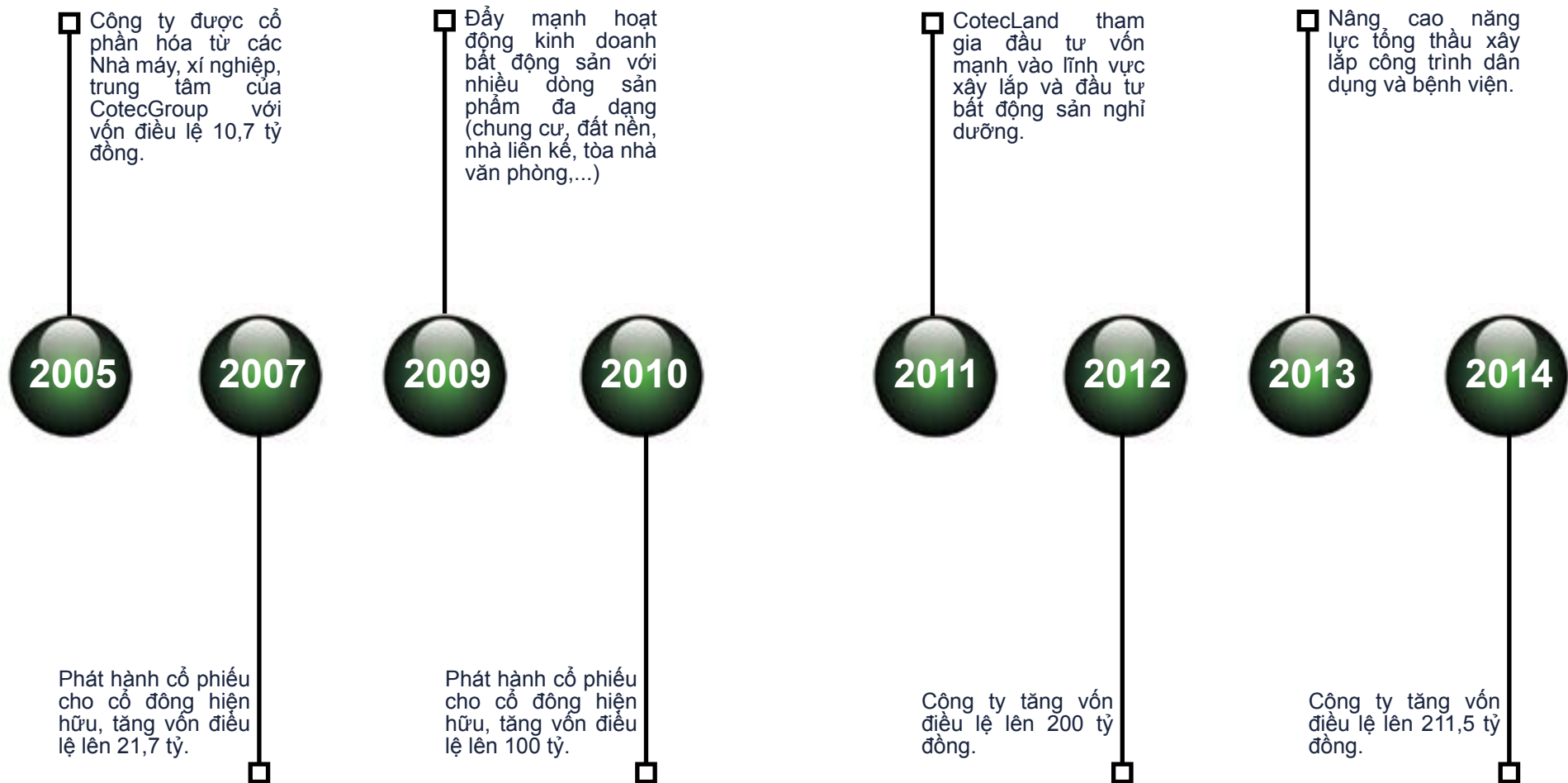
Chiến lược kinh doanh giai đoạn 2015 - 2020

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	: 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.

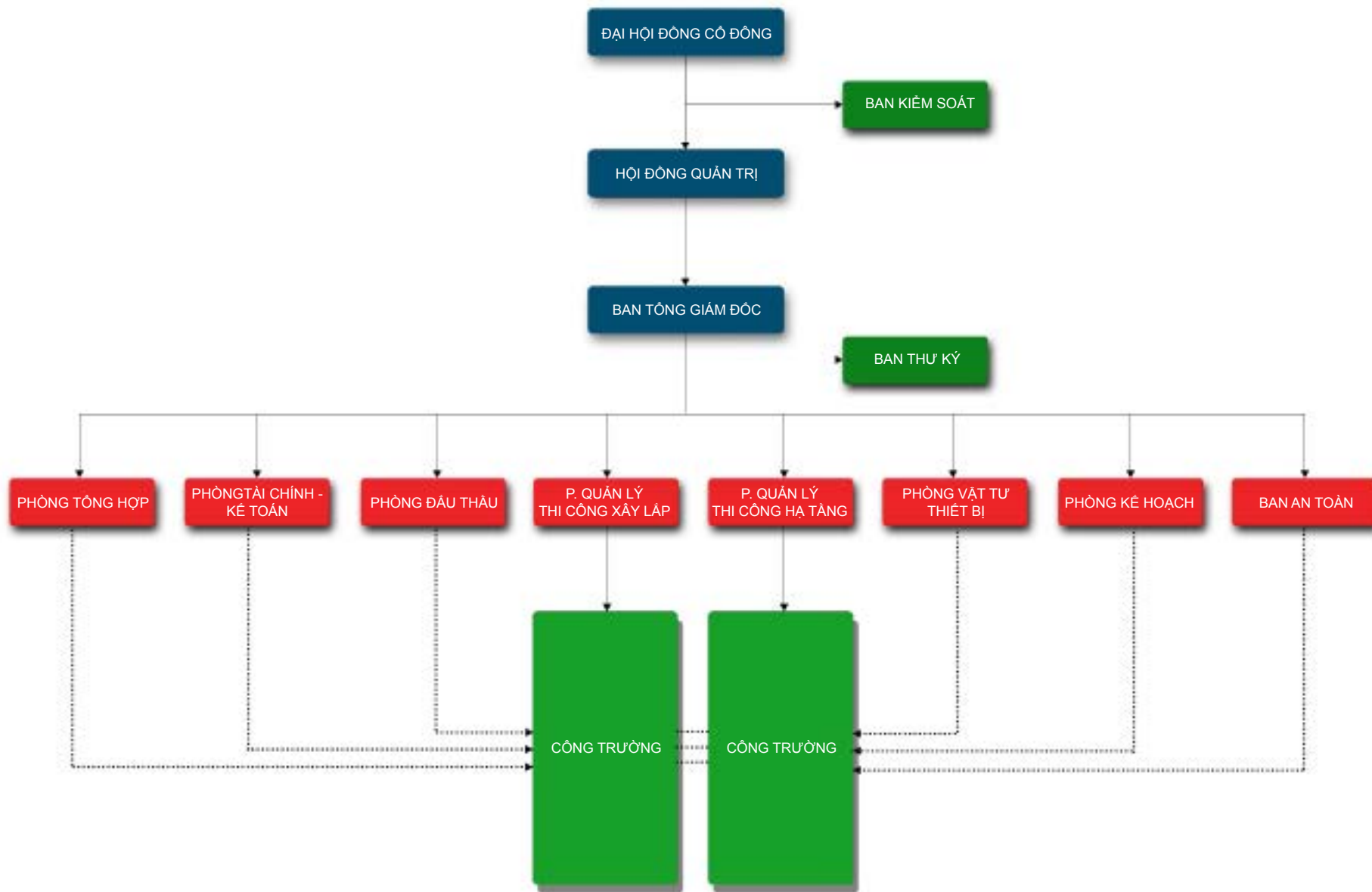
BẤT ĐỘNG SẢN

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

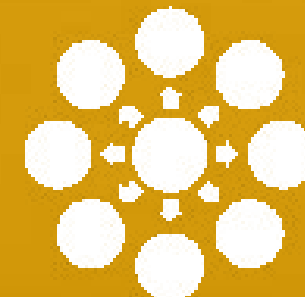
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



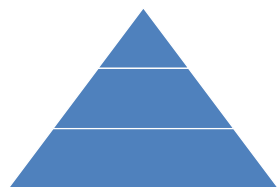
CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



Tầm nhìn

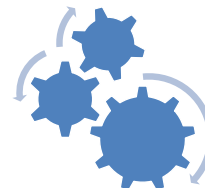
Phát triển CotecLand thành một tập đoàn xây dựng hàng đầu Việt Nam, xây dựng là lĩnh vực kinh doanh nền tảng, cốt lõi cho sự phát triển vững mạnh của Công ty.

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 2015 - 2016

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 2016 - 2017

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 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 2015 - 2020

Giải pháp thực hiện chiến lược



1

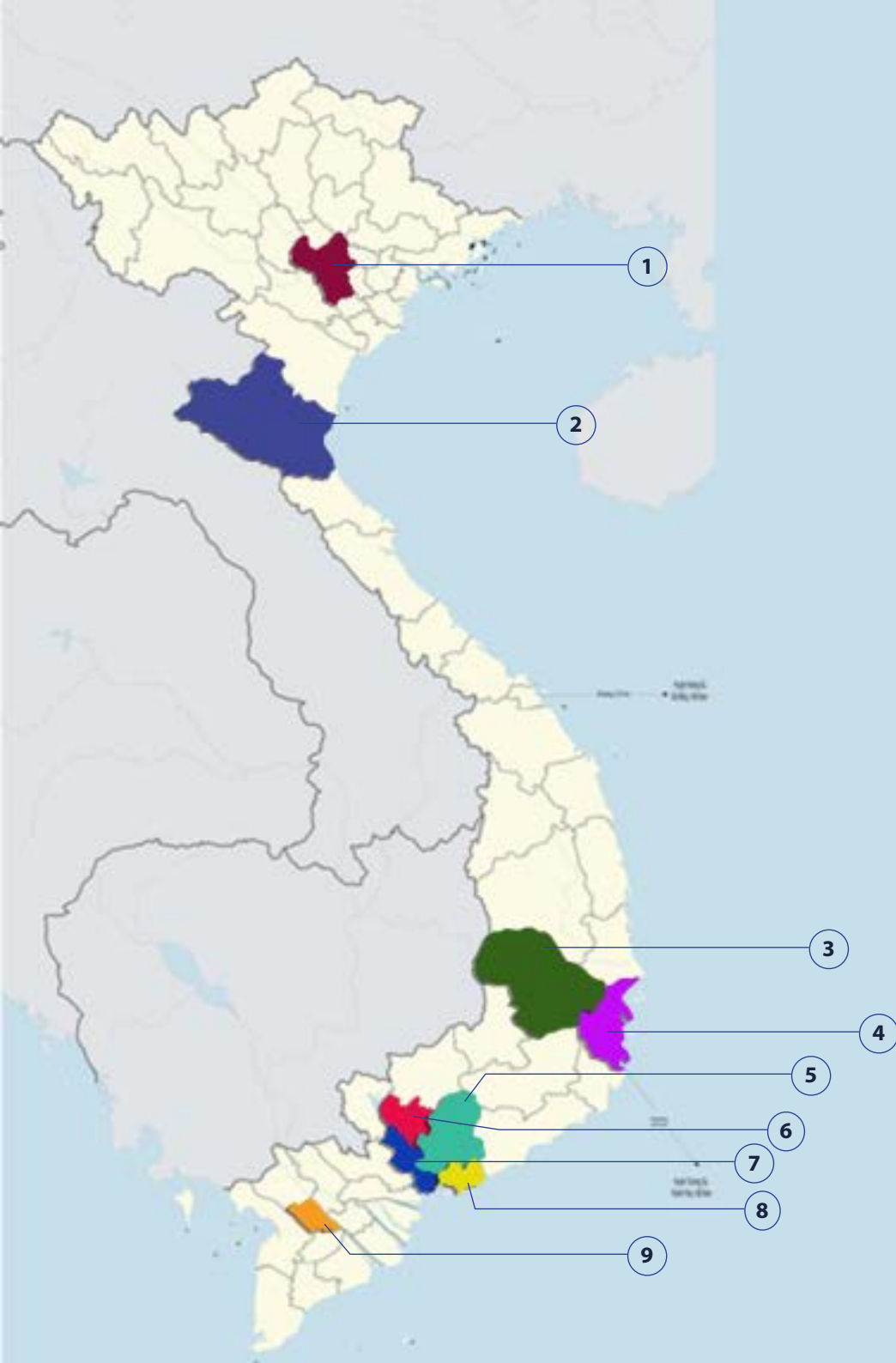
Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao; nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị; tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị.

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 COTEC LAND 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 RI VÀ VŨNG TÀU** - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort
- 9. CẦN THƠ** - Bệnh viện Phụ sản tại Cần Thơ



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Năm 2015, thị trường bất động sản đã xuất hiện những tín hiệu lạc quan nhưng chưa thể kỳ vọng gì nhiều về sự phục hồi mạnh mẽ do vẫn còn tiềm ẩn nhiều vấn đề rủi ro. Theo các chuyên gia trong ngành phân tích, rủi ro lớn nhất của bất động sản là tỷ lệ nợ xấu và cách xử lý nợ xấu chưa triệt để. Bên cạnh đó lãi suất thị trường có thể được thiết lập mặt bằng mới cao hơn gây thách thức lớn trong việc huy động vốn của doanh nghiệp. Ngoài ra, những bế tắc về thể chế liên quan đến thị trường bất động sản như việc cấp phép, mua bán, sang tên, chuyển nhượng,...vẫn còn phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro.

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.

- Thực hiện tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu các khoản nợ, giảm áp lực lãi vay, đẩy mạnh việc mời gọi góp vốn đầu tư nước ngoài, bán bớt các danh mục đầu tư tài chính để giải quyết nhu cầu vốn và giảm bớt nợ 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

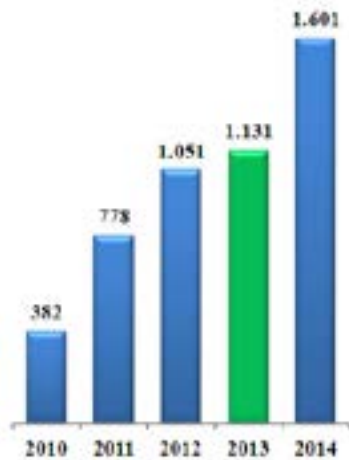
sản xuất kinh doanh của Công ty.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Với 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.

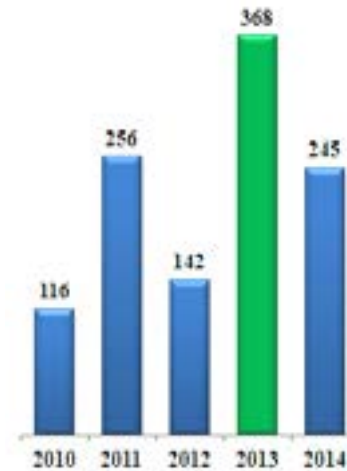
CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG



Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2010 - 2014

47,0%



Doanh thu thuần
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2010 - 2014

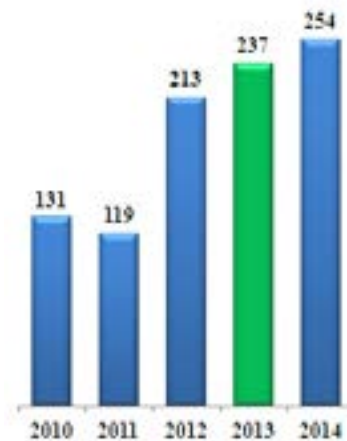
50,7%



Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2010 - 2014

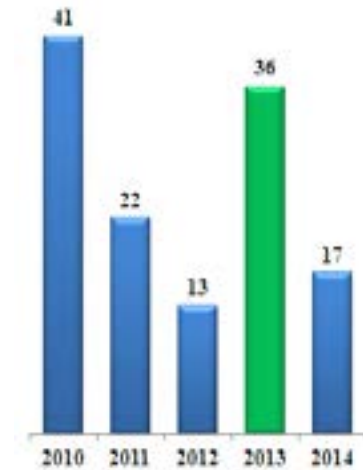
22,2%



Lợi nhuận trước thuế
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
quần giai đoạn 2010 - 2014

7,9%



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 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2013
Tổng doanh thu	423.817	543.489	412.563	75,9%	-2,7%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	367.773	543.489	245.346	45,1%	-33,3%
Doanh thu bất động sản	1.061	3.919	-	0,0%	-100,0%
Doanh thu xây dựng	361.916	506.117	207.820	41,1%	-42,6%
Doanh thu dịch vụ	4.795	33.453	37.526	112,2%	682,5%
Doanh thu tài chính	55.975	-	150.050		168,1%
Thu nhập khác	69	-	17.167		
Tổng chi phí	385.672	500.131	391.528	78,3%	1,5%
Giá vốn hàng bán	297.567	434.791	252.179	58,0%	-15,3%
Giá vốn BĐS	-	3.135	-		
Giá vốn xây dựng	296.382	404.893	221.630	54,7%	-25,2%
Giá vốn dịch vụ	1.185	26.763	30.549	114,1%	2477,9%
Chi phí bán hàng	3.160	7.744	1.146	14,8%	-63,7%
Chi phí QLDN	9.977	12.906	23.148	179,4%	132,0%
Chi phí tài chính	66.031	44.689	108.120	241,9%	63,7%
Chi phí khác	8.936	-	6.935		
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(2.007)	-	(4.343)		
Lợi nhuận trước thuế	36.138	43.359	16.692	38,5%	-53,8%
Lợi nhuận sau thuế	30.134	33.820	12.764	37,7%	-57,6%

Trong năm 2014, lợi nhuận sau thuế của công ty là 12,7 tỷ đồng, đạt 37% so với kế hoạch đề ra và giảm 57% so với năm 2013.

Chi tiết như sau:

Doanh thu hoạt động xây lắp đạt 207 tỷ đồng (chủ yếu từ công trình Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai – Giai đoạn 2), chi phí đạt 221 tỷ đồng, lỗ 13 tỷ đồng, nguyên nhân do trích trước lợi nhuận trong năm 2013 nên phải ghi nhận thêm chi phí trong năm 2014. Mặt khác, doanh thu hoạt động xây lắp chỉ đạt 41% so với kế hoạch đề ra do nguồn vốn thi công cho công trình Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai giải ngân chậm, đồng thời các công trình khác mà Cotec Land đã ký hợp đồng thi công như Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang và Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort chậm triển khai.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 150 tỷ đồng (tăng 168% so với năm 2013), doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu đến từ các khoản sau: lãi chậm thanh toán và lãi phạt đối với công trình Blue Sapphire Resot, lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai. Chi phí tài chính trong năm 2014 là 108 tỷ đồng do chủ yếu đến từ khoản vay vốn lưu động cho hoạt động xây lắp công trình Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai và khoản lỗ do chuyển nhượng cổ phần của Công ty Hàng Hà và một số khoản chi phí tài chính khác. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính đạt 42 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động dịch vụ đạt 37,5 tỷ đồng (tăng 682% so với năm 2013 và đạt 112% so với kế hoạch đã đề ra), chi phí hoạt động dịch vụ đạt 30,5 tỷ đồng. Lợi nhuận từ hoạt động dịch vụ là 6,9 tỷ đồng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 13 tỷ đồng (chủ yếu tăng lương nhân viên quản lý) nguyên nhân công ty phải xây dựng thêm các bộ máy mới để chuẩn bị cho các công trình khác trong tương lai, đồng thời xây dựng thêm bộ phận thiết kế để đáp ứng được các yêu cầu của một tổng thầu xây dựng EPC.

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	<p>Sinh năm 1972, quốc tịch Việt Nam.</p> <p>Địa chỉ thường trú: xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ.</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Sinh năm 1973, quốc tịch Việt Nam.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kế toán</p> <p>Từ năm 2003 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec</p>	8

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

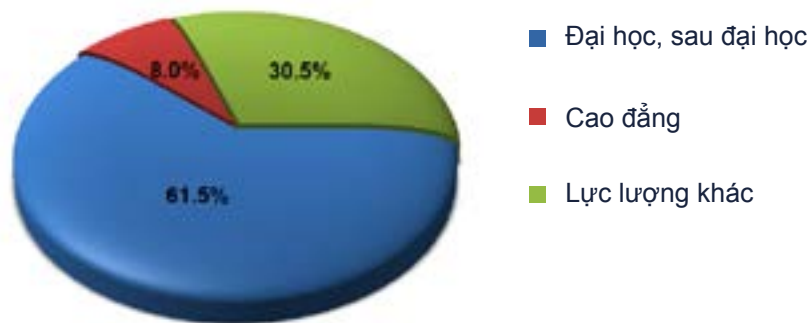
Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
4	Đào Đức Cường	Phó TGD	<p>Sinh năm 1968, quốc tịch Việt Nam.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2010 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec. 	
5	Trần Văn Hào	Kế toán trưởng	<p>Sinh năm 1977, quốc tịch Việt Nam.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2011 đến 2013: Làm việc tại Công ty TNHH TM DV An Huy - Từ năm 2014 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec. 	

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Stt	Thời gian	Thay đổi thành viên Ban điều hành
1	2/6/2014	Ông Lê Thanh Đức thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
2	2/6/2014	Ông Phạm Hoàng Phương thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
3	16/10/2014	Ông Đàm Quang Trực thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
5	16/10/2014	Ông Đinh Văn Tâm thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng.
6	16/10/2014	Ông Trần Văn Hào được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng.
7	20/1/2015	Ông Nguyễn Tiến Dũng thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
8	20/1/2015	Ông Đào Đức Cường được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

CƠ CẤU LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 30/12/2014 là 110 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 2014. 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 chuyên 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: Dự án đã được khánh thành vào tháng 4/2015 và Dự kiến 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 (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 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 3/2016.

DỰ ÁN KHU DU LỊCH BIỂN BLUE SAPPHIRE RESORT



Vị trí: Phường 10, TP. Vũng Tàu
Tổng mức đầu tư: 1.351 tỷ đồng (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 10 căn Biệt thự. Đối với 02 Block căn hộ: Thi công hoàn thành đến sàn tầng 09 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: Đang trong giai đoạn xin chủ trương đầu tư

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: Đang trong giai đoạn xin chủ trương đầu tư

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN



Tình hình đầu tư vào Công ty con (31/03/2015)

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 Hàng Hà	30.800	44,00%	30,80	65,6	70,0
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	1.606.752	95,64%	160,67	223,2	168,0
Công ty cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	2.277.507	72,76%	22,77	43,22	31,30
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 Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	200.000	33,33%	2,00	2,00	6,00
Công ty cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	18.720.000	40,00%	187,20	187,20	468,00
TỔNG CỘNG			413,89	538,01	



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 Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á

Vốn điều lệ : 168 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 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	2010	2011	2012	2013	2014
Tổng giá trị tài sản	381,8	777,7	1.050,8	1.131,1	1.600,7
Doanh thu thuần	115,7	255,8	141,8	367,8	245,3
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	43,3	32,3	7,5	47,0	10,8
Lợi nhuận khác	0,0	0,2	15,3	(8,9)	10,2
Lợi nhuận công ty liên doanh liên kết	(1,9)	(10,1)	(9,6)	(2,0)	(4,3)
Lợi nhuận trước thuế	41,5	22,4	13,3	36,1	16,7
Lợi nhuận sau thuế	28,6	16,0	10,9	30,1	12,8
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.250	1.599	717	1.470	587
Tốc độ tăng trưởng					
Tăng trưởng Doanh thu thuần		121,1%	-44,6%	159,4%	-33,3%
Tăng trưởng Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		-25,4%	-76,7%	525,5%	-77,0%
Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế		-43,9%	-31,7%	175,3%	-57,6%

TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
Doanh thu thuần	115,67	255,78	141,80	367,77	245,35
Doanh thu tài chính	40,54	26,32	42,87	55,98	150,05
Thu nhập khác	0,45	0,52	19,05	0,07	17,17
Tổng Doanh thu	156,66	282,62	203,72	423,82	412,56
Tỷ trọng trên tổng DT					
DTT/Tổng DT	73,8%	90,5%	69,6%	86,8%	57,9%
DT tài chính/Tổng DT	25,9%	9,3%	21,0%	13,2%	35,4%
Thu nhập khác/Tổng DT	0,3%	0,2%	9,3%	0,0%	4,1%

TỔNG CHI PHÍ QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
Giá vốn hàng bán	65,69	172,75	99,14	297,57	252,18
Chi phí bán hàng	5,69	10,09	7,86	3,16	1,15
Chi phí quản lý	28,28	18,12	15,54	9,98	23,15
Chi phí tài chính	13,22	48,81	54,62	66,03	108,12
Chi phí khác	0,44	0,33	3,73	8,94	6,94
Tỷ trọng trên DT thuần					
Giá vốn hàng bán/DTT	56,8%	67,5%	69,9%	80,9%	102,8%
Chi phí bán hàng/DTT	4,9%	3,9%	5,5%	0,9%	0,5%
Chi phí quản lý/DTT	24,4%	7,1%	11,0%	2,7%	9,4%
Chi phí tài chính/DTT	11,4%	19,1%	38,5%	18,0%	44,1%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
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	0,79
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,43	1,13	1,20	1,06	0,68
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,66	0,85	0,75	0,75	0,75
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,92	5,53	3,68	3,55	4,73
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	3,03
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,30	0,44	0,16	0,34	0,18

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
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	0,05
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,22	0,13	0,07	0,13	0,05
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,07	0,02	0,01	0,03	0,01
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,37	0,13	0,05	0,13	0,04



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 2014

Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát, đà tăng trưởng được phục hồi trong hầu hết các ngành, lĩnh vực là những điểm sáng của bức tranh kinh tế năm 2014. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tăng 5,98% so với năm ngoái, cao nhất trong ba năm qua.

Chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất giảm: Lãi suất cho vay liên tục giảm, dòng vốn tín dụng chảy mạnh, đặc biệt trong những tháng cuối năm (có tháng tín dụng tăng hơn 2,5%) khiến niềm tin người tiêu dùng tăng, đầu tư của khu vực doanh nghiệp và hộ gia đình sáng sủa hơn.

Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp: Theo số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam cho thấy, lạm phát năm 2014 duy trì ở mức 1,84% - mức thấp nhất trong vòng hơn 10 năm trở lại.

Vốn đầu tư nước ngoài có dấu hiệu tích cực: Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) hơn 20 tỷ USD và kiều hối trên 10 tỷ USD đã tạo điều kiện cho đồng tiền Việt Nam ổn định, điều hành tỷ giá không dùng hết dư địa 2%.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2014

Năm 2014, thị trường Bất động sản Việt Nam đã bắt đầu cho thấy sự phục hồi khi số căn hộ mở bán tăng vọt, hàng tồn kho Bất động sản giảm mạnh, thanh khoản tăng trưởng mạnh vững chắc và giá bán bắt đầu tăng.

Tuy thị trường đã có cải thiện về thanh khoản nhưng Doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa hết khó khăn. Trong đó, chủ yếu là khó khăn về vốn, tiếp cận vốn. Phần lớn chủ đầu tư, Doanh nghiệp phải đi vay với lãi suất 13%/năm và dường như ngoài gói 30.000 tỷ đồng thì vẫn chưa nhận được sự hỗ trợ nào. Trong khi đó, tỷ lệ giải ngân gói 30.000 tỷ vẫn ở mức thấp chỉ khoảng 10%.

Bên cạnh đó, vẫn còn một số yếu tố cản trở thị trường địa ốc tăng mạnh như: Kinh tế vẫn còn khó khăn, sức cầu còn yếu, niềm tin của người dân đã cải thiện nhưng chưa nhiều. Xét về nguồn lực thì thị trường BĐS Việt Nam chưa có nguồn vốn đầu tư lớn, bền vững và dài hạn. Vì vậy sự phục hồi nguồn đầu tư vào BĐS là có, nhưng khó diễn ra trên diện rộng mà sẽ chỉ tập trung vào những khu vực có mức tăng trưởng kinh tế tốt, hạ tầng và môi trường sống thuận lợi. Những khu vực ở xa, chưa kết nối đầy đủ hạ tầng và tiện ích sinh sống sẽ khó tăng trưởng, thậm chí tiếp tục suy giảm. Giá thành sẽ không phải là ưu tiên hàng đầu của các nhà đầu tư nữa, phân khúc căn hộ trung cấp tại vị trí tốt, của các chủ đầu tư uy tín dự kiến sẽ được nhiều nhà đầu tư lựa chọn hơn so với những căn hộ giá rẻ ở khu vực xa trung tâm.

Nhiều doanh nghiệp bất động sản cũng đã chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh như: chuyển mạnh sang phát triển nhà ở xã hội; chia nhỏ căn hộ, sử dụng vật liệu hoàn thiện trong nước để giảm giá thành; hỗ trợ cho người mua nhà bằng nhiều hình thức (hỗ trợ vay tín dụng lãi suất thấp, giảm giá bán, khuyến mại các gói dịch vụ...). Thị trường bất động sản đã hướng tới bộ phận đa số người mua, cung cấp các hàng hóa phù hợp với nhu cầu thực và khả năng thanh toán của thị trường.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2014, Ban Tổng giám đốc đã rất nỗ lực rất nhiều trong việc đảm bảo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, bảo đảm an toàn vốn trong điều kiện kinh doanh còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên, năm 2014 CotecLand chỉ đạt được 75,9% kế hoạch doanh thu và 37,7% kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

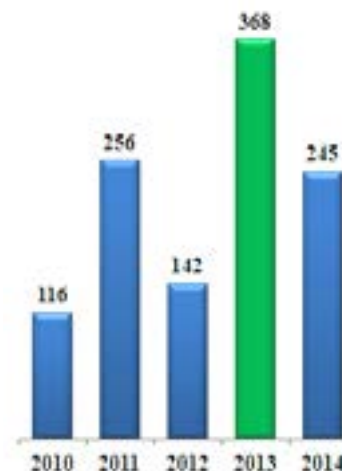
Kết quả SXKD hợp nhất năm 2014

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kết quả 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2013
Tổng doanh thu	423.817	543.489	412.563	75,9%	-2,7%
Tổng chi phí	385.672	500.131	391.528	78,3%	1,5%
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(2.007)	-	(4.343)		
Lợi nhuận trước thuế	36.138	43.359	16.692	38,5%	-53,8%
Lợi nhuận sau thuế	30.134	33.820	12.764	37,7%	-57,6%

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 412,5 tỷ đồng, giảm 2,7% so với năm 2013. Chi phí là 391,5 tỷ đồng, tăng 1,5% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế của công ty là 12,7 tỷ đồng, chỉ đạt 37,7% so với kế hoạch đề ra và giảm 57,6% 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 - 2014

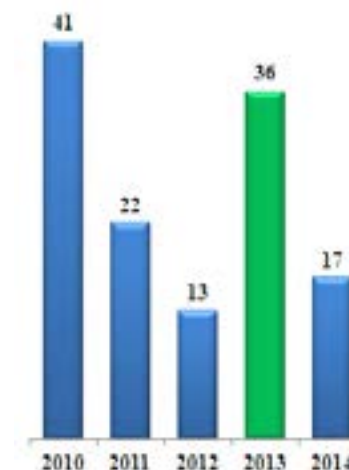
50,7% ↑

Lợi nhuận trước thuế

Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010 - 2014

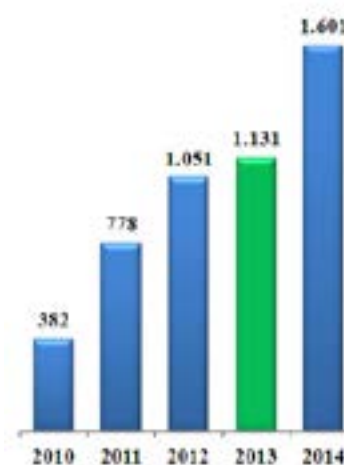
7,9% ↑



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
TÀI SẢN					
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	169,1	523,9	621,2	685,7	645,5
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	1,1	0,7	2,7	2,8	17,4
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3,0	82,8	81,1	146,2	-
3. Các khoản phải thu	56,8	258,2	279,4	432,0	509,9
4. Hàng tồn kho	91,8	170,0	237,2	79,0	87,7
5. Tài sản ngắn hạn khác	16,3	12,3	20,8	25,7	30,6
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	212,7	253,8	429,7	445,4	955,2
1. Các khoản phải thu dài hạn			0,7		-
2. Tài sản cố định	100,9	98,2	330,5	343,8	353,3
3. Bất động sản đầu tư					8,2
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	103,4	137,7	87,8	55,9	484,5
5. Tài sản dài hạn khác	8,4	17,9	10,6	45,8	28,1
6. Lợi thế thương mại		-			81,0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	381,8	777,7	1.050,8	1.131,1	1.600,7
NGUỒN VỐN					
A. NỢ PHẢI TRẢ	251,2	658,5	786,1	842,7	1.202,9
1. Nợ ngắn hạn	179,9	314,0	320,5	571,6	818,7
2. Nợ dài hạn	71,3	344,5	465,6	271,1	384,2
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	130,5	119,1	213,3	237,1	254,3
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	0,1	0,1	51,4	51,3	143,6
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	381,8	777,7	1.050,8	1.131,1	1.600,7



Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010 - 2014

47,0%

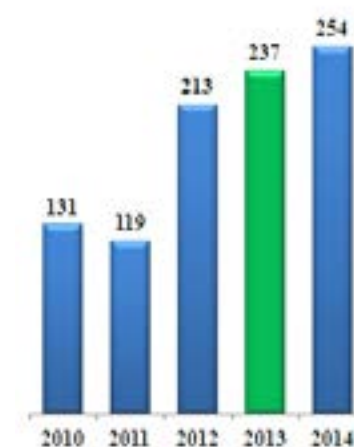


Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: Tỷ đồng

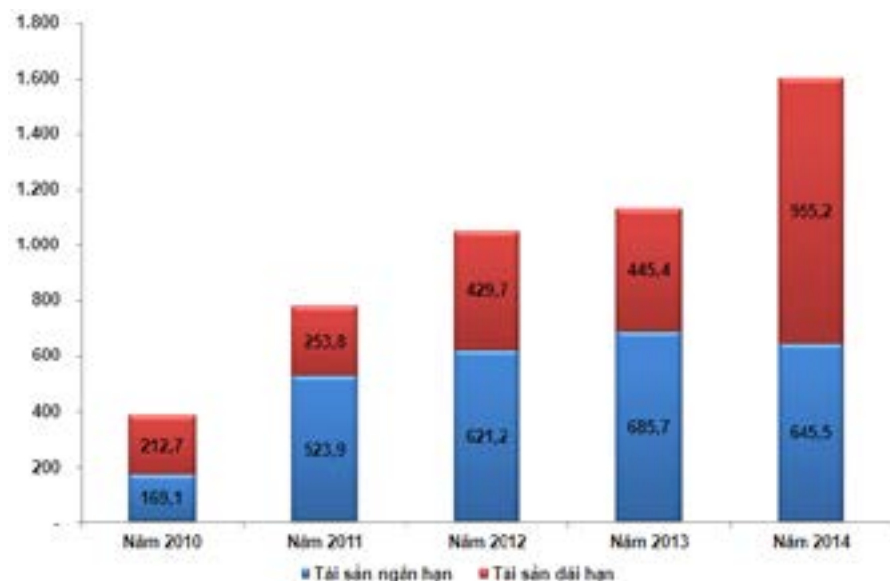
Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010 - 2014

22,2%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quy mô tài sản



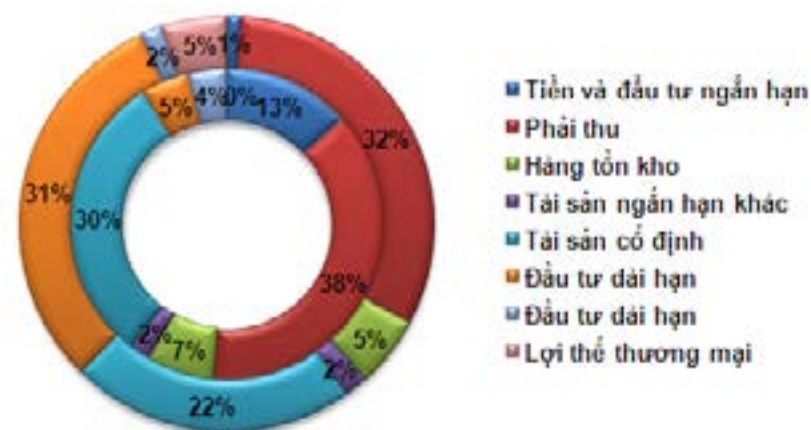
- Tại thời điểm 31/12/2014 Tổng tài sản của COTECLAND đạt 1.600 tỷ tăng 469,6 tỷ, tương đương mức tăng 41,5% so với năm 2013.

- Xét về mặt cơ cấu, tổng tài sản tăng trong năm 2014 chủ yếu là Cotecland tăng khoản đầu tư tài chính dài hạn vào công ty liên kết Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare và Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á.

- 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.

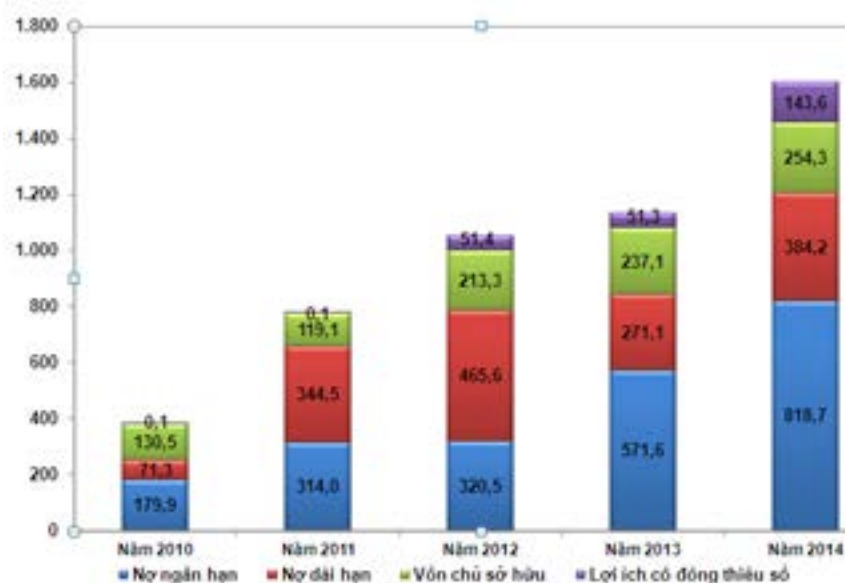
Cơ cấu tài sản

Khoản mục	2013		2014		% Tăng giảm
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
Tiền và đầu tư ngắn hạn	149,0	13%	17,4	1%	-88,3%
Phải thu	432,0	38%	509,9	32%	18,0%
Hàng tồn kho	79,0	7%	87,7	5%	10,9%
Tài sản ngắn hạn khác	25,7	2%	30,6	2%	18,9%
Tài sản cố định	343,8	30%	353,3	22%	2,8%
Đầu tư dài hạn	55,9	5%	492,7	31%	781,8%
Tài sản dài hạn khác	45,8	4%	28,1	2%	-38,5%
Lợi thế thương mại		0%	81,0	5%	
Cộng tài sản	1.131,1	100%	1.600,7	100%	41,5%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Cơ cấu nguồn vốn



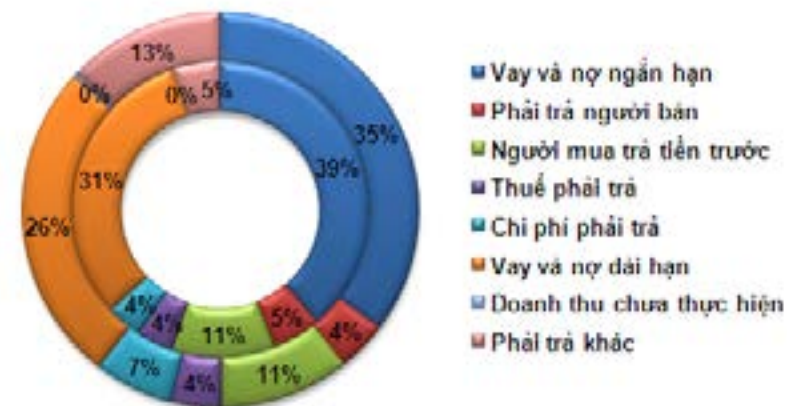
- Tại thời điểm cuối năm 2014 tổng nợ phải trả của CotecLand tăng 42,74% so với năm 2013. Trong đó tỷ trọng tăng chính yếu là chi phí phải trả, phải trả khác. Trong năm 2014, CotecLand là tổng thầu dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - GD2 nên cần nguồn vốn vay nhằm tài trợ nhu cầu nguồn vốn lưu động phục vụ thi công.

- Nợ phải trả tăng từ 842,7 tỷ đồng lên 1.202,9 tỷ đồng tương ứng với tăng thêm 42,7%.

- Vốn chủ sở hữu tăng từ 237,1 tỷ đồng lên 254,3 tỷ đồng tương ứng tăng thêm 11,2%.

Cơ cấu nợ phải trả

Khoản mục	2013		2014		% Tăng giảm
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
Vay và nợ ngắn hạn	325,6	39%	423,2	35%	30,0%
Phải trả người bán	45,3	5%	50,1	4%	10,5%
Người mua trả tiền trước	95,0	11%	128,0	11%	34,8%
Thuế phải trả	34,3	4%	49,1	4%	43,3%
Chi phí phải trả	32,6	4%	78,4	7%	140,3%
Vay và nợ dài hạn	265,2	31%	314,7	26%	18,6%
Doanh thu chưa thực hiện	-	0%	4,7	0%	
Phải trả khác	44,7	5%	154,8	13%	246,3%
Tổng nợ phải trả	842,7	100%	1.202,9	100%	42,7%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Chung cư A.View

**ĐÁNH GIÁ
CỦA HĐQT
VỀ HOẠT ĐỘNG
CỦA CÔNG TY**

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 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ đạt kế hoạch	Tăng giảm so với năm 2013
Tổng doanh thu	423.817	543.489	412.563	75,9%	-2,7%
Lợi nhuận trước thuế	36.138	43.359	16.692	38,5%	-53,8%
Lợi nhuận sau thuế	30.134	33.820	12.764	37,7%	-57,6%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	29.406		12.254		-58,3%

Năm 2014, Ban Tổng giám đốc đã rất nỗ lực rất nhiều trong việc đảm bảo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, bảo đảm an toàn vốn trong điều kiện kinh doanh còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên, năm 2014 CotecLand chỉ đạt được 75,9% kế hoạch doanh thu và 37,7% kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 412,5 tỷ đồng, giảm 2,7% so với năm 2013. Chi phí là 391,5 tỷ đồng, tăng 1,5% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế của công ty là 12,7 tỷ đồng, chỉ đạt 37,7% so với kế hoạch đề ra và giảm 57,6% 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
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	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01-1/QĐ-HĐQT-COTECLAND	06/01/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng 749.000 cổ phần của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec do Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng sở hữu.
2	01-2/QĐ-HĐQT-COTECLAND	06/01/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng 2.191.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn do Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng sở hữu.
3	02/QĐ-HĐQT-COTECLAND	25/01/2014	Quyết định thông qua thời gian thực hiện quyền mua và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu hành hành ra công chúng.
4	02-1/QĐ-HĐQT-COTECLAND	04/03/2014	Quyết định thực hiện chia cổ tức năm 2012 theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 24/7/2013.
5	03/BBH-HĐQT-COTECLAND	14/03/2014	Quyết định thông qua đề nghị tái cấp hạn mức vay vốn và thế chấp quyền đòi nợ, các khoản phải thu hình thành trong tương lai từ việc thực hiện các hợp đồng thi công xây dựng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2 cho Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Ba Tháng Hai
6	04/QĐ-HĐQT-COTECLAND	14/03/2014	Quyết định thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
7	05/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/03/2014	Quyết định xin gia hạn thời gian tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
8	08/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/3/2014	Quyết định thông qua việc góp vốn và cử người đại diện phần vốn vào Công ty CP Đầu tư CotecHealthCare
9	08-1/QĐ-HĐQT-COTECLAND	29/03/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng 295.600 cổ phần của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec do Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng sở hữu.
10	09/QĐ-HĐQT-COTECLAND	29/03/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng 81.507 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn do Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng sở hữu.
11	09C/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/04/2014	Quyết định chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hằng Hà do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec sở hữu cho Ông Đào Đức Cương.
12	10/QĐ-HĐQT-COTECLAND	05/04/2014	Quyết định phê duyệt Hợp đồng nguyên tắc tổng thầu thi công xây lắp Dự án Bệnh viện Phụ sản Cần Thơ với Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare.
13	11/QĐ-HĐQT-COTECLAND	05/04/2014	Quyết định phê duyệt Hợp đồng nguyên tắc tổng thầu thi công xây lắp Dự án Bệnh viện Đa khoa Nghệ An với Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare.

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
14	12/QĐ-HĐQT-COTECLAND	05/04/2014	Quyết định phê duyệt Hợp đồng nguyên tắc tổng thầu thi công xây lắp Dự án Bệnh viện Đa khoa Vùng Tây Nguyên với Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare.
15	14/QĐ-HĐQT-COTECLAND	07/04/2014	Quyết định vay vốn Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 để bổ sung vốn lưu động.
16	15/QĐ-HĐQT-COTECLAND	29/04/2014	Quyết định thông qua việc điều chỉnh thời gian chia cổ tức 2012
17	17A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/5/2014	Quyết định phân phối cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết.
18	18A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	21/5/2014	Quyết định thế chấp cổ phần của Công ty CP Hằng Hà do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec sở hữu cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai.
19	18/QĐ-HĐQT-COTECLAND	22/5/2014	Quyết định báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng và niêm yết bổ sung.
20	19/QĐ-HĐQT-COTECLAND	22/5/2014	Quyết định phê duyệt kế hoạch tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
21	20A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/6/2014	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Phạm Hoàng Phương.
22	20B/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/6/2014	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Thanh Đức.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
23	21/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/6/2014	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Tiến Dũng.
24	22/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/6/2014	Quyết định Thông qua việc gia hạn thanh toán trái phiếu doanh nghiệp do Cotecland phát hành năm 2011.
25	23/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/6/2014	Quyết định điều chỉnh thông tin phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
26	24/QĐ-HĐQT-COTECLAND	19/6/2014	Quyết định triệu tập đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
27	25/QĐ-HĐQT-COTECLAND	19/6/2014	Quyết định thành lập ban tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
28	26/QĐ-HĐQT-COTECLAND	19/6/2014	Quyết định thay đổi tỷ lệ vốn góp tại Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare.
29	29/QĐ-HĐQT-COTECLAND	08/7/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á do Ông Bùi Trung Dũng sở hữu.
30	30/QĐ-HĐQT-COTECLAND	23/7/2014	Quyết định mua cổ phần do Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á phát hành cho cổ đông hiện hữu.
31	31/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/7/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hàng Hà do Ông Đào Đức Cương sở hữu.
32	31A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/7/2014	Quyết định chọn Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt làm đơn vị ký kết hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
33	32/QĐ-HĐQT-COTECLAND	28/7/2014	Quyết định thế chấp cổ phần của Công ty CP Hàng Hà do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec sở hữu cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai.
34	35/QĐ-HĐQT-COTECLAND	10/9/2014	Quyết định điều chỉnh thời gian chi trả cổ tức năm 2012 từ ngày 15/9/2014 sang ngày 15/12/2014.
35	36/QĐ-HĐQT-COTECLAND	10/9/2014	Quyết định phê duyệt Hợp đồng tổng thầu thi công Dự án Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang.
36	123A/QĐ-HĐQT-COTECLAND	02/10/2014	Quyết định cử cán bộ đi công tác nước ngoài.
37	37/QĐ-HĐQT-COTECLAND	15/10/2014	Quyết định thế chấp cổ phần của 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 để bảo lãnh cho Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á vay vốn.
38	38/QĐ-HĐQT-COTECLAND	16/10/2014	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec đối với Ông Đình Văn Tâm.
39	39/QĐ-HĐQT-COTECLAND	16/10/2014	Quyết định bổ nhiệm Ông Trần Văn Hào giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Stt	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
40	40/QĐ-HĐQT-COTECLAND	16/10/2014	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec đối với Ông Đàm Quang Trực.
41	41/QĐ-HĐQT-COTECLAND	16/10/2014	Quyết định thay đổi thế chấp cổ phần Công ty CP Hằng Hà bằng cổ phần Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec sở hữu cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ba Tháng Hai.
42	41B/QĐ-HĐQT-COTECLAND	01/11/2014	Quyết định điều chỉnh giá trị Hợp đồng tổng thầu thi công Dự án Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang.
43	42/QĐ-HĐQT-COTECLAND	03/11/2014	Quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hằng Hà do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec sở hữu cho Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare.
44	47/QĐ-HĐQT-COTECLAND	05/12/2014	Quyết định điều chỉnh thời gian chi trả cổ tức năm 2012 từ ngày 15/12/2014 sang ngày 05/05/2015.
45	48/QĐ-HĐQT-COTECLAND	05/12/2014	Quyết định báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2014.

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

QUẢN TRỊ CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để thực hiện kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát đã đề ra trong năm 2014, 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 Đào Đức Cương	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 Ánh	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 (30/12/2014)	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	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	Trần Văn Hào	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 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	57,16%
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng ANPHA (CotecAnpha)"	2.102.070	9,94%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG , CƠ CẤU VỐN SỞ HỮU



**KẾ HOẠCH
KINH DOANH
VÀ ĐỊNH HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM
2015**

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2015

Kỳ vọng về tình hình kinh tế vĩ mô trong năm 2015 tiếp tục chuyển biến tích cực gồm: Tăng trưởng GDP cao hơn, lãi suất thấp được duy trì, tín dụng và FDI đầu tư vào lĩnh vực Bất động sản gia tăng sẽ là động lực lớn để ngành phục hồi và tăng trưởng. Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở Việt Nam sẽ hỗ trợ tích cực cho thị trường.

Về dài hạn nền kinh tế Việt Nam đang bước vào chu kỳ hồi phục mới. Bất động sản là một trong những ngành được hưởng lợi lớn nhất với hiệu suất cao trong giai đoạn đầu của chu kỳ hồi phục. Cầu về Bất động sản nói chung đặc biệt là nhu cầu nhà ở của người dân dự báo tăng trưởng khá trong những năm tới.

Chính sách nới lỏng tín dụng và lãi suất tiền gửi, cho vay đang ở mức thấp nhất trong 3 năm: Đây là thời điểm tốt để đầu tư, tin rằng những thay đổi của Thông tư 36 sẽ giúp giảm hệ số rủi ro cho vay bất động sản, qua đó tạo thêm room cho vay tín dụng và với việc

lãi suất cho vay đang ở mức thấp nhất trong 3 năm sẽ khuyến khích các doanh nghiệp bất động sản tiếp tục phát triển các dự án nhằm khai thác nhu cầu đang dần tăng cao. Doanh nghiệp kỳ vọng lãi suất huy động thấp sẽ khiến dòng tiền dịch chuyển vào các kênh đầu tư khác như bất động sản.

Người nước ngoài được sở hữu nhà cũng là chất xúc tác cho thị trường bất động sản trong năm 2015: Với việc hiện có gần 80.000 người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam thì việc được sở hữu nhà được kỳ vọng sẽ là chất xúc tác giúp thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn trong năm 2015

Ngoài ra, hy vọng điều kiện cho vay gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng sẽ được đơn giản hóa hơn nữa, qua đó giúp tăng tốc độ giải ngân của gói hỗ trợ này trong năm 2015. Bên cạnh đó, sự quay trở lại của các nhà đầu tư, nhà đầu tư cá nhân đối với thị trường bất động sản. Chủ yếu các căn hộ thuộc phân khúc A và B là mục tiêu của họ khi mặt bằng giá phân khúc này đã sụt giảm 20 -25% so với mức đỉnh của thị trường.

Sự phát triển cơ sở hạ tầng cũng là động lực phát triển cho thị trường bất động sản: Với kỳ vọng năm 2015, chính phủ sẽ duy trì mức chi tiêu trên 3 tỷ USD cho cơ sở hạ tầng, xây dựng và mở rộng các tuyến đường bộ, đường sắt, lưới điện... sẽ hỗ trợ tích cực cho sự phát triển của thị trường bất động sản. Rõ ràng nhất là việc xây dựng tuyến Metro số 1 vào năm 2014 đã thu hút được thêm nhiều dự án bất động sản trên đường đi của tuyến.



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

Mục tiêu chiến lược năm 2015 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 2015 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 2015

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 2014	Kế hoạch 2015	Tăng giảm so với năm 2014
Tổng doanh thu	412.563	454.009	10,0%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.346	427.901	74,4%
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	
Doanh thu xây dựng	207.820	390.000	87,7%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.526	37.901	1,0%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	150.050	26.108	-82,6%
Thu nhập khác	17.167	-	
Tổng chi phí	391.528	432.461	10,5%
Giá vốn hàng bán	252.179	382.008	51,5%
Giá vốn kinh doanh BĐS	-	-	
Giá vốn xây dựng	221.630	351.000	58,4%
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30.549	31.008	1,5%
Chi phí bán hàng	1.146	1.260	10,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.148	23.379	1,0%
Chi phí tài chính	108.120	25.814	-76,1%
Chi phí khác	6.935		
Lãi lỗ từ công ty LD,LK	(4.343)		
Lợi nhuận trước thuế	16.692	21.548	29,1%
Lợi nhuận sau thuế	12.764	16.808	31,7%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014



CAO ỐC VĂN PHÒNG GOLDEN TOWER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG LANCASTER



CAO ỐC VĂN PHÒNG 41-43 TRẦN CAO VÂN
CỔNG VÀO RA VÀO
CỔNG VÀO RA VÀO

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 HĐQT		
4	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT		
5	Ông Lê Thế Anh	Thành viên HĐQT		
Ban Kiểm soát				
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban		
2	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên		
3	Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên		
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		16/10/2014
4	Ông Phạm Hoàng Phương	P. TGD		02/6/2014
5	Ông Lê Thanh Đức	P. TGD		02/6/2014
6	Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	P. TGD		
7	Ông Nguyễn Tiến Dũng	P. TGD		20/01/2015
8	Ông Đào Đức Cương	P. TGD	20/01/2015	
9	Ông Đinh Văn Tâm	Kế toán trưởng		16/10/2014
10	Ông Trần Văn Hào	Kế toán trưởng	16/10/2014	

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 2014 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 2014, 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 và Đại diện Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH - Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015

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 17 tháng 04 năm 2015, từ trang 08 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 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 17 tháng 4 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt


VŨ THỊ HOÀNG - Giám đốc điều hành
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0454-2013-027-1


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 2014

Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		645.529.563.780	685.719.175.836
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	17.410.898.889	2.832.853.572
	Tiền	111		17.410.898.889	2.832.853.572
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	146.190.000.000
	Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	-	146.190.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		509.915.759.059	431.984.219.800
1.	Phải thu khách hàng	131	V.3	80.510.214.184	93.528.107.842
2.	Trả trước cho người bán	132	V.4	254.148.112.740	200.208.949.122
3.	Các khoản phải thu khác	135	V.5	175.273.807.935	138.263.538.636
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(16.375.800)	(16.375.800)
IV.	Hàng tồn kho	140		87.650.940.969	79.012.165.549
	Hàng tồn kho	141	V.6	88.726.351.577	79.012.165.549
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			(1.075.410.608)	-

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		30.551.964.863	25.699.936.915
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		53.521.355	81.143.345
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.081.783.071	10.606.674.097
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		134.904.575	43.496.871
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	19.281.755.862	14.968.622.602
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		955.186.328.993	445.413.046.928
I.	Tài sản cố định	220		353.347.895.618	343.768.787.654
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	104.614.352.245	98.772.275.910
	Nguyên giá	222		122.538.380.828	109.375.973.972
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.924.028.583)	(10.603.698.062)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	135.645.768.317	138.531.848.494
	Nguyên giá	228		144.793.088.748	144.636.008.848
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.147.320.431)	(6.104.160.354)

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

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
3.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	113.087.775.056	106.464.663.250
II.	Bất động sản đầu tư	240	V.11	8.218.457.600	-
	Nguyên giá	241		8.218.457.600	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
III.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		484.502.505.684	55.879.284.351
1.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	483.682.789.082	1.953.407.145
2.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	854.150.000	53.960.310.604
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.13	(34.433.398)	(34.433.398)
IV.	Tài sản dài hạn khác	260		28.133.579.515	45.764.974.923
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	28.133.579.515	45.764.974.923
V.	Lợi thế thương mại	269	V.15	80.983.890.576	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.600.715.892.773	1.131.132.222.764

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
A -	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.202.867.895.336	842.700.881.618
I.	Nợ ngắn hạn	310		818.665.571.709	563.028.629.939
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	423.151.653.061	325.613.516.449
2.	Phải trả người bán	312	V.17	50.094.110.346	45.314.629.910
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.18	127.971.175.769	94.951.974.000
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	49.133.995.757	34.288.623.806
5.	Phải trả người lao động	315		3.341.480.573	1.387.023.771
6.	Chi phí phải trả	316	V.20	78.399.854.688	32.621.107.064
7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	83.363.365.739	25.630.519.163
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	3.209.935.776	3.221.235.776
II.	Nợ dài hạn	330		384.202.323.627	279.672.251.679
1.	Phải trả dài hạn khác	333	V.23	63.130.200.784	12.684.649.317
2.	Vay và nợ dài hạn	334	V.24	314.666.230.557	265.214.249.660
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.25	1.725.914.104	1.773.352.702

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
4.	Doanh thu chưa thực hiện	338		4.679.978.182	-
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		254.279.773.684	237.120.759.931
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.26	254.279.773.684	237.120.759.931
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	200.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.532.717.784)	(1.282.720.582)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	417		3.961.062.154	3.961.062.154
4.	Quỹ dự phòng tài chính	418		3.209.091.695	3.209.091.695
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.142.337.619	31.233.326.664
C -	LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		143.568.223.753	51.310.581.215
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.600.715.892.773	1.131.132.222.764

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015






NGUYỄN THỊ THANH
Giám đốc

TRẦN VĂN Hào
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THỦY MAI
Người lập báo



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	245.345.937.315	367.772.519.611
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		245.345.937.315	367.772.519.611
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	252.179.482.056	297.567.305.885
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(6.833.544.741)	70.205.213.726
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	150.050.115.931	55.975.349.114
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	108.119.567.400	66.030.730.380
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.282.149.064	61.493.236.376
8.	Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.145.759.634	3.160.420.223
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	23.147.516.530	9.977.027.047
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.803.727.626	47.012.385.190
11.	Thu nhập khác	31		17.167.009.387	68.861.141
12.	Chi phí khác	32		6.935.481.055	8.936.317.391
13.	Lợi nhuận khác	40	VI.7	10.231.528.332	(8.867.456.250)

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
14.	Phản lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45	VI.8	(4.343.436.648)	(2.007.245.936)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.691.819.310	36.137.683.004
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	3.969.919.122	4.473.050.601
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.25	(42.188.598)	1.530.668.439
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.764.088.786	30.133.963.964
	Trong đó: Lợi nhuận của cổ đông thiểu số			510.077.831	727.335.432
	Lợi nhuận của Công ty mẹ			12.254.010.955	29.406.628.532
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	586,67	1.470,33

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015

 
NGUYỄN THẾ THANH
 Giám đốc


TRẦN VĂN Hào
 Kế toán trưởng


PHAN THỊ THỦY MAI
 Người lập biểu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP GIÁN TIẾP)

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
	Lợi nhuận trước thuế	01		16.691.819.310	36.137.683.004
	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		6.315.990.982	5.398.499.694
-	Các khoản dự phòng	03		-	(626.634.429)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(107.330.681.215)	(87.299.028.803)
-	Chi phí lãi vay	06		61.282.149.064	61.493.236.376
	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	106.194.817.932	(149.233.113.748)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.638.775.420)	158.236.198.657
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	VII	261.405.118.096	20.974.470.682

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		18.158.347.489	(37.358.228.783)
-	Tiền lãi vay đã trả	13	VII	(19.873.592.663)	(64.243.236.376)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.000.000.000)	(4.361.489.246)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	1.453.267.959
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.313.133.260)	(7.170.153.850)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		328.892.060.315	(66.598.528.863)
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	VII	(31.774.830.742)	(13.622.108.407)
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(65.130.000.000)

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146.190.000.000	-
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(770.466.621.333)	(16.156.600.000)
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		178.640.190.000	-
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	4.857.126.770	329.317.691
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(472.554.135.305)	(94.579.390.716)
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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		430.120.773.263	361.439.299.530
-	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(283.130.655.754)	(200.102.424.975)

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối năm 31/12/2014	Số đầu năm 01/01/2014
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		158.240.120.307	161.336.874.555
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		14.578.045.317	158.954.976
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.832.853.572	2.673.898.596
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	17.410.898.889	2.832.853.572

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2015






NGUYỄN THẾ THANH
Giám đốc

TRẦN VĂN HÀO
Kế toán trưởng

PHAN THỊ THỦY MAI
Người lập biểu

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

KẾT LUẬN

Nhìn lại năm 2014, mặc dù Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty đã nỗ lực triển khai thực hiện kế hoạch nhưng kết quả kinh doanh đã không đạt được như kỳ vọng. Dù không đạt được chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận ròng như ĐHCĐ thông qua, song chúng ta vẫn có lý do để vui mừng nhìn về tương lai khi Cotecland - Tổng thầu dự án Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai giai đoạn 2 - Một trong những bệnh viện hiện đại nhất khu vực Châu Á thi công đã tiến độ đưa dự án vào khánh thành vào ngày 25 tháng 4 năm 2015, khẳng định tiềm lực tổng thầu xây lắp trong lĩnh vực y tế.

Bước sang năm 2015, năm được kỳ vọng có nhiều chuyển biến tích cực về nền kinh tế vĩ mô nói chung cũng như thị trường bất động sản nói riêng, lạm phát thấp sẽ tạo điều kiện cho chính phủ nới lỏng chính sách tài khóa và tiền tệ để ưu tiên cho mục tiêu tăng trưởng. Chiến lược và mục tiêu của Cotecland trong năm 2015 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 cùng với sự hỗ trợ, cộng tác của các nhà đầu tư, đối tác, cổ đông, Cotecland chắc chắn rằng sẽ ngày một vững mạnh trên chặng đường phát triển mới.

CHỦ TỊCH HĐQT



TS. KTS. ĐÀO ĐỨC NGHĨA



