



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

**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

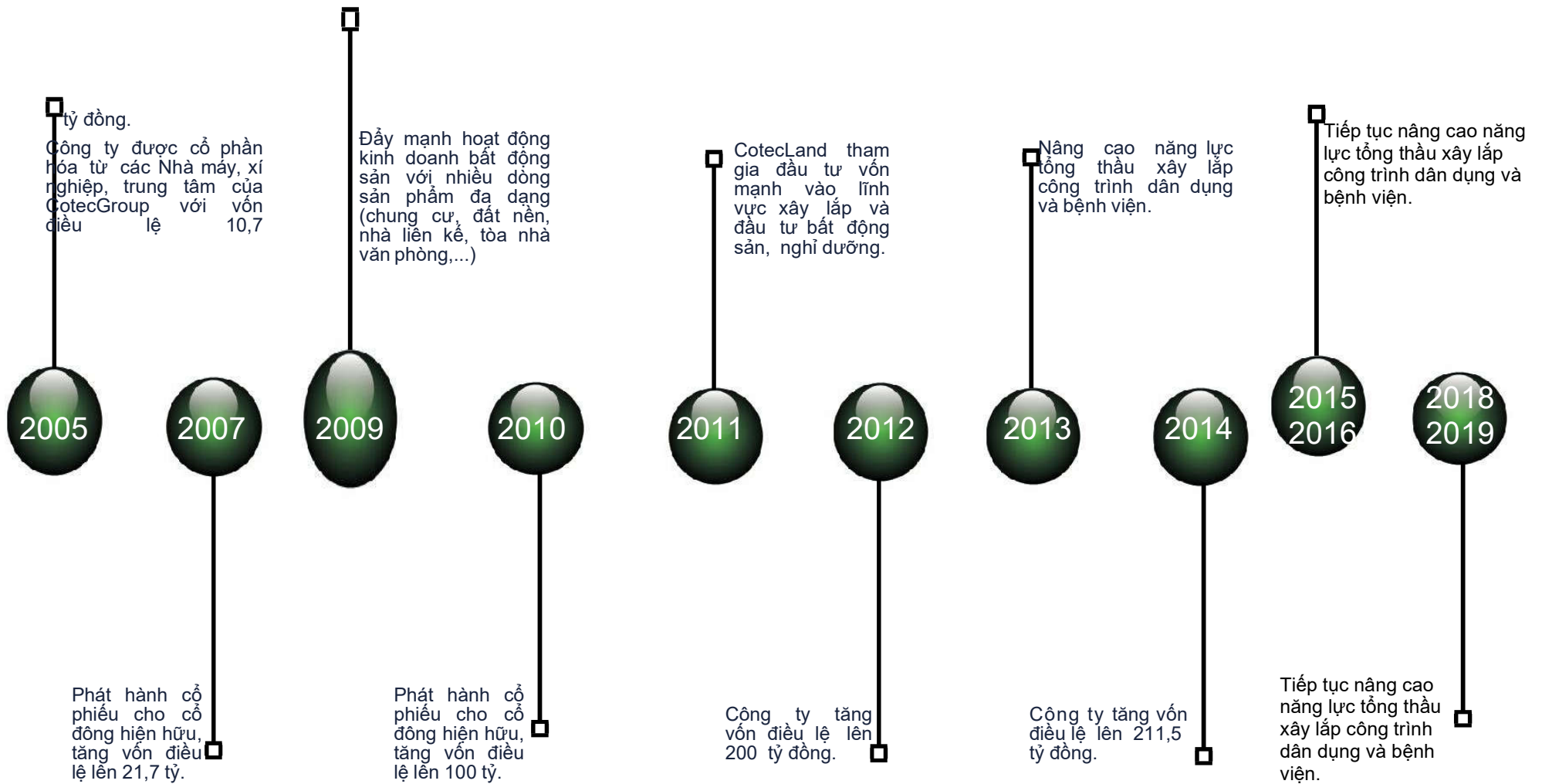
Báo cáo quản trị rủi ro

Cotec Building



## THÔNG TIN CÔNG TY

|               |  |
|---------------|--|
| Tên công ty   | : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC               |
| Tên tiếng anh | : Cotec Investment and Development of Land and House J.S.C         |
| Tên viết tắt  | : <b>COTECLAND JSC</b>   |
| 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         | : <a href="mailto:info@cotecland.com.vn">info@cotecland.com.vn</a> |
| Website       | : <a href="http://www.cotecland.com.vn">www.cotecland.com.vn</a>   |
| Vốn điều lệ   | : 211.500.000.000 VND (Hai trăm mười một tỷ năm trăm triệu đồng)   |
| Mã cổ phiếu   | : <b>CLG</b>   |



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



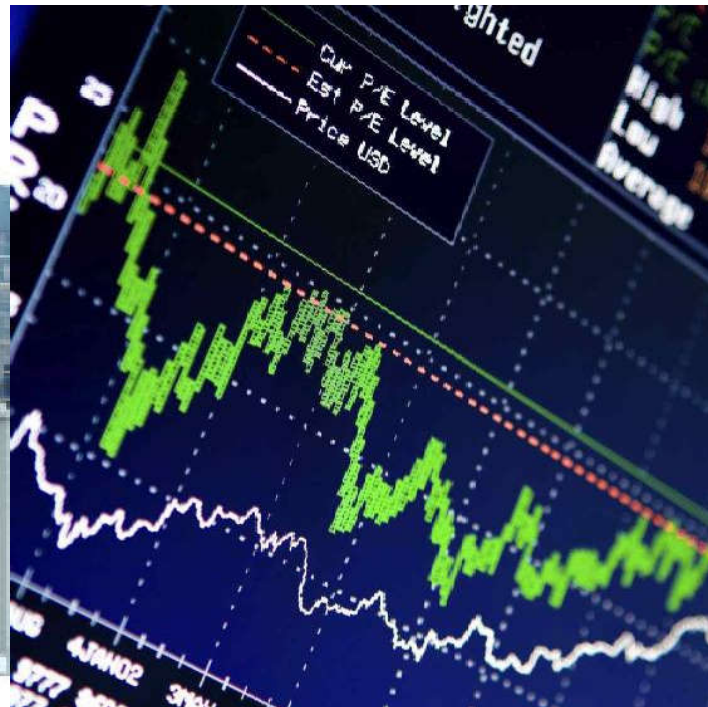
## XÂY DỰNG

- 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.

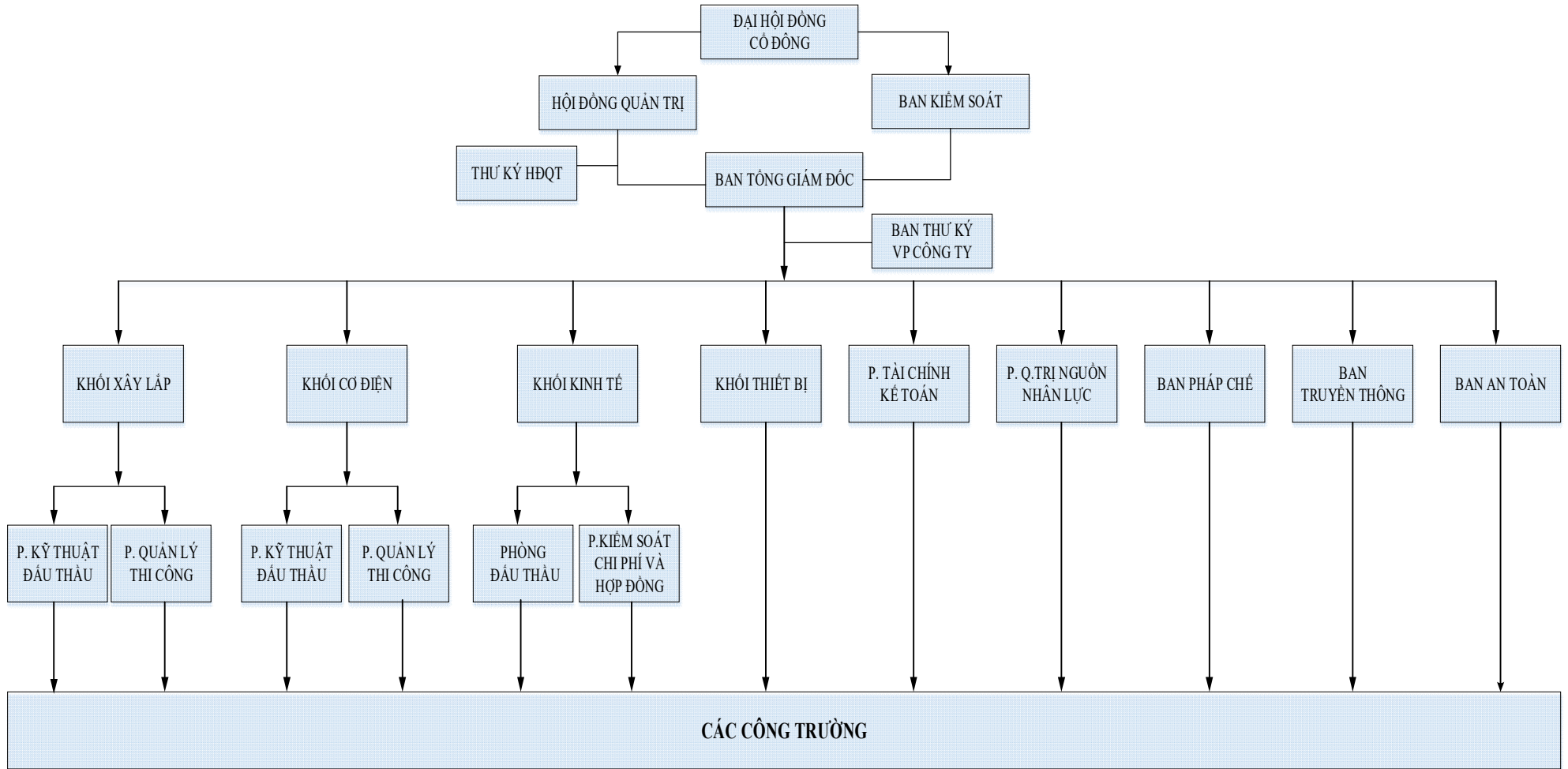


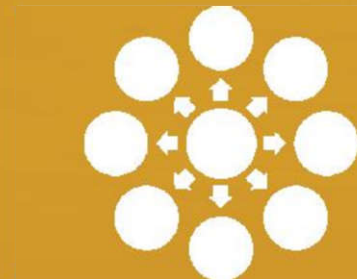
## ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY

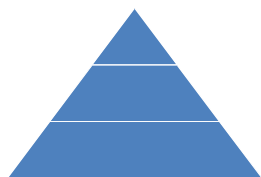




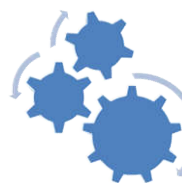
## Tầm nhìn

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

Tái cấu trúc CotecLand và các Công ty thành viên, cơ cấu các nguồn vốn vượt qua giai đoạn khó khăn.

## CHIẾN LƯỢC KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2019 - 2020

# Giải pháp thực hiện chiến lược



1

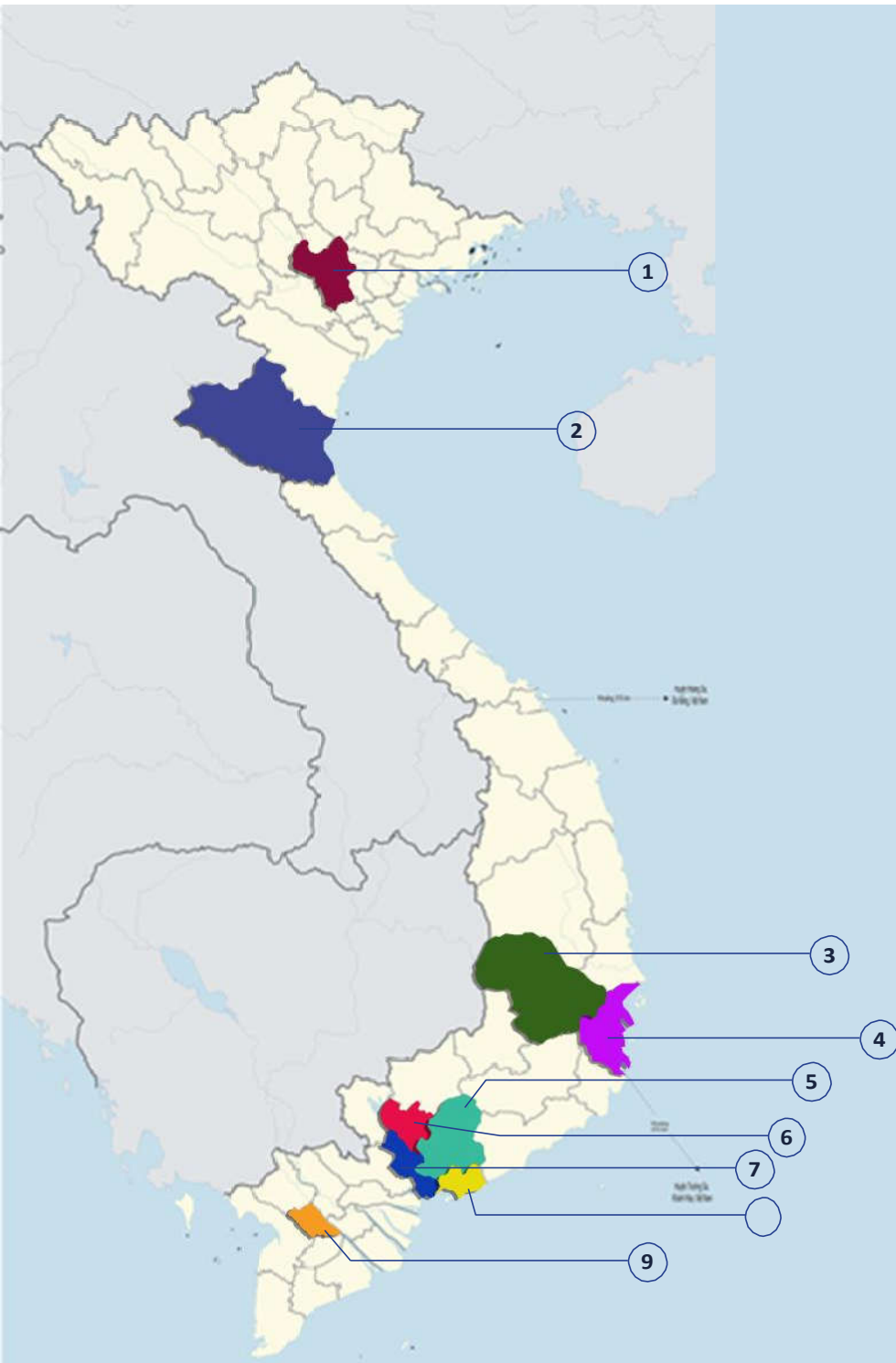
Tái cơ cấu các khoản đầu tư và công ty con, công ty liên kết, chuyển nhượng các dự án công trình hoạt động không hiệu quả. Cơ cấu các khoản vay, tích cực thu hồi công nợ đảm bảo cân bằng tài chính. Tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư vào công ty.

2

Tinh gọn và ổn định bộ máy quản trị, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp; phát triển công nghệ thông tin; đầu tư phát triển nguồn nhân lực; phát triển thương hiệu.

3

Nâng cao năng lực thi công, nâng cao năng lực cạnh tranh, tiết giảm chi phí đầu vào, tăng biên độ lợi nhuận thi công.



## 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 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



## RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Kết quả tăng trưởng 30 năm cho thấy ngành xây dựng Việt Nam có tính chu kỳ cao với những giai đoạn tăng tốc – giảm tốc đan xen (biến động tốc độ tăng trưởng mỗi chu kỳ khoảng 10 – 15%). Tới nay, ngành xây dựng đang trong giai đoạn giảm tốc của chu kỳ thứ bảy, tăng trưởng 9T2019 đạt tăng 8,33%, đứng thứ hai trong các phân ngành kinh tế cả nước (chỉ sau công nghiệp). Tuy nhiên, chúng tôi đánh giá giai đoạn tăng trưởng của ngành đã gần tới hồi kết, chuẩn bị bước vào giai đoạn tái cấu trúc với tốc độ tăng trưởng dự kiến chậm dần nhưng ít biến động hơn.

Hiện tại, thị trường xây dựng phân mảnh cao, với hơn 74.000 doanh nghiệp xây dựng (theo số liệu của Tổng cục thống kê), dẫn đến thị trường cạnh tranh rất cao, biên độ lợi nhuận thấp và tốc độ tăng trưởng thấp.

Các rủi ro cơ bản của các doanh nghiệp xây dựng như tăng giá vật liệu, chi phí nhân công vẫn đang làm khó cho các doanh nghiệp xây dựng trong việc đạt được lợi nhuận cao.

Trước tình hình đó, chúng tôi đánh giá triển vọng ngành xây dựng trong năm 2019-2020 là kém khả quan, do: các vướng mắc về thủ tục pháp lý của thị trường bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng tăng trưởng thấp do hạn chế về đầu tư công và khung pháp lý PPP chưa hoàn chỉnh, chiến tranh thương mại Mỹ Trung, tình hình dịch bệnh Covid-19 ...

## 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.

## 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 xây dựng và bất động sản, mặc dù thị trường cực kỳ khó khan nhưng CotecLand tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để vượt qua được giai đoạn khó khăn.

- Hiện tại, công ty đang tích cực tìm kiếm các dự án mới để đảm bảo hoạt động liên tục, đồng thời tìm kiếm các đối tác mới tham gia nguồn lực vào tái cấu trúc công ty.

- Ngoài ra, 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

| STT        | Chỉ tiêu                                      | Thực hiện 2018 | Kế hoạch 2019   | Năm 2019         | Tỷ lệ đạt kế hoạch (%) | % tăng, giảm so năm 2018 |
|------------|---|----------------|-----------------|------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Tổng doanh thu</b>                         | <b>257.773</b> | <b>304.231</b>  | <b>155.849</b>   | <b>51,2%</b>           | <b>-39,5%</b>            |
| 1          | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 256.869        | 303.404         | 155.125          | 51,1%                  | -39,6%                   |
| 1.1        | Doanh thu xây dựng                            | 227.696        | 280.066         | 4.967            | 1,8%                   | -97,8%                   |
| 1.2        | Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất      | -              | -               | 116.798          |                        |                          |
| 1.3        | Doanh thu cung cấp dịch vụ                    | 29.173         | 23.338          | 17.906           | 76,7%                  | -38,6%                   |
| 1.4        | Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất        |                |                 | 15.454           |                        |                          |
| 1.5        | Các khoản giảm trừ                            | (13)           | (16)            |                  |                        |                          |
| 2          | Doanh thu từ hoạt động tài chính              | 904            | 827             | 619              | 74,8%                  | -31,5%                   |
| 3          | Thu nhập khác                                 | 0              |                 | 105              |                        | 21631,3%                 |
| <b>II</b>  | <b>Tổng chi phí</b>                           | <b>263.394</b> | <b>279.513</b>  | <b>367.048</b>   | <b>131,3%</b>          | <b>39,4%</b>             |
| 1          | Giá vốn hàng bán                              | 223.272        | 250.401         | 135.852          | 54,3%                  | -39,2%                   |
| 1.1        | Giá vốn xây dựng                              | 212.377        | 238.056         | 3.056            | 1,3%                   | -98,6%                   |
| 1.2        | Giá vốn chuyển nhượng                         | -              | -               | 113.495          |                        |                          |
| 1.3        | Giá vốn cung cấp dịch vụ                      | 10.895         | 12.345          | 10.089           | 81,7%                  | -7,4%                    |
| 1.4        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                |                |                 | 9.212            |                        |                          |
| 2          | Chi phí bán hàng                              | 152            | 163             |                  | 0,0%                   | -100,0%                  |
| 3          | Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 18.771         | 16.825          | 112.825          | 670,6%                 | 501,1%                   |
| 4          | Chi phí tài chính                             | 20.969         | 12.000          | 97.091           | 809,1%                 | 363,0%                   |
| 5          | Chi phí khác                                  | 230            | 124             | 21.280           | 17161,3%               | 9152,2%                  |
|            | <b>Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>12.049</b>  | <b>(16.965)</b> |                  |                        | <b>-100,0%</b>           |
| <b>III</b> | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                   | <b>6.412</b>   | <b>7.753</b>    | <b>(211.199)</b> | <b>-2724,0%</b>        | <b>-3393,8%</b>          |
| <b>IV</b>  | <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                     | <b>5.675</b>   | <b>6.203</b>    | <b>(208.368)</b> | <b>-3359,3%</b>        | <b>-3771,7%</b>          |

Đvt: triệu đồng

Trong năm 2019, lợi nhuận sau thuế của công ty là lỗ 208,36 tỷ đồng, không đạt chỉ tiêu so với kế hoạch đề ra và giảm 214.04 tỷ đồng so với năm 2018.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2019 giảm 39,5% (tương đương giảm 101,92 tỷ đồng) so với năm trước, chủ yếu do:

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 39,6% (giảm 101,74 tỷ đồng). Chủ yếu là do giảm doanh thu xây dựng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ giảm 38,6%, chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng H2 giảm, doanh thu thiết kế thi công cũng giảm.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 31,5% do trong năm Công ty thu hồi các khoản cho vay.

Việc giảm doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ đã làm công ty không đạt được kế hoạch đề ra, chủ yếu công ty chưa quyết toán được các công trình đang thi công và chưa có thi công công trình mới.

Tổng chi phí hợp nhất năm 2019 tăng 39,4% (tương đương 103,6 tỷ đồng) so với năm 2018 chủ yếu do Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi và trong năm có thực hiện chuyển nhượng tài sản.

Kết luận: Hoạt động trong năm 2019 của công ty gặp nhiều khó khăn chủ yếu do Chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động vốn để phát triển các dự án, tình hình thị trường xây dựng 2019 gặp nhiều khó khăn, các dự án không thể khởi công do vướng mắc thủ tục pháp lý.

## 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<br/>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> <p>-Từ năm 2001 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec);</p> <p>-Từ năm 2005 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand);</p> <p>-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.</p> <p>Địa chỉ thường trú: số 01 Đô Lương, Nha Trang, Khánh Hòa.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính-Kế Toán</p> <p>Quá trình công tác:</p> <p>-Từ năm 2011 đến năm 2014: Làm việc Công ty Cổ phần MT Gas;</p> <p>-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

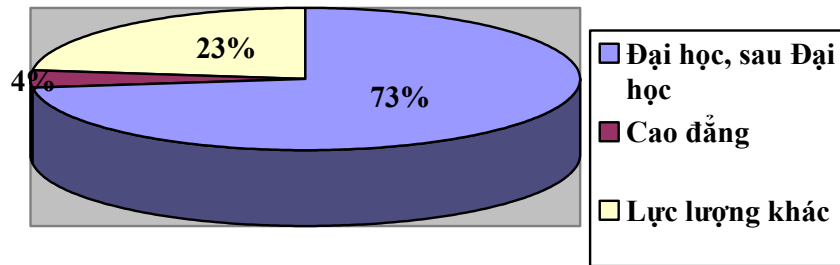
## DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

| STT | Họ và tên        | Chức vụ           | Tóm tắt lý lịch  | Số cổ phiếu có quyền biểu quyết |
|-----|------------------|-------------------|--|---------------------------------|
| 3   | Trần Nhất Nguyên | Phó Tổng Giám đốc | <p>- Từ năm 2007 - 2009 : Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)</p> <p>- Từ năm 2009 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha.</p> <p>- Từ năm 2015 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).</p> | 0                               |



## CƠ CẤU LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2019 là 35 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 2019. 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, 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 chuyến 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.

## Tình hình đầu tư vào Công ty con(31/12/2019)

| Công ty                                   | Số cổ phần | Tỷ lệ  | Giá trị theo<br>mệnh giá (tỷ<br>đồng) | Giá trị đầu tư<br>(tỷ đồng) | Vốn điều lệ<br>(tỷ đồng) |
|---|------------|--------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư<br>Cotec | 1.230.090  | 97,63% | 12,30                                 | 18,5                        | 12,6                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          |            |        | <b>125,825</b>                        | <b>193,32</b>               |                          |

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

| Chỉ tiêu                                      | 2014    | 2015    | 2016    | 2017   | 2018   | 2019      |
|---|---------|---------|---------|--------|--------|-----------|
| Tổng giá trị tài sản                          | 1.544,8 | 1.169,2 | 1.249,2 | 952,4  | 944,5  | 522,2     |
| Doanh thu thuần                               | 245,3   | 347,7   | 619,1   | 686,4  | 256,8  | 155,1     |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh             | 10,8    | 6,1     | 24,3    | 36,7   | 6,6    | (190,0)   |
| Lợi nhuận khác                                | 10,2    | (4,7)   | (2,6)   | (0,4)  | (0,2)  | (21,2)    |
| Lợi nhuận công ty liên doanh liên kết         | (4,3)   | 0,2     | (1,4)   | (26,6) | 12,0   |           |
| Lợi nhuận trước thuế                          | 16,7    | 1,5     | 20,3    | 9,7    | 6,4    | (211,2)   |
| Lợi nhuận sau thuế                            | 12,8    | 0,7     | 13,9    | 1,2    | 5,6    | (208,4)   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ)                  | 587,0   | 29,0    | 658,0   | 78,0   | 309    | (9.852,0) |
| Tốc độ tăng trưởng                            |         |         |         |        |        |           |
| Tăng trưởng Doanh thu thuần                   | -33,3%  | 41,7%   | 78,0%   | 0,0%   | -62,6% | -77,4%    |
| Tăng trưởng Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | -77,0%  | -43,7%  | 299,4%  | 0,0%   | -82,0% | -617,7%   |
| Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế                | -57,6%  | -94,8%  | 1981,1% | 0%     | 367%   | -17464,0% |

## TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

| Chỉ tiêu              | 2014   | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019   |
|-----------------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Doanh thu thuần       | 245,35 | 347,7 | 619,1 | 686,4 | 256,8 | 155,12 |
| Doanh thu tài chính   | 150,05 | 10,3  | 0,42  | 25,8  | 0,9   | 0,619  |
| Thu nhập khác         | 17,17  | 7,61  | 0,06  | 0,01  | 0,04  | 0,105  |
| Tổng Doanh thu        | 412,57 | 365,6 | 619,6 | 712,2 | 257,7 | 155,8  |
| Tỷ trọng trên tổng DT |        |       |       |       |       |        |
| DT thuần/Tổng DT      | 59,5%  | 95,1% | 99,9% | 96,4% | 99,6% | 99,5%  |
| DT tài chính/Tổng DT  | 36,4%  | 2,8%  | 0,1%  | 3,62% | 0,35% | 0,4%   |
| Thu nhập khác/Tổng DT | 4,2%   | 2,1%  | 0,0%  | 0,00% | 0,02% | 0,1%   |

## TỔNG CHI PHÍ QUA CÁC NĂM

| Chỉ tiêu               | 2014   | 2015    | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Giá vốn hàng bán       | 252,18 | 296,26  | 554,73 | 637,33 | 223,2  | 135,85 |
| Chi phí bán hàng       | 1,15   | 1,28    | 0,39   | 0,45   | 0,15   |        |
| Chi phí quản lý        | 23,1   | 17,25   | 21,44  | 20,77  | 18,7   | 112,82 |
| Chi phí tài chính      | 108,12 | 37,11   | 18,67  | 16,99  | 20,9   | 97,09  |
| Chi phí khác           | 6,9    | **<br># | 2,69   | 0,47   | 0,23   | 0,1    |
| Tỷ trọng trên DT thuần |        |         |        |        |        |        |
| Giá vốn hàng bán/DTT   | 102,8% | 85,2%   | 89,6%  | 248,2% | 143,9% | 87,6%  |
| Chi phí bán hàng/DTT   | 0,5%   | 0,4%    | 0,1%   | 0,2%   | 0,1%   | 0,0%   |
| Chi phí quản lý/DTT    | 9,4%   | 5,0%    | 3,5%   | 8,1%   | 12,1%  | 72,7%  |
| Chi phí tài chính/DTT  | 44,1%  | 10,7%   | 3,0%   | 6,6%   | 13,5%  | 62,6%  |

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019   |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                           |       |       |       |       |       |        |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)                     | 0,770 | 1,160 | 1,070 | 1,087 | 1,085 | 1,101  |
| + Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn         | 0,660 | 1,040 | 0,950 | 0,977 | 0,886 | 0,824  |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                                    |       |       |       |       |       |        |
| + Hệ số: Nợ/ Tổng tài sản   | 0,740 | 0,780 | 0,780 | 0,736 | 0,728 | 0,946  |
| + Hệ số: nợ/ Vốn chủ sở hữu   | 4,510 | 3,790 | 3,630 | 2,784 | 2,670 | 17,357 |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                            |       |       |       |       |       |        |
| + Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân) | 3,030 | 3,930 | 7,470 | 8,034 | 2,186 | 1,964  |
| + Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân                           | 0,180 | 0,260 | 0,510 | 0,624 | 0,271 | 0,216  |

## PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

| Chỉ tiêu   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019     |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                    |        |        |        |        |        |          |
| + Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần                | 0,0500 | 0,0020 | 0,0220 | 0,0017 | 0,0218 | (1,3433) |
| + Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân       | 0,0500 | 0,0030 | 0,0550 | 0,0045 | 0,0220 | (1,6444) |
| + Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản                   | 0,0100 | 0,0010 | 0,0110 | 0,0013 | 0,0059 | (0,3990) |
| + Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | 0,0400 | 0,0170 | 0,0390 | 0,0535 | 0,0257 | (1,2249) |

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| STT | Danh mục  | Số lượng<br>cổ phiếu | Tỷ lệ<br>(%) | Số<br>lượng | Cơ cấu cổ<br>đông |            |
|-----|---|----------------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
|     |   |                      |              |             | Tổ<br>chức        | Cá<br>nhân |
|     | Tổng cổ phiếu                                     | 21.150.000           | 100          | 535         |                   |            |
| 1   | Cổ đông lớn (Sở<br>hữu từ 5% cổ phiếu<br>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<br>nước |              | Cổ đông nước<br>ngoài |              | Tổng    |              |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------|--------------|
|                                  | Giá<br>tri            | Tỷ lệ<br>(%) | Giá trị               | Tỷ lệ<br>(%) | Giá trị | Tỷ lệ<br>(%) |
| Tổng số vốn đầu<br>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<br>trên 5%        | 141,9                 | 71,0         |                       |              | 141,9   | 71,0         |
| Cổ đông sở hữu<br>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

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2019, 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 2019

Đơn vị: triệu đồng

| Chỉ tiêu                               | Năm 2018 | KH 2019  | Năm 2019  | Tỷ lệ đạt KH | Tăng, giảm so năm 2018 |
|--|----------|----------|-----------|--------------|------------------------|
| Tổng doanh thu                         | 257.773  | 304.231  | 155.849   | 51,2%        | -39,5%                 |
| Tổng chi phí                           | 263.394  | 279.513  | 367.048   | 131,3%       | 39,4%                  |
| Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết | 12.049   | (16.965) |           |              | -100%                  |
| Lợi nhuận trước thuế                   | 6.412    | 7.753    | (211.199) |              |                        |
| Lợi nhuận sau thuế                     | 5.675    | 6.203    | (208.368) |              |                        |

Doanh thu hợp nhất năm 2019 của Công ty là 155,84 tỷ đồng, giảm 39,5% so với năm 2018. Chi phí năm 2019 là 367,04 tỷ đồng, tăng 39,4% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế của công ty là lỗ 208,36 tỷ đồng, không đạt kế hoạch đề ra và giảm 214,04 tỷ đồng so với cùng kỳ.

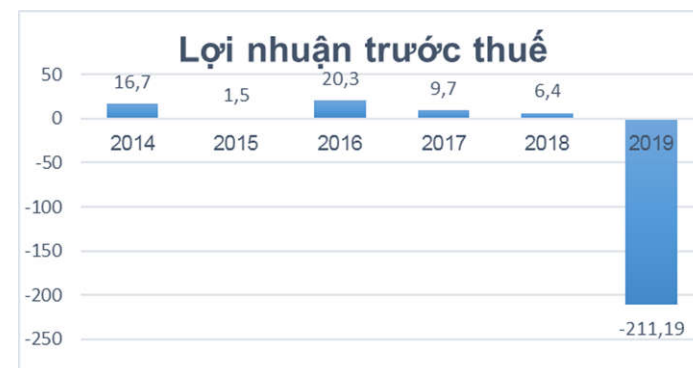
## Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận qua các năm



**Lợi nhuận trước thuế**

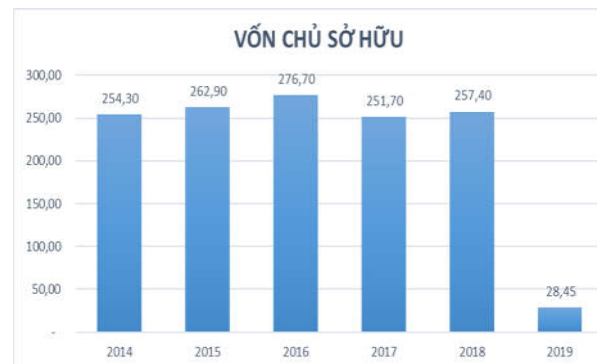
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2014 đến 2019: -464,7%



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

| CHỈ TIÊU                                  | 2014           | 2015           | 2016           | 2017         | 2018         | 2019         |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                            |                |                |                |              |              |              |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>               | <b>589,7</b>   | <b>652,1</b>   | <b>775,7</b>   | <b>724,7</b> | <b>712,4</b> | <b>512,8</b> |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền     | 17,4           | 90,2           | 86,2           | 31,1         | 7,6          | 0,1          |
| 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn              | -              | -              | -              | -            | -            | -            |
| 3. Các khoản phải thu ngắn hạn            | 473,3          | 498,5          | 598,3          | 620,0        | 89,5         | 383,5        |
| 4. Hàng tồn kho                           | 87,7           | 63,2           | 85,3           | 73,3         | 132,0        | 128,9        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                  | 11,3           | 0,2            | 5,9            | 0,3          | 2,6          | 0,3          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                | <b>955,2</b>   | <b>517,1</b>   | <b>473,6</b>   | <b>227,9</b> | <b>232,1</b> | <b>9,4</b>   |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn             | -              | 0,3            | 1,0            | 1,5          | 1,0          | 1,0          |
| 2. Tài sản cố định                        | 240,3          | 100,9          | 13,7           | 12,6         | 13,2         | 3,1          |
| 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               | 484,5          | 366,9          | 327,3          | 101,1        | 113,1        | 0,9          |
| 6. Tài sản dài hạn khác                   | 109,1          | 40,8           | 31,6           | 23,6         | 18,3         | 4,4          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                  | <b>1.544,9</b> | <b>1.169,2</b> | <b>1.249,3</b> | <b>952,6</b> | <b>944,5</b> | <b>522,2</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                          |                |                |                |              |              |              |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                     | <b>1.146,9</b> | <b>906,4</b>   | <b>972,5</b>   | <b>700,8</b> | <b>687,2</b> | <b>493,8</b> |
| 1. Nợ ngắn hạn                            | 762,7          | 564,3          | 725,3          | 666,4        | 656,4        | 465,8        |
| 2. Nợ dài hạn                             | 384,2          | 342,1          | 247,2          | 34,3         | 30,8         | 28,0         |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>254,3</b>   | <b>262,9</b>   | <b>276,7</b>   | <b>251,7</b> | <b>257,4</b> | <b>28,4</b>  |
| <b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT</b> | <b>143,6</b>   | <b>23,8</b>    | <b>9,1</b>     | <b>8,7</b>   | <b>7,8</b>   | <b>(0,1)</b> |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>1.544,8</b> | <b>1.169,3</b> | <b>1.249,2</b> | <b>952,4</b> | <b>944,5</b> | <b>522,2</b> |



**Vốn chủ sở hữu**  
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2014 đến 2019: **-17,4%**

**Tổng tài sản**  
Đơn vị: Tỷ đồng

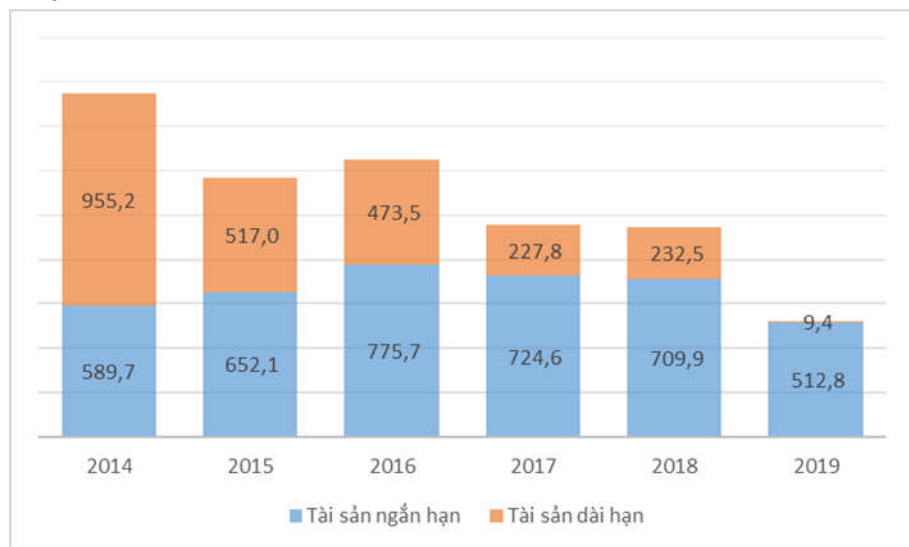
Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2014 đến 2019: **-17,36%**



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



## Quy mô tài sản

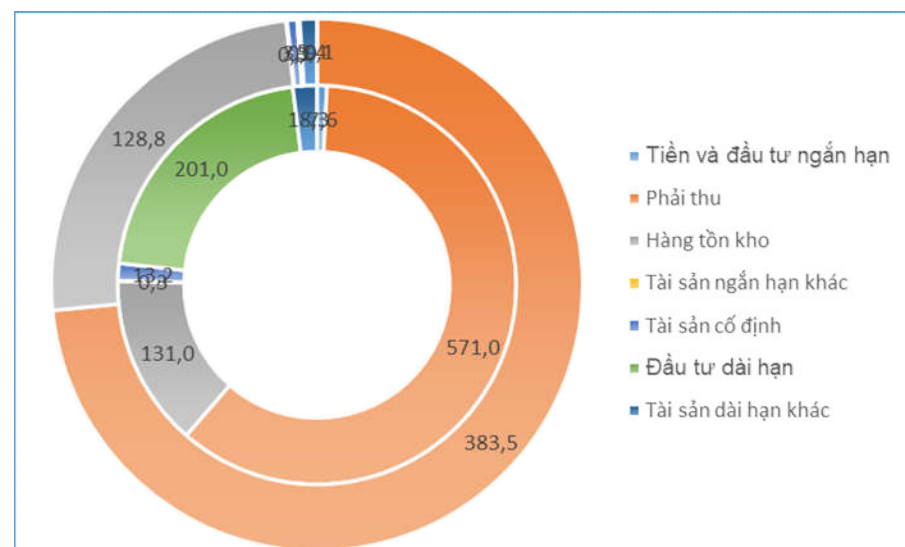


- Tại thời điểm 31/12/2019, Tổng tài sản của COTECLAND đạt 522,2 tỷ đồng, giảm 44,59% so với năm 2018.

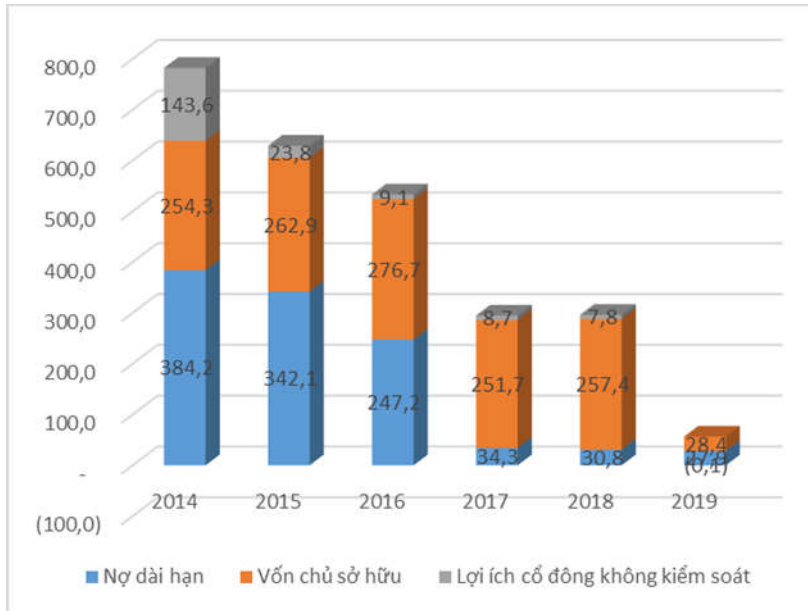
- Xét về mặt cơ cấu trong năm 2019, đa số các khoản mục tài sản đều giảm trong đó khoản mục giảm mạnh là: tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và đầu tư dài hạn.

## Cơ cấu tài sản

| Khoản mục               | Năm 2018     | Năm 2019     | % tăng, giảm   |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Tiền và đầu tư ngắn hạn | 7,6          | 0,1          | -98,41%        |
| Phải thu                | 571,0        | 383,5        | -32,84%        |
| Hàng tồn kho            | 131,0        | 128,8        | -1,68%         |
| Tài sản ngắn hạn khác   | 0,3          | 0,3          | 12,67%         |
| Tài sản cố định         | 13,2         | 3,1          | -76,21%        |
| Đầu tư dài hạn          | 201,0        | 0,9          | -99,58%        |
| Tài sản dài hạn khác    | 18,3         | 5,4          | -70,44%        |
| <b>Cộng tài sản</b>     | <b>942,4</b> | <b>522,2</b> | <b>-44,59%</b> |



## Cơ cấu nguồn vốn

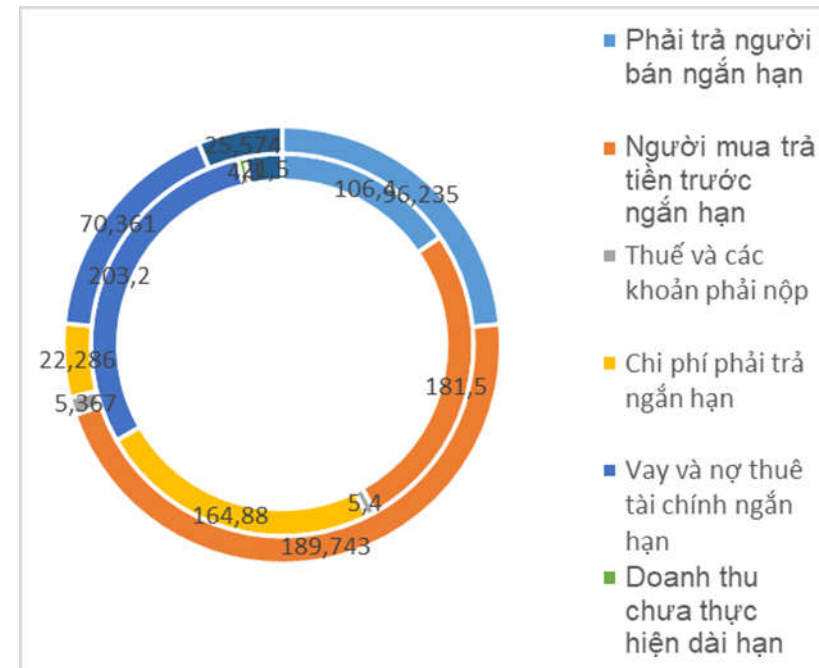


- Tại thời điểm cuối năm 2019 tổng nợ phải trả của Cotecland giảm từ 687,18 tỷ đồng xuống còn 409,6 tỷ đồng tương ứng giảm 40,4% so với năm 2018.

- Tổng nợ phải trả giảm chủ yếu là giảm từ chi phí phải trả ngắn hạn giảm 86,5%, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 65,4%.

## Cơ cấu nợ phải trả

| Khoản mục                         | 2018          | 2019         | % tăng, giảm   |
|-----------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn       | 106,4         | 96,235       | -9,6%          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 181,5         | 189,743      | 4,5%           |
| Thuế và các khoản phải nộp        | 5,4           | 5,367        | -0,6%          |
| Chi phí phải trả ngắn hạn         | 164,88        | 22,286       | -86,5%         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 203,2         | 70,361       | -65,4%         |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn  | 4,3           |              | -100,0%        |
| Phải trả dài hạn                  | 21,5          | 25,574       | 18,9%          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>           | <b>687,18</b> | <b>409,6</b> | <b>-40,40%</b> |





Chung cư A.View

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

Master Building



## 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  |
| Lê Bá Tiến       | Ủy viên HĐQT  | 0   | 0   | Được bầu ngày 12/07/2019  |
| Trần Nhất Nguyên | Ủy viên HĐQT  | 0   | 0   | Được bầu ngày 12/08/2019  |
| Đỗ Đăng Nguyễn   | Ủy viên HĐQT  | 0,009   | 0   | Miễn nhiệm 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 |

## 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/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND | 12/07/2019 | Thông qua: 1-Báo cáo HĐQT về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018, kế hoạch 2019 và định hướng đến 2020; 2-Báo cáo tài chính riêng lẻ, báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán niên độ 2019; 3-Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018; 4-Báo cáo ban kiểm soát về tình hình |

|   |                       |            |  |
|---|-----------------------|------------|--|
|   |                       |            | hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019; 5-Thù lao HĐQT và ban kiểm soát năm 2018; 6-miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015-2020 đối với Ông Trịnh Xuất Hà, ông Đỗ Đăng Nguyễn; 7-Miễn nhiệm toàn bộ thành viên ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015-2020 đối với Bà Phạm Thị Huyền, Ông Nguyễn Hoàng Sơn, Ông Bùi Việt Tú; 8-Kết quả bổ sung 02 thành viên HĐQT mới và 3 thành viên ban kiểm soát |
| 2 | 02/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND | 19/09/2019 | Thông qua: 1-Thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty; 2-Sửa đổi khoản 1 điều 4 điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty   |
| 3 | 03/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND | 20/12/2019 | Thông qua: 1-Giữ nguyên người đại diện pháp luật của Công ty; 2-Giữ Nguyên thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015-2020; 3-Giữ Nguyên toàn bộ thành viên ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015-2020.   |

## 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 Nguyễn Thị Nhược Thùy | Trưởng ban | 0,00  | Được bầu ngày 12/7/2019 |
| 2   | Ông Hồ Minh Phụng        | Thành viên | 0,00  | Được bầu ngày 12/7/2019 |
| 3   | Ông Nguyễn Văn Hiếu      | Thành viên | 0,00  | Được bầu ngày 12/7/2019 |

## 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) |
|--------------------------|--------------------------|---------------|--|
| <b>Hội đồng quản trị</b> |                          |               |  |
| 1                        | Ông Nguyễn Thế Thanh     | Chủ tịch HĐQT | 10.000.00  |
| 2                        | Ông Lê Bá Tiến           | Ủy viên HĐQT  | 5.000.00   |
| 3                        | Ông Trần Nhất Nguyên     | Ủy viên HĐQT  | 5.000.00   |
| <b>Ban Tổng giám đốc</b> |                          |               |  |
| 1                        | Ông Nguyễn Thế Thanh     | Tổng giám đốc |  |
| 2                        | Ông Lê Bá Tiến           | P. TGD        |  |
| 3                        | Ông Trần Nhất Nguyên     | P. TGD        |  |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                          |               |  |
| 1                        | Bà Nguyễn Thị Nhược Thùy | Trưởng ban    | 4.000.000  |
| 2                        | Ông Hồ Minh Phụng        | Thành viên    | 3.000.000  |
| 3                        | Ông Nguyễn Văn Hiếu      | 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<br>sở hữu<br>(30/12/2019) | Tỷ lệ<br>sở<br>hữu<br>(%) |
|-----|------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|
| 1   | Nguyễn Thế Thanh | P.Chủ tịch<br>HĐQT,<br>kiêm Tổng<br>Giám đốc   | 33.690                               | 0,16                      |
| 2   | Đỗ Đăng Nguyễn   | Thành viên<br>HĐQT                             | 2000                                 | 0,009                     |
| 3   | Phạm Thị Huyền   | Thành viên<br>BKS<br>(miễn nhiệm<br>12/7/2019) | 2000                                 | 0,009                     |
| 6   | Lê Bá Tiến       | Phó TGD<br>kiêm Kế toán<br>trưởng              | 0                                    | 0                         |
| 7   | Trần Nhất Nguyên | Phó TGD  | 0                                    | 0                         |

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NĂM GIỮs TRÊN 5%

| STT | Tên cổ đông  | Số cổ phần | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) |
|-----|--|------------|---------------------|
| 1   | Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng<br>và Vật liệu Xây dựng (Cotec) | 11.590.000 | 54,799              |
| 2   | 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  
2020**

## MỤC TIÊU

Mục tiêu chiến lược năm 2020 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 2020 sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực xây lắp, với các mục tiêu cụ thể:

1. Tổng thầu xây lắp và tư vấn tiếp tục được củng cố và nâng cao năng lực cạnh tranh. 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. Giải quyết các tồn đọng

2. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản giữ vai trò thứ yếu, tập trung hoàn thành các thủ tục pháp lý cho các dự án dở dang (khu dân cư Phú Xuân).

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.

4. Về cổ đông, hiện tại cổ đông lớn nhất đang có kế hoạch chuyển nhượng cổ phần cho các đối tác, vì vậy Ban Giám đốc công ty sẽ phối hợp với các bên để vừa đảm bảo quyền lợi cổ đông, vừa đảm bảo công ty hoạt động liên tục.

5. Về khách hàng, tiếp tục đối chiếu công nợ, thu hồi công nợ các dự án để đảm bảo cân bằng tài chính.

6. Về vốn, sẽ tìm kiếm các nguồn vốn huy động từ đối tác, cổ đông lớn để đảm bảo cân bằng tài chính.

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

ĐVT: triệu đồng

| STT        | Chỉ tiêu                                      | Thực hiện 2019   | Kế hoạch 2020 | % tăng, giảm so năm 2019 |
|------------|---|------------------|---------------|--------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Tổng doanh thu</b>                         | <b>155.849</b>   | <b>42.337</b> | <b>-72,83%</b>           |
| <b>1</b>   | <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>155.125</b>   | <b>42.210</b> | <b>-72,79%</b>           |
| 1.1        | Doanh thu xây dựng                            | 4.967            | 40.109        | 707,51%                  |
| 1.2        | Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất      | 116.798          |               |                          |
| 1.3        | Doanh thu cung cấp dịch vụ                    | 17.906           | 2.101         | -88,27%                  |
| 1.4        | Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất        | 15.454           |               | -100,00%                 |
| 2          | Doanh thu từ hoạt động tài chính              | 619              | 127           | -79,48%                  |
| 3          | Thu nhập khác                                 | 105,00           | -             | -100,00%                 |
| <b>II</b>  | <b>Tổng chi phí</b>                           | <b>367.048</b>   | <b>41.996</b> | <b>-88,56%</b>           |
| <b>1</b>   | <b>Giá vốn hàng bán</b>                       | <b>135.852</b>   | <b>33.432</b> | <b>-75,39%</b>           |
| 1.1        | Giá vốn xây dựng                              | 3.056            | 32.087        | 949,97%                  |
| 1.2        | Giá vốn kinh doanh BĐS                        | 113.495          |               |                          |
| 1.3        | Giá vốn cung cấp dịch vụ                      | 10.089           | 1.345         | -86,67%                  |
| 1.4        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                | 9.212            |               |                          |
| 2          | Chi phí bán hàng                              |                  |               |                          |
| 3          | Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 112.825          | 4.530         | -95,98%                  |
| 4          | Chi phí tài chính                             | 97.091           | 3.910         | -95,97%                  |
| 5          | Chi phí khác                                  | 21.280           | 124           | -99,42%                  |
| <b>III</b> | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                   | <b>(211.199)</b> | <b>341</b>    | <b>99,84%</b>            |
| <b>IV</b>  | <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                     | <b>(208.368)</b> | <b>273</b>    | <b>99,87%</b>            |

## 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 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:

| Hội đồng quản trị |                      |                 |               |                 |
|-------------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| STT               | Họ và tên            | Chức vụ         | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
| 1                 | Ông Nguyễn Thế Thanh | Chủ tịch HĐQT   | 15/10/2018    |                 |
| 2                 | Ông Lê Bá Tiến       | Thành viên HĐQT | 12/7/2019     |                 |
| 3                 | Ông Trần Nhất Nguyên | Thành viên HĐQT | 12/8/2019     |                 |

| Ban kiểm soát |                          |            |               |                 |
|---------------|--------------------------|------------|---------------|-----------------|
| STT           | Họ và tên                | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
| 1             | Bà Nguyễn Thị Nhược Thùy | Trưởng ban | 12/7/2019     |                 |
| 2             | Ông Hồ Minh Phụng        | Thành viên | 12/7/2019     |                 |
| 3             | Ông Nguyễn Văn Hiếu      | Thành viên | 12/7/2019     |                 |
| 4             | Bà Phạm thị Huyền        | Trưởng ban |               | 12/7/2019       |
| 5             | Ông Nguyễn Hoàng Sơn     | Thành viên |               | 12/7/2019       |
| 6             | Ông Bùi Việt tú          | Thành viên |               | 12/7/2019       |

| Ban Tổng giám đốc |                      |               |                            |                 |
|-------------------|----------------------|---------------|----------------------------|-----------------|
| STT               | Họ và tên            | Chức vụ       | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
| 1                 | Ông Nguyễn Thế Thanh | Tổng Giám đốc | 01/8/2019                  |                 |
| 2                 | Ông Lê Bá Tiến       | Phó TGD       | 01/8/2019                  |                 |
| 3                 | Ông Trần Nhất Nguyên | Phó TGD       | 01/8/2019                  |                 |

## 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 2019 đã được soát xét.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu 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 2019, 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 sổ 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 sổ 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 quy 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.

### Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

TM. Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 2019, 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

- Tại Thuyết minh số V.3, Trả trước cho người bán ngắn hạn, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận của khách hàng với số tiền là 29.597.483.088 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi cũng không thể xác định được tính đúng đắn của số liệu này ghi trên sổ kế toán bằng các thủ tục kiểm toán khác.

- Như trình bày tại Thuyết minh số V.14, Phải trả người bán ngắn hạn, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận của khách hàng với số tiền là 96.235.889.861 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi cũng không thể xác định được tính đúng đắn của số liệu này bằng các thủ tục kiểm toán khác.

- Do các hạn chế nêu trên, Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề đó đến Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31/12/2019, kết quả kinh doanh (hợp nhất) và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tập đoàn được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

- Hiện tại, Tập đoàn đang bị các ngân hàng phong tỏa tài khoản. Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đang cưỡng chế việc nộp thuế với số tiền nợ thuế lâu năm (trình bày tại Thuyết minh số V.19) với số tiền là 22.577.410.490 đồng. Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp chậm nộp tại ngày 31/12/2019 là 6.047.435.041 đồng. Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số V.14, V.20, Công ty có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với số tiền 63.584.358.159 đồng. Mặt khác, Tập đoàn đang thực hiện tái cơ cấu tài chính, công ty cũng đã thanh lý một số tài sản, các khoản đầu tư tài chính quan trọng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

- Tại Thuyết minh số VII.7, Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec), là công ty mẹ của Công ty đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của mình đã góp tại Công ty cho một đơn vị khác.

- Như trình bày tại Thuyết minh mục VII.5, tại ngày 31/12/2019, lợi nhuận sau thuế của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) là (10.076.169.318) đồng và vốn chủ sở hữu (4.654.064.004) đồng, nợ ngắn hạn của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) cũng vượt quá tài sản lưu động là 4.654.064.004 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con).

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES



Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN số 1512-2018-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

Hoàng Thái Tân – Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN số 2817-2020-071-1

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 1     | 2  | 3           | 4                      | 5                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>512.856.398.702</b> | <b>680.108.775.550</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | V.1         | <b>124.338.672</b>     | <b>7.696.373.786</b>   |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 124.338.672            | 7.696.373.786          |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>383.504.146.781</b> | <b>571.259.691.626</b> |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | V.2         | 80.321.831.804         | 89.494.239.561         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | V.3         | 120.652.857.588        | 188.017.644.403        |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | V.4         | 750.000.000            | 25.928.911.586         |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | V.5a        | 277.842.744.810        | 267.812.896.076        |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | V.6         | (96.063.287.421)       | -                      |
| 139   | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | -                      | 6.000.000              |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | V.7         | <b>128.889.848.662</b> | <b>98.513.701.964</b>  |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 138.101.989.825        | 99.589.112.572         |
| 142   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)        |             | (9.212.141.163)        | (1.075.410.608)        |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>338.064.587</b>     | <b>2.639.008.174</b>   |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | V.8a        | -                      | 156.529.851            |
| 152   | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 338.064.587            | 2.391.070.619          |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | V.16        | -                      | 91.407.704             |

|     |  |       |                        |                        |
|-----|--|-------|------------------------|------------------------|
| 200 | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |       | <b>9.408.141.040</b>   | <b>232.055.726.916</b> |
| 210 | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |       | <b>990.188.000</b>     | <b>990.188.000</b>     |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác                   | V.5b  | 990.188.000            | 990.188.000            |
| 220 | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |       | <b>3.141.205.817</b>   | <b>13.212.894.035</b>  |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình                | V.9   | 3.141.205.817          | 13.212.894.035         |
| 222 | - Nguyên giá                               |       | 9.345.371.154          | 26.427.741.843         |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)               |       | (6.204.165.337)        | (13.214.847.808)       |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình                 | V.10  | -                      | -                      |
| 228 | - Nguyên giá                               |       | 332.000.000            | 332.000.000            |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)               |       | (332.000.000)          | (332.000.000)          |
| 230 | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | V.11  | <b>-</b>               | <b>86.505.799.600</b>  |
| 231 | - Nguyên giá                               |       | -                      | 106.545.769.516        |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |       | -                      | (20.039.969.916)       |
| 240 | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |       | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 250 | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |       | <b>854.150.000</b>     | <b>113.092.289.634</b> |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | V.12a | -                      | 84.615.880.277         |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | V.12b | 852.150.000            | 28.474.409.357         |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)   |       | -                      | -                      |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | V.12c | 2.000.000              | 2.000.000              |
| 260 | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |       | <b>4.422.597.223</b>   | <b>18.254.555.647</b>  |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | V.8b  | 27.546.130             | 2.257.553.439          |
| 262 | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại          |       | -                      | -                      |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại                      | V.13  | 4.395.051.093          | 15.997.002.208         |
| 270 | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |       | <b>522.264.539.742</b> | <b>912.164.502.466</b> |

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 1     | 2                                      | 3           | 4                      | 5                      |
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>493.815.272.930</b> | <b>687.183.842.832</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>465.829.305.916</b> | <b>656.418.459.143</b> |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | V.14        | 96.235.889.861         | 106.403.394.007        |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | V.15        | 189.743.092.486        | 181.506.422.850        |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.16        | 5.367.350.955          | 5.382.114.839          |
| 314   | 4. Phải trả người lao động             | V.17        | 4.255.018.117          | 2.881.746.542          |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | V.18        | 22.286.178.019         | 49.892.515.314         |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |             | -                      | -                      |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | V.19a       | 70.296.721.898         | 99.818.961.442         |
| 320   | 8. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn   | V.20        | 70.361.556.696         | 203.179.606.265        |
| 321   | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          |             | -                      | -                      |
| 322   | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          | V.21        | 7.283.497.884          | 7.353.697.884          |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>27.985.967.014</b>  | <b>30.765.383.689</b>  |
| 336   | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    |             | -                      | 4.267.103.319          |
| 337   | 2. Phải trả dài hạn khác               | V.19b       | 25.574.645.898         | 21.511.785.234         |
| 338   | 3. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn    |             | -                      | -                      |
| 341   | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     |             | 2.411.321.116          | 4.986.495.136          |
| 342   | 5. Dự phòng phải trả dài hạn           |             | -                      | -                      |

|      |  |      |                        |                        |
|------|--|------|------------------------|------------------------|
| 400  | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       |      | <b>28.449.266.812</b>  | <b>224.980.659.634</b> |
| 410  | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | V.22 | <b>28.449.266.812</b>  | <b>224.980.659.634</b> |
| 411  | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      |      | 211.500.000.000        | 211.500.000.000        |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |      | 211.500.000.000        | 211.500.000.000        |
| 412  | 2. Thặng dư vốn cổ phần                        |      | (1.602.720.582)        | (1.602.720.582)        |
| 414  | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                     |      | -                      | -                      |
| 415  | 4. Cổ phiếu quỹ (*)                            |      | -                      | -                      |
| 418  | 5. Quỹ đầu tư phát triển                       |      | 19.789.196.619         | 19.789.196.619         |
| 420  | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               |      | -                      | -                      |
| 421  | 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           |      | (201.127.023.849)      | (12.525.515.307)       |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |      | 7.241.516.669          | (19.059.061.272)       |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |      | (208.368.540.518)      | 6.533.545.965          |
| 429  | 8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát         |      | (110.185.376)          | 7.819.698.904          |
| 430  | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          |      | -                      | -                      |
| 440  | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     |      | <b>522.264.539.742</b> | <b>912.164.502.466</b> |

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

|   |   |  |
|---|---|--|
| Người lập biểu<br><br>LÊ BÁ TIÊN | Kế toán trưởng<br><br>LÊ BÁ TIÊN | Tổng Giám Đốc<br><br>NGUYỄN THẾ THANH |
|---|---|--|



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
**BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước       |
|-------|--|-------------|-------------------|-----------------|
| 1     | 2  | 3           | 4                 | 5               |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              |             | 155.127.109.798   | 256.869.385.654 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        |             | -                 | 13.202.000      |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | VI.1        | 155.127.109.798   | 256.856.183.654 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | VI.2        | 135.853.871.398   | 223.272.724.681 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 19.273.238.400    | 33.583.458.973  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | VI.3        | 619.639.898       | 904.176.047     |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | VI.4        | 97.091.571.487    | 20.969.403.118  |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                            |             | 24.160.218.599    | 20.969.403.118  |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | -                 | 12.049.020.949  |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    |             | -                 | 152.774.037     |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | VI.5        | 112.825.745.534   | 18.771.700.062  |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | (190.024.438.723) | 6.642.778.752   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      |             | 105.653.170       | 483.173         |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | VI.6        | 21.280.308.306    | 230.717.546     |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | (21.174.655.136)  | (230.234.373)   |

|    |  |      |                   |               |
|----|--|------|-------------------|---------------|
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |      | (211.199.093.859) | 6.412.544.379 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   |      | 310.857.356       | 514.180.795   |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    |      | (2.902.611.849)   | 222.776.789   |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |      | (208.607.339.366) | 5.675.586.795 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ  |      | (208.368.540.518) | 6.533.545.965 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |      | (238.798.848)     | (857.959.170) |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | VI.7 | (9.852)           | 309           |
| 71 | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | VI.8 | (9.852)           | 309           |

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020

|   |   |  |
|---|---|--|
| Người lập biểu<br><br>LÊ BÁ TIÊN | Kế toán trưởng<br><br>LÊ BÁ TIÊN | Tổng Giám Đốc<br><br>NGUYỄN THẾ THANH |
|---|---|--|





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP GIÁN TIẾP)

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số | Chi tiêu   | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước              |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 1     | 2  | 3           | 4                      | 5                      |
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |                        |                        |
| 01    | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | V.16        | (211.199.093.859)      | 6.412.544.379          |
|       | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |             | <b>204.252.895.851</b> | <b>15.291.280.812</b>  |
| 02    | - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư   | V.9;V.11    | 3.348.277.197          | 8.160.010.580          |
| 03    | - Các khoản dự phòng   | V.6;V.7     | 104.200.017.976        | -                      |
| 04    | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | -                      | -                      |
| 05    | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | 72.544.382.079         | (13.838.132.886)       |
| 06    | - Chi phí lãi vay  | VI.4        | 24.160.218.599         | 20.969.403.118         |
| 07    | - Các khoản điều chỉnh khác  |             | -                      | -                      |
| 08    | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                    |             | <b>(6.946.198.008)</b> | <b>21.703.825.191</b>  |
| 09    | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 127.731.578.296        | 54.432.578.893         |
| 10    | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | 45.672.657.749         | (60.480.671.250)       |
| 11    | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)        |             | (40.395.976.528)       | (11.315.822.914)       |
| 12    | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 13.988.488.275         | 1.936.097.438          |
| 13    | - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh   |             | -                      | -                      |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả  | V.18; VI.4  | (40.842.928.890)       | (6.153.653.049)        |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | V.16        | (809.879.021)          | (3.694.902.763)        |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  |             | -                      | -                      |
| 17    | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | V.21        | (70.200.000)           | (386.700.000)          |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |             | <b>98.327.541.873</b>  | <b>(3.959.248.454)</b> |

|    |  |      |                          |                         |
|----|--|------|--------------------------|-------------------------|
|    | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |      |                          |                         |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          |      | -                        | -                       |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | VI.6 | 1.120.000.000            | -                       |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | V.4  | (750.000.000)            | (12.200.000.000)        |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | V.4  | 25.928.911.586           | 5.618.000.000           |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |      | -                        | -                       |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |      | -                        | -                       |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | VI.4 | 619.560.996              | 19.240.157              |
| 30 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |      | <b>26.918.472.582</b>    | <b>(6.562.759.843)</b>  |
|    | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |      |                          |                         |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             |      | -                        | 45.030.000              |
| 32 | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành |      | -                        | -                       |
| 33 | 3. Tiền thu từ đi vay  | V.20 | 1.530.000.000            | -                       |
| 34 | 4. Tiền trả nợ gốc vay   | V.20 | (134.348.049.569)        | (10.700.000.000)        |
| 35 | 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  |      | -                        | -                       |
| 36 | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |      | -                        | (2.200.000.000)         |
| 40 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |      | <b>(132.818.049.569)</b> | <b>(12.854.970.000)</b> |
| 50 | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>   |      | <b>(7.572.035.114)</b>   | <b>(23.376.978.297)</b> |
| 60 | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | V.1  | <b>7.696.373.786</b>     | <b>31.073.352.083</b>   |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    |      | -                        | -                       |
| 70 | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | V.1  | <b>124.338.672</b>       | <b>7.696.373.786</b>    |

Người lập biểu

  
LÊ BÁ TIÊN

Kế toán trưởng

  
LÊ BÁ TIÊN



### **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 2019 là 25 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 125 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 2019 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 2019 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 2020, 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 2020.

Chiến lược và mục tiêu của CotecLand trong năm 2020 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**



