



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

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 2019- 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 2019

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 2019 - 2020

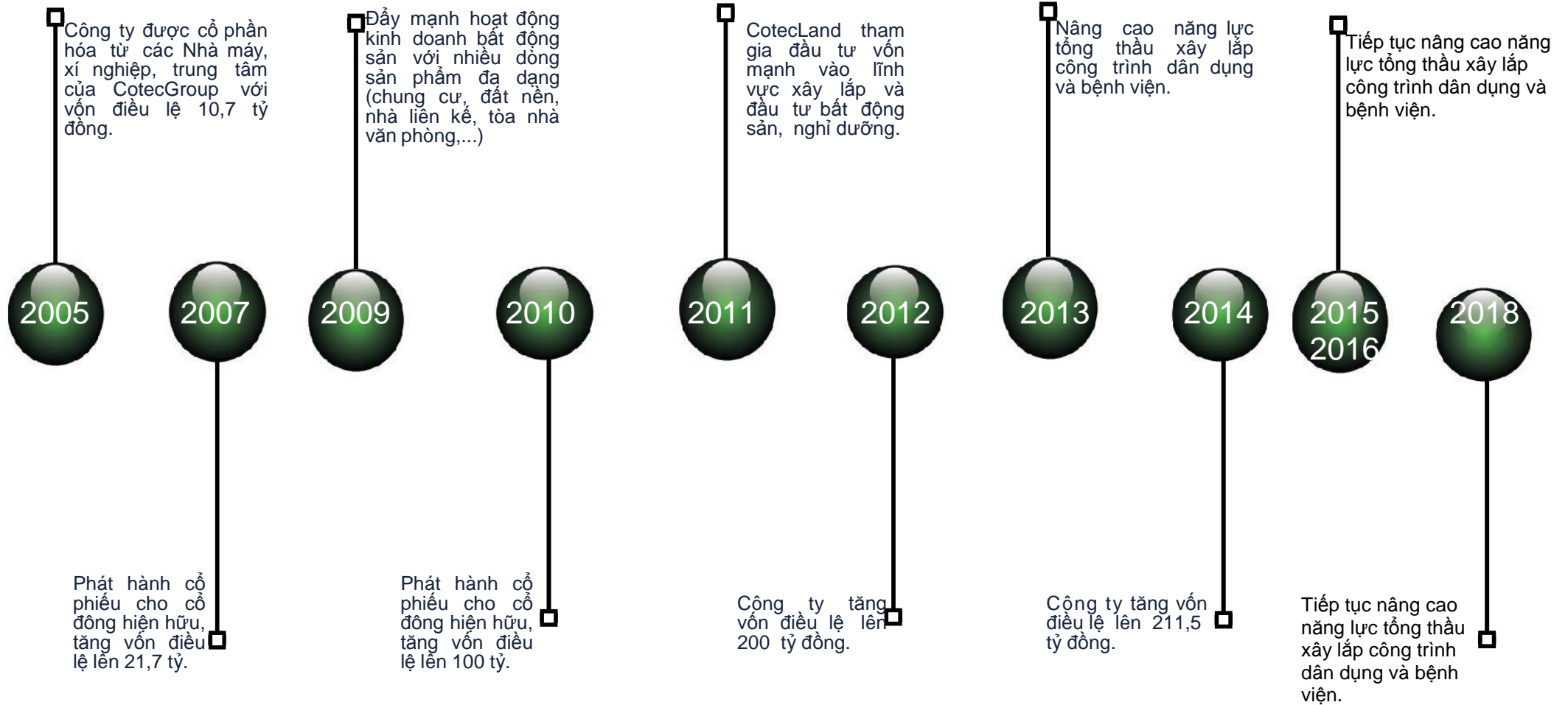
Các chỉ số hoạt động cơ bản

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	: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, Phường 8, Quận 4, TP. HCM
Điện thoại	: 028. 54010999
Fax	: 028. 54010777
Email	: info@cotecland.com.vn
Website	: www.cotecland.com.vn
Vốn điều lệ	: 211.500.000.000 VND (Hai trăm mười một tỷ năm trăm triệu 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.

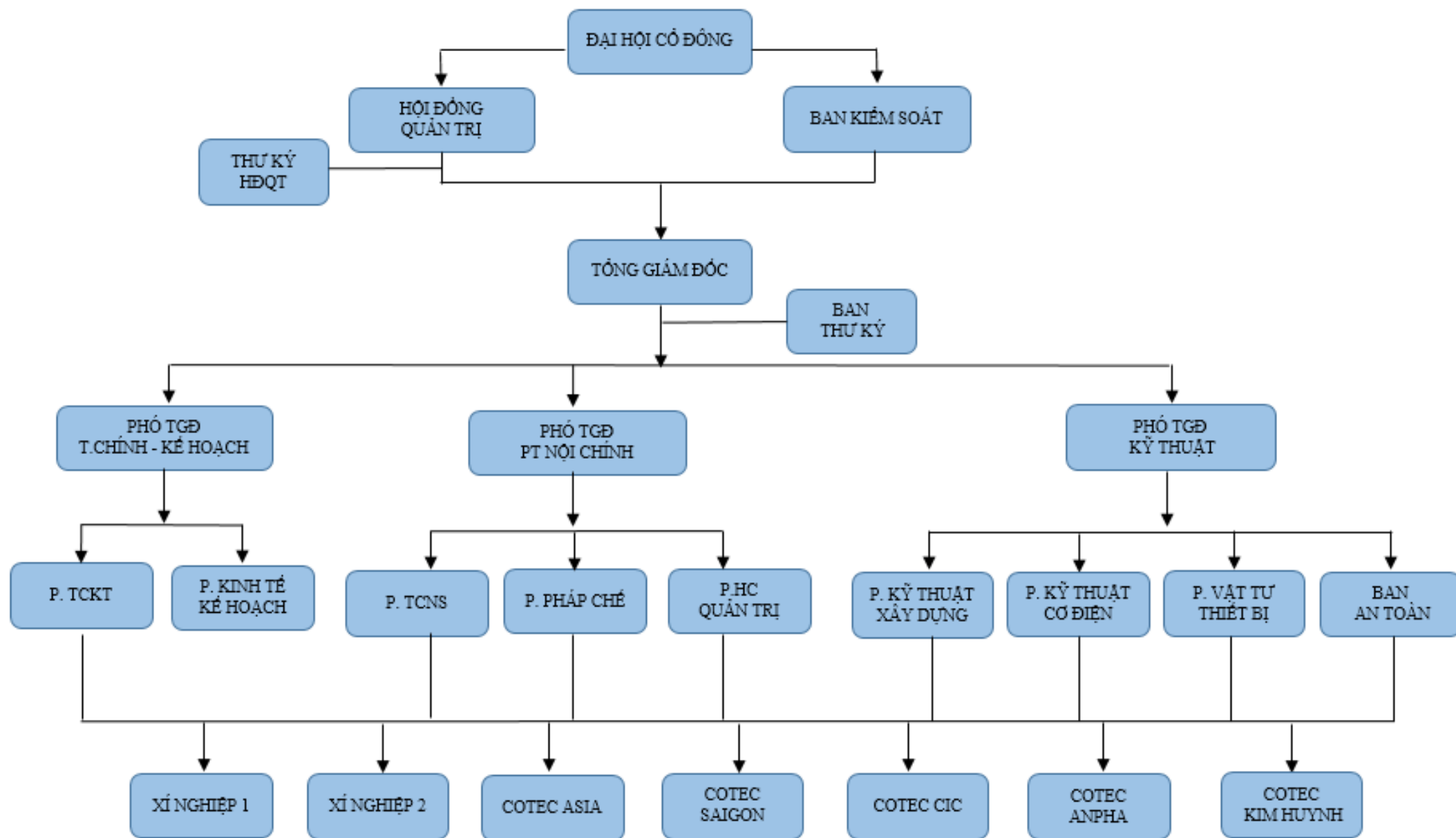
BẤT ĐỘNG SẢN

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

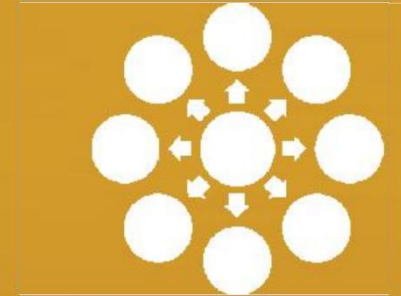
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



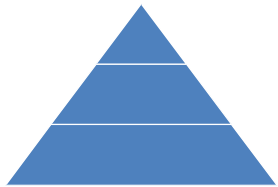
CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



Tầm nhìn

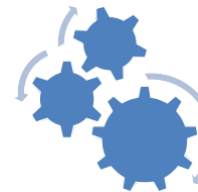
Phát triển CotecLand thành một tập đoàn xây dựng hàng đầu Việt Nam, xây dựng là lĩnh vực kinh doanh nền tảng, cốt lõi cho sự phát triển vững mạnh của Công ty.

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 2017 - 2018

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.

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

GIAI ĐOẠN 2018 - 2019

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 2019 - 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 2019 - 2020

Giải pháp thực hiện chiến lược



1

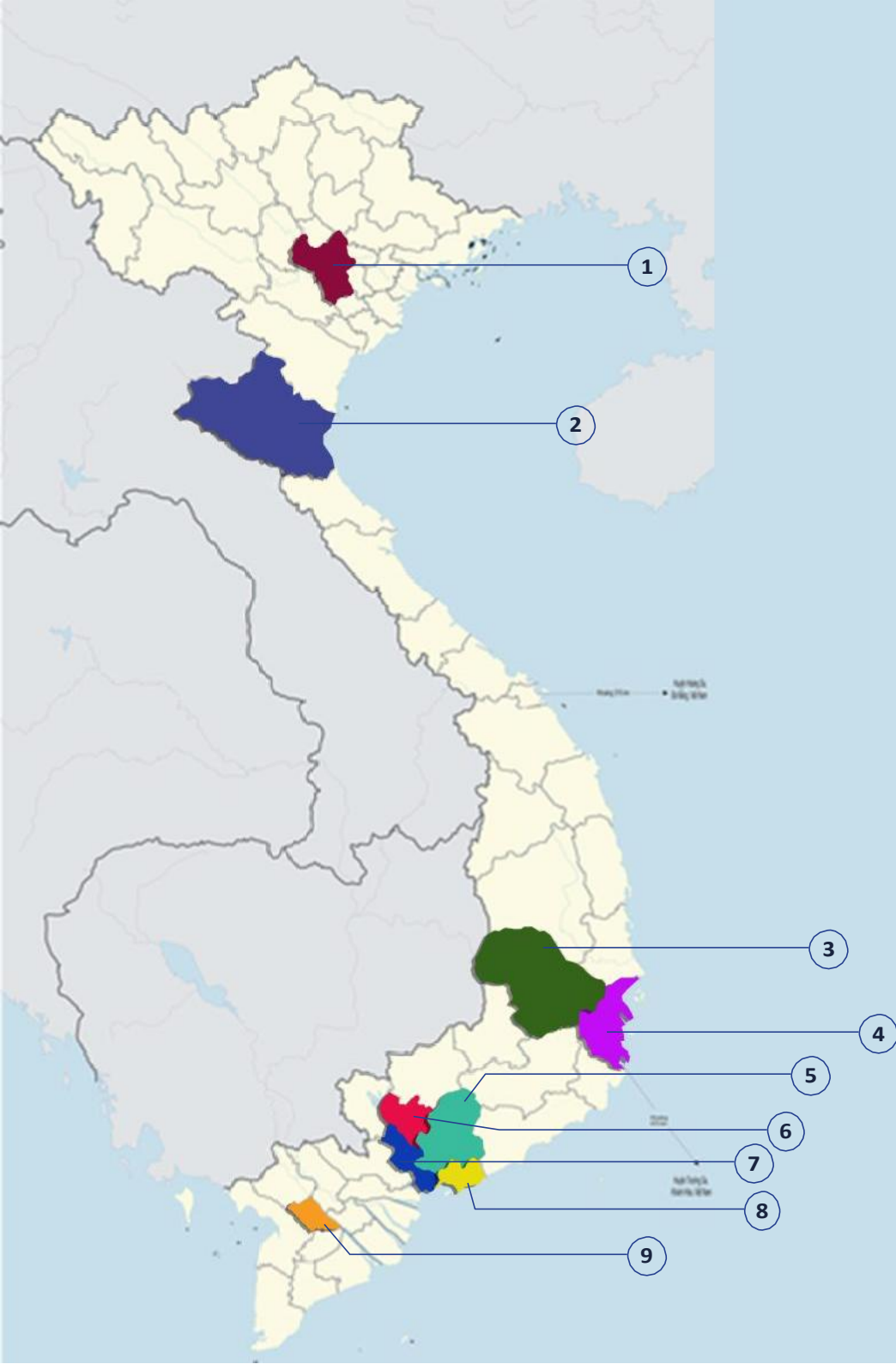
Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao; nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị; tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị.

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 Hữu nghị Đa khoa Nghệ An
3. BÌNH ĐỊNH – Bệnh viện Đa Khoa Bình Định – phần mở rộng
4. NHA TRANG - Khách sạn Thăng 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



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Thị trường bất động sản mặc dù có vài tín hiệu lạc quan vào năm 2018, nhưng vẫn được đánh giá là chưa thoát khỏi giai đoạn dài suy thoái kể từ năm 2008. Năm 2019 dự báo thị trường có 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 2018 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 mặt 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



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

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Năm 2018	Tỷ lệ đạt kế hoạch (%)	% tăng, giảm so năm 2017
I	Tổng doanh thu	712.238	817.473	257.773	31,5%	-63,8%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	686.397	816.933,0	256.869	31,4%	-62,6%
1.1	Doanh thu xây dựng	656.114	685.528,2	227.696	33,2%	-65,3%
1.2	Doanh thu BĐS	9.091	120.546	-	0,0%	-100,0%
1.3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.192	10.859	29.173	268,6%	37,7%
1.4	Các khoản giảm trừ	-	-	(13)		
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	25.826	540	904	167,4%	-96,5%
3	Thu nhập khác	15	0	0,48		-96,8%
II	Tổng chi phí	676.010	780.334	263.394	33,8%	-61,0%
1	Giá vốn hàng bán	637.334	740.577	223.272	30,1%	-65,0%
1.1	Giá vốn xây dựng	615.769	633.839	212.377	33,5%	-65,5%
1.2	Giá vốn kinh doanh BĐS	9.114	101.506	-	0,0%	-100,0%
1.3	Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.451	5.232	10.895	208,2%	-12,5%
2	Chi phí bán hàng	449	500,00	152	30,4%	-66,1%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.767	24.716	18.771	75,9%	-9,6%
4	Chi phí tài chính	16.986	12.000	20.969	174,7%	23,4%
5	Chi phí khác	474	2.540,1	230	9,1%	-51,5%
	Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-26.608	-15.965	12.049	232,5%	245,3%
III	Lợi nhuận trước thuế	9.620	21.174,6	6.412	30,3%	-33,3%
IV	Lợi nhuận sau thuế	1.653	16.939,7	5.675	33,5%	243,3%

Trong năm 2018, lợi nhuận sau thuế của công ty là 5,67 tỷ đồng, đạt 35,5% so với kế hoạch đề ra và giảm 243,3% so với cùng kỳ.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2018 giảm 63,8% (tương đương 454,46 tỷ đồng) so với năm trước do:

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 62,58% (giảm 429,6 tỷ đồng). Chủ yếu là do giảm doanh thu xây dựng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 37,7%, chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng Cotec Building, Doanh thu cung cấp nội thất cho Công ty Bệnh viện Hữu nghị Đa Khoa Nghệ An.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 96,5% do trong năm Công ty bán các khoản đầu tư tại Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare.

Việc gia tăng doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ; doanh thu hoạt động tài chính đã góp phần đáng kể trong việc cải thiện tổng doanh thu trong giai đoạn hiện nay.

Tổng chi phí hợp nhất năm 2018 giảm 61% (tương đương 412,61 tỷ đồng) so với năm 2017.

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 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).</p>	33.690

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
2	Lê Bá Tiến	Phó Tổng Giám đốc, kiêm Kế toán trưởng	<p>Sinh năm 1982, quốc tịch Việt Nam. Địa chỉ thường trú: số 01 Đô Lương, Nha Trang, Khánh Hòa. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính-Kế Toán Quá trình công tác: -Từ năm 2011 đến năm 2014: Làm việc Công ty Cổ phần MT Gas; -Từ năm 2015 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).</p>	0

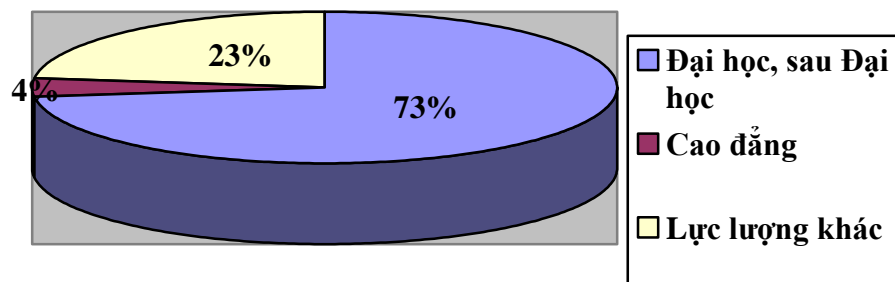
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
3	Đào Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc	Sinh năm: 1968, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quá trình công tác: - Từ năm 2010 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.	0
4	Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	Sinh năm: 1975, quốc tịch Việt Nam. Địa chỉ thường trú: 54/14 Diệp Minh Châu, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kiến trúc sư - Từ năm 2013 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.	0

CƠ CẤU LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2018 là 125 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 2018. Đồng thời Bộ phận Nhân sự - Phòng Tổ chức nhân sự 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, hi,... 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: Đã đi vào hoạt động năm 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: m², mật độ xây dựng: 40%
Tiến độ: Quý 4 -2016 hoàn thành công tác xây dựng và hoàn thiện, lắp đặt, kiểm nghiệm thiết bị, tuyển dụng và đào tạo nhân sự. Thực hiện các thủ tục cấp phép để khánh thành Bệnh viện và đi vào hoạt động.

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 xong Block A và chào bán thành công tỉ lệ 95%.
Đã hoàn thành xong phần móng Block B, đang tiến hành chào bán.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN



Tình hình đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết
(31/12/2018)

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	1.575.000	12,23%	15,75	27,62	128,7
Công ty cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	750.000	44,64%	75	104	168
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	2.277.507	72,76%	22,775	43,2	31,3
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	1.230.090	97,63%	12,30	18,5	12,6
TỔNG CỘNG			125,825	193,32	

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tổng giá trị tài sản	1.131,1	1.544,8	1.169,2	1.249,2	952,4	944,5
Doanh thu thuần	367,77	245,3	347,7	619,1	686,4	256,8
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	47,0	10,8	6,1	24,3	36,7	6,6
Lợi nhuận khác	(8,9)	10,2	-4,7	-2,6	-0,4	-0,2
Lợi nhuận công ty liên doanh liên kết	(2,0)	-4,3	0,2	-1,4	-26,6	12
Lợi nhuận trước thuế	36,1	16,7	1,5	20,3	9,7	6,4
Lợi nhuận sau thuế	30,1	12,8	0,7	13,9	1,2	5,6
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.507,0	587	29	658	78	309
Tốc độ tăng trưởng						
Tăng trưởng Doanh thu thuần	159,4%	-33,3%	41,7%	78,0%	0,0%	-62,6%
Tăng trưởng Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-76,7%	-77,0%	-43,7%	299,4%	0,0%	-82,0%
Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế	175,2%	-57,6%	-94,8%	1981,1%	0%	366,7%

TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Doanh thu thuần	367,8	245,35	347,7	619,1	686,4	256,8
Doanh thu tài chính	101,25	150,05	10,3	0,42	25,8	0,9
Thu nhập khác	0,07	17,17	7,61	0,06	0,01	0,04
Tổng Doanh thu	469,1	412,57	365,6	619,6	712,2	257,7
Tỷ trọng trên tổng DT						
DTT/Tổng DT	78,4%	59,5%	95,1%	99,9%	96,4%	99,6%
DT tài chính/Tổng DT	21,6%	36,4%	2,8%	0,1%	3,62%	0,3%
Thu nhập khác/Tổng DT	0,0%	4,2%	2,1%	0,0%	0,00%	0,0%

TỔNG CHI PHÍ QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Giá vốn hàng bán	297,57	252,18	296,26	554,73	637,33	223,2
Chi phí bán hàng	3,16	1,15	1,28	0,39	0,45	0,15
Chi phí quản lý	9,98	23,1	17,25	21,44	20,77	18,7
Chi phí tài chính	111,31	108,12	37,11	18,67	16,99	20,9
Chi phí khác	8,94	6,9	#	2,69	0,47	0,23
Tỷ trọng trên DT thuần						
Giá vốn hàng bán/DTT	80,9%	102,8%	85,2%	89,6%	248,2%	86,9%
Chi phí bán hàng/DTT	0,9%	0,5%	0,4%	0,1%	0,2%	0,1%
Chi phí quản lý/DTT	2,7%	9,4%	5,0%	3,5%	8,1%	7,3%
Chi phí tài chính/DTT	30,3%	44,1%	10,7%	3,0%	6,6%	8,1%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	1,200	0,770	1,160	1,070	1,087	1,085
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,060	0,660	1,040	0,950	0,977	0,886
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
+ Hệ số: Nợ/ Tổng tài sản	0,750	0,740	0,780	0,780	0,736	0,728
+ Hệ số: nợ/ Vốn chủ sở hữu	3,550	4,510	3,790	3,630	2,784	2,670
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	1,880	3,030	3,930	7,470	8,034	2,186
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,340	0,180	0,260	0,510	0,233	0,271

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,0800	0,0500	0,0020	0,0220	0,0218	0,0218
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,1300	0,0500	0,0030	0,0550	0,0212	0,0220
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,0300	0,0100	0,0010	0,0110	0,0059	0,0059
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,1300	0,0400	0,0170	0,0390	0,0257	0,0257

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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	21.150.000	100	535		
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cổ phiếu trở lên)	15.365.390	72,65	3	2	1
2	Cổ đông khác	5.784.610	327,35	532		
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
	Trong đó:					
4	- Vốn nhà nước					
	- Vốn nước ngoài	1.954.220	9,24	11	3	8

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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất
kinh doanh

Tình hình tài chính

TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT MÔ 2018

Kinh tế - xã hội năm 2018 diễn ra trong bối cảnh thị trường toàn cầu có những bất ổn, kinh tế thế giới vẫn đối mặt với nhiều rủi ro lớn với các nhân tố khó lường.

Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước: Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 ước tính tăng 6,81% so với năm 2017. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu 6,7 % đề ra và cao hơn mức tăng từ các năm 2011-2016, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành.

Đầu tư phát triển: Vốn đầu tư phát triển toàn xã hội thực hiện năm 2018 theo giá hiện hành ước tính đạt 1,67 triệu tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm 2017 và bằng 33,3% GDP, bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước đạt 594,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 35,7% tổng vốn và tăng 6,7% so với năm trước; vốn khu vực ngoài Nhà nước đạt 676,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 40,5% và tăng 16,8%; vốn khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 396,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 23,8% và tăng 12,8%.

Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 20/12/2018 thu hút 2.591 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 21,27 tỷ USD, tăng 42,3% so với cùng kỳ năm 2017. Đồng thời có 1.188 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm xấp xỉ 8,41 tỷ USD, tăng 49,2% so với cùng kỳ năm 2017 và 5.002 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà ĐTNN với tổng giá trị góp vốn là 6,19 tỷ USD, tăng 45,1% so với cùng kỳ 2017. Tính chung trong 12 tháng năm 2018, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN là 35,88 tỷ USD, tăng 44,4% so với cùng kỳ năm 2017.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2018

Thị trường BĐS năm 2018 được đánh giá là một năm sôi động: Sức mua liên tục tăng cả dự án trung cấp và cao cấp (trong đó khu vực phía Đông TP. HCM là tăng trưởng tốt nhất); Giá trung bình trên thị trường sơ cấp và thứ cấp cũng cải thiện qua các quý và có xu hướng tăng mạnh hơn. Trong năm 2018, mức độ quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường Việt Nam đang ngày càng tăng. Sự quan tâm này đến từ nhiều đối tượng khác nhau, từ các cá nhân cho đến các quỹ tài chính lớn trong khu vực cũng như các quỹ đầu tư tư nhân tìm kiếm những thương vụ lớn. Các dự án của chủ đầu tư hoạt động uy tín trên thị trường luôn trong tình trạng “khan hàng” mỗi khi giới thiệu dự án mới.

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

Đối với tín dụng BĐS, ngày 27/05/2016, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 06/2016/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN giảm tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn của TCTD với lộ trình phù hợp để kiểm soát rủi ro thanh khoản, đã tạo hiệu ứng tích cực.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2018, 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.

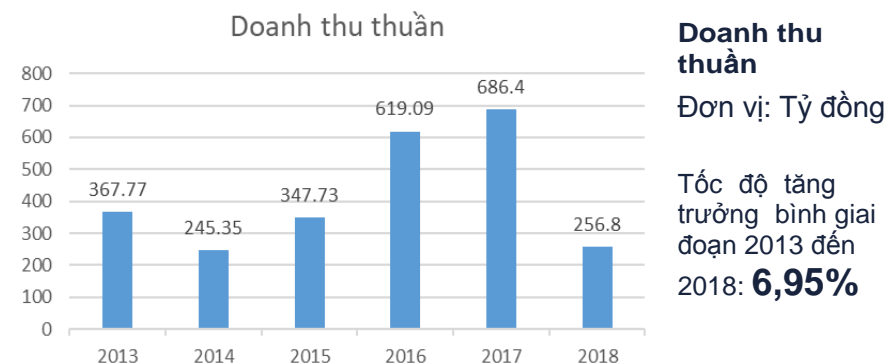
Kết quả SXKD hợp nhất năm 2018

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	KH 2018	Năm 2018	Tỷ lệ đạt KH	Tăng, giảm so năm 2017
Tổng doanh thu	712.238	817.473	257.773	31,53%	-63,8%
Tổng chi phí	676.010	780.334	263.394	33,75%	-61,0%
Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-26.608	-15.965	12.049	232,50%	245,3%
Lợi nhuận trước thuế	9.620	21.174,6	6.412	30,28%	-33,3%
Lợi nhuận sau thuế	1.653	16.939,7	5.675	33,50%	243,3%

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 712,24 tỷ đồng, tăng 15% so với năm 2017. Chi phí là 676,01 tỷ đồng, tăng 13,1% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế của công ty là 1,65 tỷ đồng, đạt 4,6% so với kế hoạch đề ra và giảm 88,13% so với cùng kỳ.

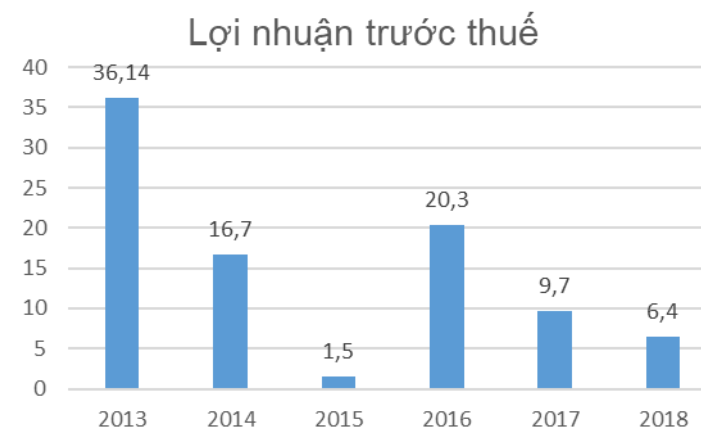
Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận qua các năm



Lợi nhuận trước thuế

Đơn vị: Tỷ đồng

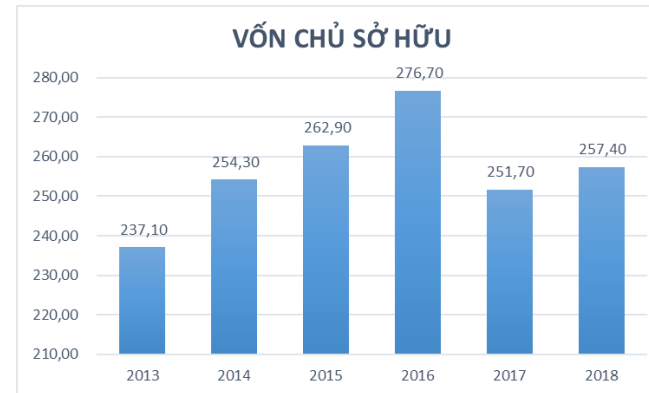
Tốc độ tăng trưởng bình giai đoạn 2013 đến 2018: **204,6%**



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

CHỈ TIÊU	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TÀI SẢN						
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	685,7	589,7	652,1	775,7	724,7	712,4
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	2,8	17,4	90,2	86,2	31,1	7,6
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	146,2	-	-	-	-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	432,0	473,3	498,5	598,3	620,0	89,5
4. Hàng tồn kho	79,0	87,7	63,2	85,3	73,3	132,0
5. Tài sản ngắn hạn khác	25,7	11,3	0,2	5,9	0,3	2,6
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	445,5	955,2	517,1	473,6	227,9	232,1
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	0,3	1,0	1,5	1,0
2. Tài sản cố định	343,8	240,3	100,9	13,7	12,6	13,2
3. Bất động sản đầu tư	-	8,2	8,2	100,0	89,1	86,5
4. Tài sản dở dang dài hạn	-	113,1	-	-	-	-
5. Đầu tư tài chính dài hạn	55,9	484,5	366,9	327,3	101,1	113,1
6. Tài sản dài hạn khác	45,8	109,1	40,8	31,6	23,6	18,3
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.131,2	1.544,9	1.169,2	1.249,3	952,6	944,5
NGUỒN VỐN						
A. NỢ PHẢI TRẢ	842,7	1.146,9	906,4	972,5	700,8	687,2
1. Nợ ngắn hạn	571,6	762,7	564,3	725,3	666,4	656,4
2. Nợ dài hạn	271,1	384,2	342,1	247,2	34,3	30,8
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	237,1	254,3	262,9	276,7	251,7	257,4
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT	51,3	143,6	23,8	9,1	8,7	7,8
TỔNG NGUỒN VỐN	1.131,1	1.544,8	1.169,3	1.249,2	952,4	944,5

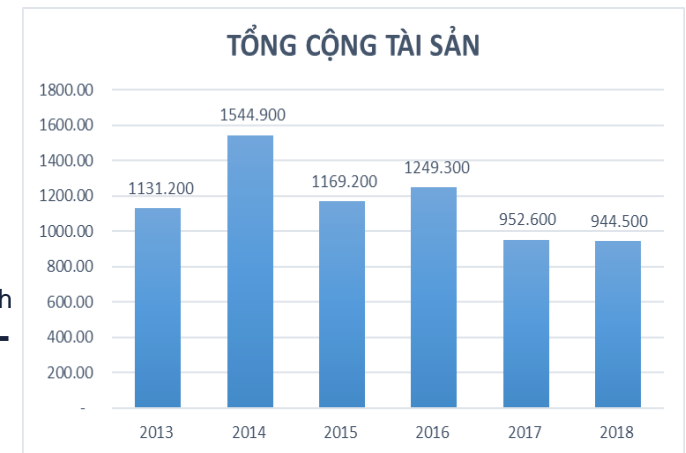


Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
giai đoạn 2013 đến 2018:
3.6%

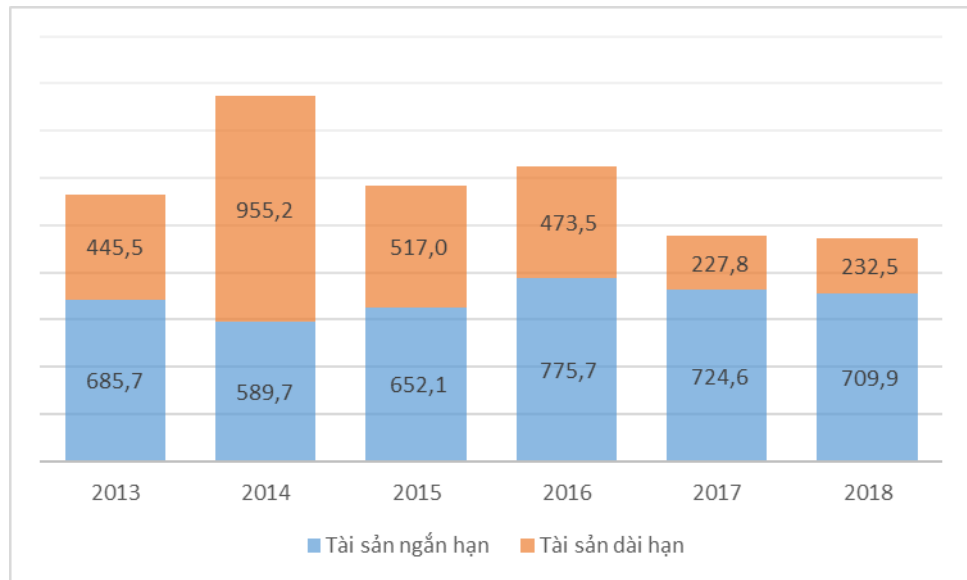
Tổng tài sản
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
giai đoạn 2013 đến 2018: -
1,1%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quy mô tài sản

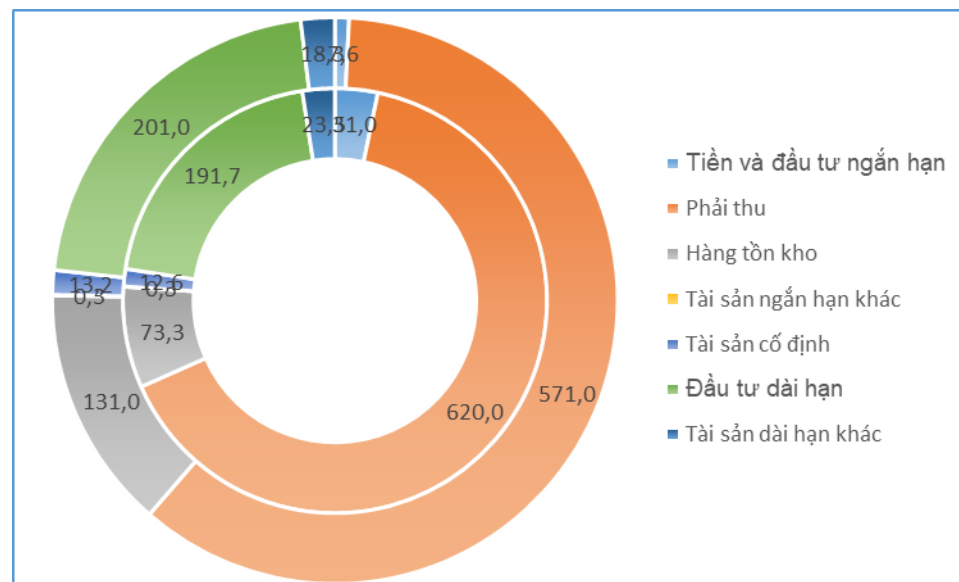


- Tại thời điểm 31/12/2018, Tổng tài sản của COTECLAND đạt 944,5 tỷ đồng, giảm 0,83% so với năm 2017.

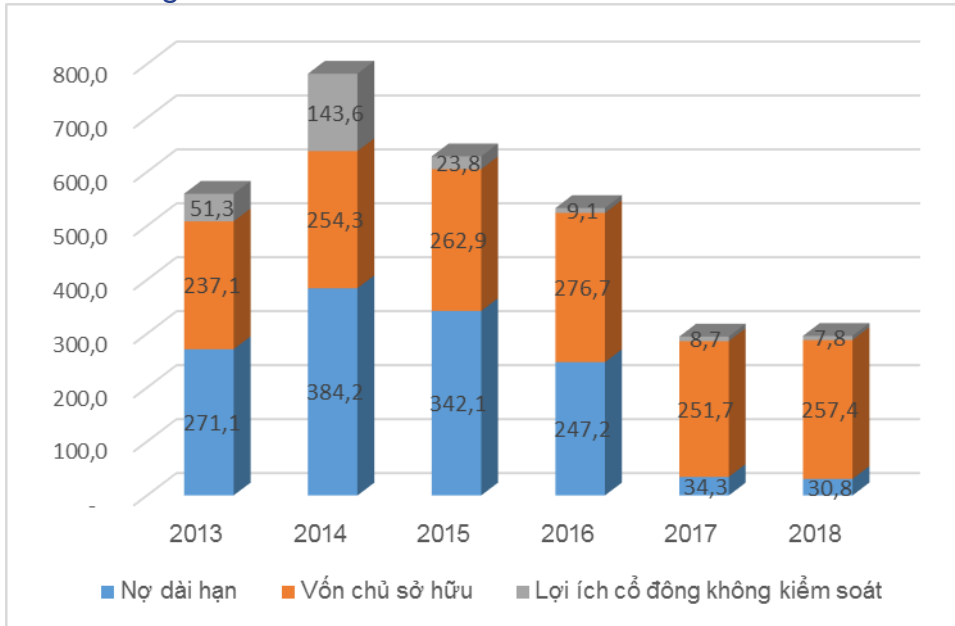
- Xét về mặt cơ cấu trong năm 2018, đa số các khoản mục tài sản đều giảm trong đó khoản mục giảm mạnh là: tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn.

Cơ cấu tài sản

Khoản mục	Năm 2017	Năm 2018	% tăng, giảm
Tiền và đầu tư ngắn hạn	31,0	7,6	-75,48%
Phải thu	620,0	571,0	-7,90%
Hàng tồn kho	73,3	131,0	78,72%
Tài sản ngắn hạn khác	0,3	0,3	0,00%
Tài sản cố định	12,6	13,2	4,76%
Đầu tư dài hạn	191,7	201,0	4,85%
Tài sản dài hạn khác	23,5	18,3	-22,13%
Cộng tài sản	952,4	942,4	-1,05%



Cơ cấu nguồn vốn

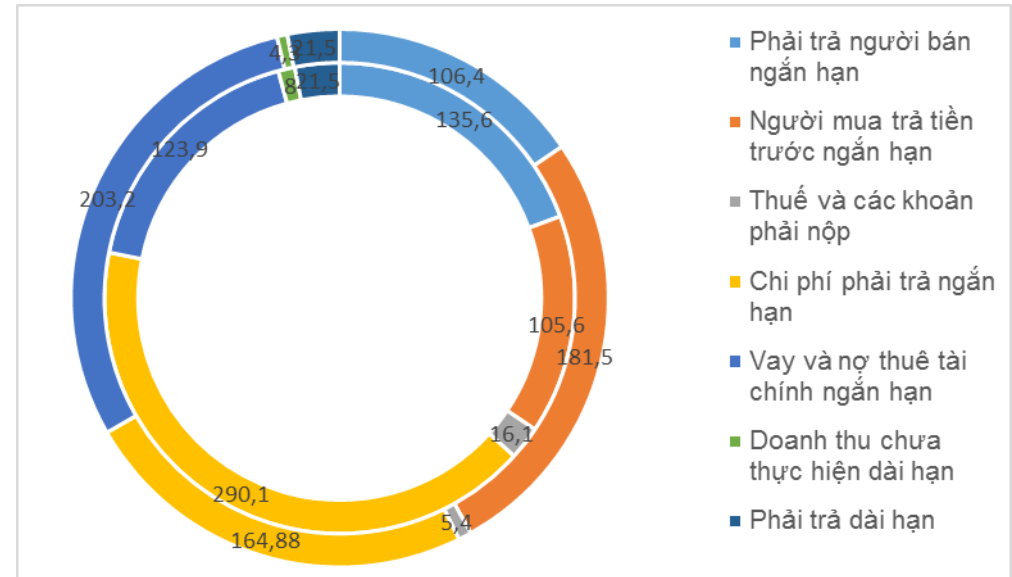


- Tại thời điểm cuối năm 2018 tổng nợ phải trả của Cotecland giảm từ 700,8 tỷ đồng xuống còn 687,2 tỷ đồng tương ứng giảm 1,94% so với năm 2017.

- Tổng nợ phải trả giảm chủ yếu là giảm từ phải trả người bán ngắn hạn giảm 21,55% và phải trả khác ngắn hạn giảm 18,31%.

Cơ cấu nợ phải trả

Khoản mục	2017	2018	% tăng, giảm
Phải trả người bán ngắn hạn	135,6	106,4	-21,53%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	105,6	181,5	71,88%
Thuế và các khoản phải nộp	16,1	5,4	-66,46%
Chi phí phải trả ngắn hạn	290,1	164,88	-43,16%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	123,9	203,2	64,00%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8,0	4,3	-46,25%
Phải trả dài hạn	21,5	21,5	0,00%
Tổng nợ phải trả	700,8	687,2	-1,94%





Chung cư A.View

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



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
Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch HĐQT	0,16	5	Được bầu ngày 15/10/2018
Trịnh Xuân Hà	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	Thành viên độc lập
Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên HĐQT	0,009	0	Được bầu ngày 16/8/2018
Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	0,93	2	Miễn nhiệm ngày 16/8/2018
Đàm Quang Trực	Ủy viên HĐQT	0,002	1	Miễn nhiệm ngày 16/8/2018
Đào Đức Cường	Ủy viên HĐQT	0	0	Miễn nhiệm ngày 16/8/2018

CÁC TIỂU BAN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT không thành lập các tiểu ban.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/QĐ-HĐQT-COTECLAND	30/03/2018	Dời thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
2	02/QĐ-HĐQT-COTECLAND	10/05/2018	Mua thêm cổ phần sở hữu tại Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec

3	03/QĐ-HĐQT-COTECLAND	27/06/2018	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
4	04/QĐ-HĐQT-COTECLAND	23/07/2018	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
5	05/QĐ-HĐQT-COTECLAND	23/07/2018	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.
6	06/QĐ-HĐQT-COTECLAND	15/10/2018	Bầu Ông Nguyễn Thế Thanh giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.
7	07/QĐ-HĐQT-COTECLAND	16/10/2018	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn.

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 QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Họ và tên	Chức vụ	Chứng chỉ
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Giám đốc điều hành

NHÂN SỰ BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết (%)	Ghi chú
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	0,00	Được bầu ngày 15/7/2017
2	Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	0,00	Được bầu ngày 15/7/2017
3	Ông Bùi Việt Tú	Thành viên	0,00	Được bầu ngày 16/8/2018

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để thực hiện kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát đã đề ra trong năm 2018, 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 Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch HĐQT	10.000.000
2	Ông Trịnh Xuân Hà	Ủy viên HĐQT	5.000.000
3	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên HĐQT	5.000.000
Ban Tổng giám đốc			
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng giám đốc	
2	Ông Đào Đức Cường	P. TGD	
3	Ông Lê Bá Tiến	P. TGD Tài chính	
4	Ông Phạm Hoàng Phương	P. TGD Kỹ thuật	
Ban Kiểm soát			
1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	4.000.000
2	Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	3.000.000
3	Ông Bùi Việt Tú	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 (30/12/2018)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Thế Thanh	P.Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc	33.690	0,16
2	Trịnh Xuân Hà	Thành viên HĐQT	0	0
3	Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT	2000	0,009
6	Phạm Thị Huyền	Thành viên BKS	2000	0,009
7	Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên BKS	0	0
8	Bùi Việt Tú	Thành viên BKS	0	0
9	Lê Bá Tiến	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	0	0
10	Phạm Hoàng Phương	Phó TGD	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)	11.590.000	54,799
2	Ông Nguyễn Quốc Sĩ	2.500.000	11,820
3	PYN ELITE FUND	1.275.390	6,030
	Tổng cộng	15.365.390	72,650



**KẾ HOẠCH
KINH DOANH
VÀ ĐỊNH HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM
2019**

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 2017, nguồn vốn đầu tư công đã được bổ sung. Luồng vốn đầu tư công năm 2018 ổn định vững chắc hơn năm 2017 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 2018

Nguồn vốn tự có của các doanh nghiệp bất động sản: Năm 2017, 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 2018, 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 2019 được dự kiến là thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực hơn. Tại Thông tư 123/2015/TT-BTC, đã nói rộng room cho nhà đầu tư nước ngoài được quyền sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại các doanh nghiệp niêm yết đủ điều kiện. Việc 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 2018. Tín hiệu từ những ngày đầu năm 2017 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 2018, nguồn vốn FDI được cải thiện. Một loạt công trình lớn được thúc đẩy. Nghi Sơn với dự án Nhà máy lọc hóa dầu, Nam Định với Nhà máy Nhiệt điện BOT Nam Định 1, Khánh Hòa với Nhà máy Nhiệt điện BOT Vân Phong 1. Một lượng tiền lớn đang vận hành vào Việt Nam. Thị trường bất động sản sẽ được tiếp thêm nguồn lực FDI. Tính đến 20/12/2017, dòng vốn FDI đã giải ngân đạt khoảng 17,5 tỷ USD, đã tăng 10,8% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt mức giải ngân vốn cao nhất từ trước đến nay. Dòng vốn FDI vào ngành xuất nhập khẩu còn tốt hơn, tính riêng lĩnh vực nhập khẩu đạt 19,39 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 2019, 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 2018, 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 2019, 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.

MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

Mục tiêu chiến lược năm 2019 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 2019 sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực xây lắp, bất động sản với các chiến lược cụ thể:

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

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC

1. Lĩnh vực xây lắp công trình

Đây là mũi nhọn kinh doanh chính, chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu nên Công ty sẽ không ngừng củng cố và nâng cao sức cạnh tranh bằng việc:

- Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao.
- Ứng dụng giải pháp phần mềm tiên tiến trong thi công nhằm tiết kiệm thời gian, chi phí và giảm thiểu tối đa các lỗi kỹ thuật có thể xảy ra trong quá trình thiết kế và thi công cũng như kiểm soát hiệu quả nguyên vật liệu.
- Nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị, cụ thể: Cải tiến, chuyên nghiệp hóa hệ thống thiết bị giàn giáo, ván khuôn, lan can an toàn, ... Luân chuyển hợp lý vật tư thiết bị giữa các công trường cũng như tận dụng nguồn thuê thiết bị rẻ trên thị trường trong tình hình khó khăn hiện nay để hạn chế việc đầu tư mới.
- Tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị. Tiếp tục hoàn thiện các quy trình quy định nhằm phòng ngừa và kiểm soát rủi ro.
- Xây dựng đội ngũ nhân lực quản lý và kỹ thuật, đặc biệt là nhóm kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ chuyên môn - kỹ thuật cao, có năng lực tự học, tự đào tạo, năng động, tự lực, có khả năng thích ứng và nhanh chóng tạo được thể chủ động trong môi trường làm việc của Công ty. Đảm bảo nắm bắt sớm nhất những thành tựu kỹ thuật công nghệ trong ngành xây dựng.

MỤC TIÊU VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC

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

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

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

3. Giải pháp khác

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

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

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

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	% tăng, giảm so năm 2018
I	Tổng doanh thu	257.773	304.231	18,02%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	256.869	303.404	18,12%
1.1	Doanh thu xây dựng	227.696	280.066	23,00%
1.2	Doanh thu BĐS	-		
1.3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.173	23.338	-20,00%
1.4	Các khoản giảm trừ	(13)	(16)	23,08%
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	904	827	-8,52%
3	Thu nhập khác	0,48	-	-100,00%
II	Tổng chi phí	263.394	279.513	6,12%
1	Giá vốn hàng bán	223.272	250.401	12,15%
1.1	Giá vốn xây dựng	212.377	238.056	12,09%
1.2	Giá vốn kinh doanh BĐS	-		
1.3	Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.895	12.345	13,31%
2	Chi phí bán hàng	152	163	7,24%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.771	16.825	-10,37%
4	Chi phí tài chính	20.969	12.000	-42,77%
5	Chi phí khác	230	124	-46,09%
	Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	12.049	(16.965)	-240,80%
III	Lợi nhuận trước thuế	6.412	7.753	20,92%
IV	Lợi nhuận sau thuế	5.675	6.203	9,30%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018



CAO ỐC VĂN PHÒNG GOLDEN TOWER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG LANCASTER



CAO ỐC VĂN PHÒNG 41-43 TRẦN CAO VÂN
CHỦ NHIỆM ĐÓ AN : TS.KTS.TRINH DUY ANH
CHỦ TRÌ KIẾN TRÚC : TS.S.KTS.LÊ HỒNG QUANG
CHỦ TRÌ KẾT CẤU-M & E : KS.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 hai lần.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: tại thời điểm ngày 30 tháng 12 năm 2017 Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười ba số 0303666737 ngày 30 tháng 08 năm 2018.

- Vốn điều lệ : 211.500.000.000 VND

- Trụ sở hoạt động: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, P.08, Q.04 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		16/8/2018
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch HĐQT	15/10/2018	
3	Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên HĐQT		16/8/2018
4	Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên HĐQT		16/8/2018

Ban Kiểm soát

1	Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	15/7/2017	
2	Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	15/7/2017	
3	Ông Bùi Việt Tú	Thành Viên	16/8/2018	

Ban Tổng giám đốc

1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc		
2	Ông Lê Bá Tiến	P. TGD	01/11/2016	
3	Ông Đào Đức Cương	P. TGD	20/01/2014	
4	Ông Phạm Hoàng Phương	P.TGD	01/07/2017	

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 2018 đã được soát xét.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2019, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận công nợ Phải thu ngắn hạn của khách hàng và Phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền tương ứng lần lượt là 143.731.437.627 VND và 55.889.807.808 VND. Chúng tôi cũng không thể thực hiện các thủ tục thay thế khác, do đó chúng tôi không đánh giá được tính hiện hữu, đầy đủ và giá trị của số dư công nợ nêu trên.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 9, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, giá trị xây dựng dở dang của dự án Bệnh viện Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 32.372.543.574 VND. Tuy nhiên, việc thi công dự án này đã hoàn tất, đồng thời dự án Bệnh viện Đồng Nai đã được chủ đầu tư đưa vào sử dụng. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị quyết toán hoàn thành của dự án này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu những điều chỉnh nếu có cho số dư liên quan đến dự án này và các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác nhận về tính hiện hữu của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn với giá trị là 5.522.789.078 VND (bao gồm giá trị của nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, thành phẩm và hàng hóa tồn kho).

Như trình bày tại thuyết minh số 06, phần thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại 31 tháng 12 năm 2018, Công ty ghi nhận số tiền đã ứng trước cho Doanh nghiệp tư nhân Đức Phát Đạt với giá trị là 11.020.108.713 VND. Với các tài liệu hiện có và các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác nhận về tính hiện hữu và chính xác và khả năng thu hồi của số tiền đã ứng trước này trên báo cáo tài chính cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Như trình bày tại thuyết minh số 13, phần thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất, Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của công ty liên kết có ý kiến ngoại trừ, đồng thời, Chúng tôi cũng chưa thu thập được báo cáo tài chính của các Công ty trong danh mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Với các tài liệu đã thu thập được, chúng tôi vẫn không đánh giá được ảnh hưởng nếu có của các vấn đề này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 19 và 20, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty có khoản nợ đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Theo quy định hiện hành, Công ty có thể phải nộp các khoản phạt chậm nộp và các khoản lãi chậm thanh toán phát sinh trên các khoản nợ chưa thanh toán này. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các khoản phạt chậm thanh toán (nếu có) nêu trên không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất, đồng thời, Ban Tổng Giám đốc cũng đang lên kế hoạch để thanh toán cho cơ quan Bảo hiểm, cơ quan thuế, cũng như xin gia hạn khoản vay trong thời gian tới.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 01, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (“Cotec Sài Gòn”) vẫn được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên cơ sở Cotec Sài Gòn vẫn hoạt động liên tục.



Nguyễn Đức Tiến
Giám đốc Chi nhánh
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0517-2018-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Nguyễn Ngọc Thạch
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1822-2018-156-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

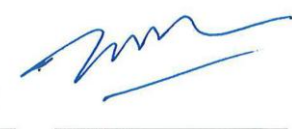
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND				
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)			
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		712.481.319.124	724.623.557.505			
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.696.373.786	31.073.352.083			
1. Tiền	111		7.696.373.786	31.073.352.083			
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		571.259.691.626	619.963.092.253			
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	89.494.239.561	82.869.968.845			
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	188.017.644.403	258.077.487.525			
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	25.928.911.586	19.747.736.111			
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	267.812.896.076	259.267.899.772			
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		6.000.000	-			
III. Hàng tồn kho	140	9	130.886.245.538	73.342.392.470			
1. Hàng tồn kho	141		131.961.656.146	74.417.803.078			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)			
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.639.008.174	244.720.699			
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156.529.851	-			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.391.070.619	153.312.995			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	91.407.704	91.407.704			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		232.055.726.916	227.822.525.654			
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		990.188.000	1.490.188.000			
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	500.000.000			
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	990.188.000	990.188.000			
II. Tài sản cố định	220		13.212.894.035	12.626.388.318			
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	13.212.894.035	12.626.388.318			
- Nguyên giá	222		26.427.741.843	23.875.875.632			
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.214.847.808)	(11.249.487.314)			
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-			
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000			
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)			
III. Bất động sản đầu tư	230	12	86.505.799.600	89.116.097.272			
- Nguyên giá	231		106.545.769.516	106.545.769.516			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.039.969.916)	(17.429.672.244)			
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	113.092.289.634	101.043.268.685			
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		84.615.880.277	72.566.859.328			
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.474.409.357	28.474.409.357			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000			
V. Tài sản dài hạn khác	260		18.254.555.647	23.546.583.379			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.257.553.439	4.350.180.728			
2. Lợi thế thương mại	269	14	15.997.002.208	19.196.402.651			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		944.537.046.040	952.446.083.159			


BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm	
			Số cuối năm	(Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		687.183.842.832	700.754.751.425
I. Nợ ngắn hạn	310		656.418.459.143	671.118.329.979
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	106.403.394.007	135.629.557.813
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	181.506.422.850	110.252.391.921
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	5.382.114.839	16.102.863.937
4. Phải trả người lao động	314		2.881.746.542	4.312.228.264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	49.892.515.314	61.003.818.350
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	99.818.961.442	122.197.465.545
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	203.179.606.265	213.879.606.265
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.353.697.884	7.740.397.884
II. Nợ dài hạn	330		30.765.383.689	29.636.421.446
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	4.267.103.319	3.360.917.865
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	21.511.785.234	21.511.785.234
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	4.986.495.136	4.763.718.347

D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		257.353.203.208	251.691.331.734
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	257.353.203.208	251.691.331.734
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		211.500.000.000	211.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.789.196.619	19.789.196.619
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.847.028.267	13.319.335.122
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.313.482.302	11.666.011.196
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.533.545.965	1.653.323.926
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.819.698.904	8.685.520.575
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		944.537.046.040	952.446.083.159


 Lê Lệ Linh
 Người lập biểu



 Lê Bá Tiến
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Thế Thanh
 Tổng Giám đốc




BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		256.869.385.654	686.396.656.556
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		13.202.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	24	256.856.183.654	686.396.656.556
4. Giá vốn hàng bán	11	25	223.272.724.681	637.334.104.040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		33.583.458.973	49.062.552.516
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	904.176.047	25.826.003.713
7. Chi phí tài chính	22	28	20.969.403.118	16.986.035.970
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.969.403.118	16.986.035.970
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		12.049.020.949	(26.607.945.378)
9. Chi phí bán hàng	25	29	152.774.037	448.671.241
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	18.771.700.062	20.767.056.997
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		6.642.778.752	10.078.846.643
12. Thu nhập khác	31		483.173	14.988.495
13. Chi phí khác	32		230.717.546	474.220.817
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(230.234.373)	(459.232.322)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.412.544.379	9.619.614.321
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	514.180.795	3.629.153.426
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	222.776.789	4.763.726.165
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.675.586.795	1.226.734.730
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.533.545.965	1.653.323.926
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(857.959.170)	(426.589.196)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	309	78


 Lê Lệ Linh
 Người lập biểu


 Lê Bá Tiến
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Thế Thanh
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP GIÁN TIẾP)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.412.544.379	9.619.614.321
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.160.010.580	7.321.724.283
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.838.132.886)	804.841.186
- Chi phí lãi vay	06	20.969.403.118	16.986.035.970
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.703.825.191	34.732.215.760
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	54.432.578.893	131.824.500.645
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(60.480.671.250)	11.086.526.293
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(11.315.822.914)	(320.550.431.922)
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	1.936.097.438	4.888.708.361
- Tiền lãi vay đã trả	14	(6.153.653.049)	(13.295.279.374)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.694.902.763)	(7.088.034.679)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(386.700.000)	(319.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.959.248.454)	(158.721.694.916)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(455.227.272)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	8.072.824.712
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.200.000.000)	(8.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.618.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(250.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	69.683.131.007
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	19.240.157	40.805.129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.562.759.843)	68.591.533.576
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	45.030.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	-	140.995.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.700.000.000)	(106.038.306.339)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.200.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.854.970.000)	34.956.693.661
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(23.376.978.297)	(55.173.467.679)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	31.073.352.083	86.246.819.762
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	7.696.373.786	31.073.352.083


Lê Lệ Linh
Người lập biểu


Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng


Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (“Công ty”) 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 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 13 vào ngày 30 tháng 08 năm 2018.

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 13, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 VND, tương đương 21.150.000 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là CLG.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 125 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 185 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới, tư vấn bất động sản; Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy; Tư vấn đầu tư, quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp; Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Và một số ngành nghề khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là thi công xây dựng các dự án cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Công ty mẹ).

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.


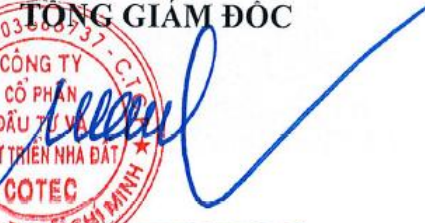
KẾT LUẬN

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 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 2018 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 2019, 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 2019.

Chiến lược và mục tiêu của CotecLand trong năm 2019 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.


TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THẾ THANH



