



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 20353
	Ngày: 21/5/18
Chuyển:	N.Y.P.
Lưu hồ sơ số:	

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

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 2018- 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 2018

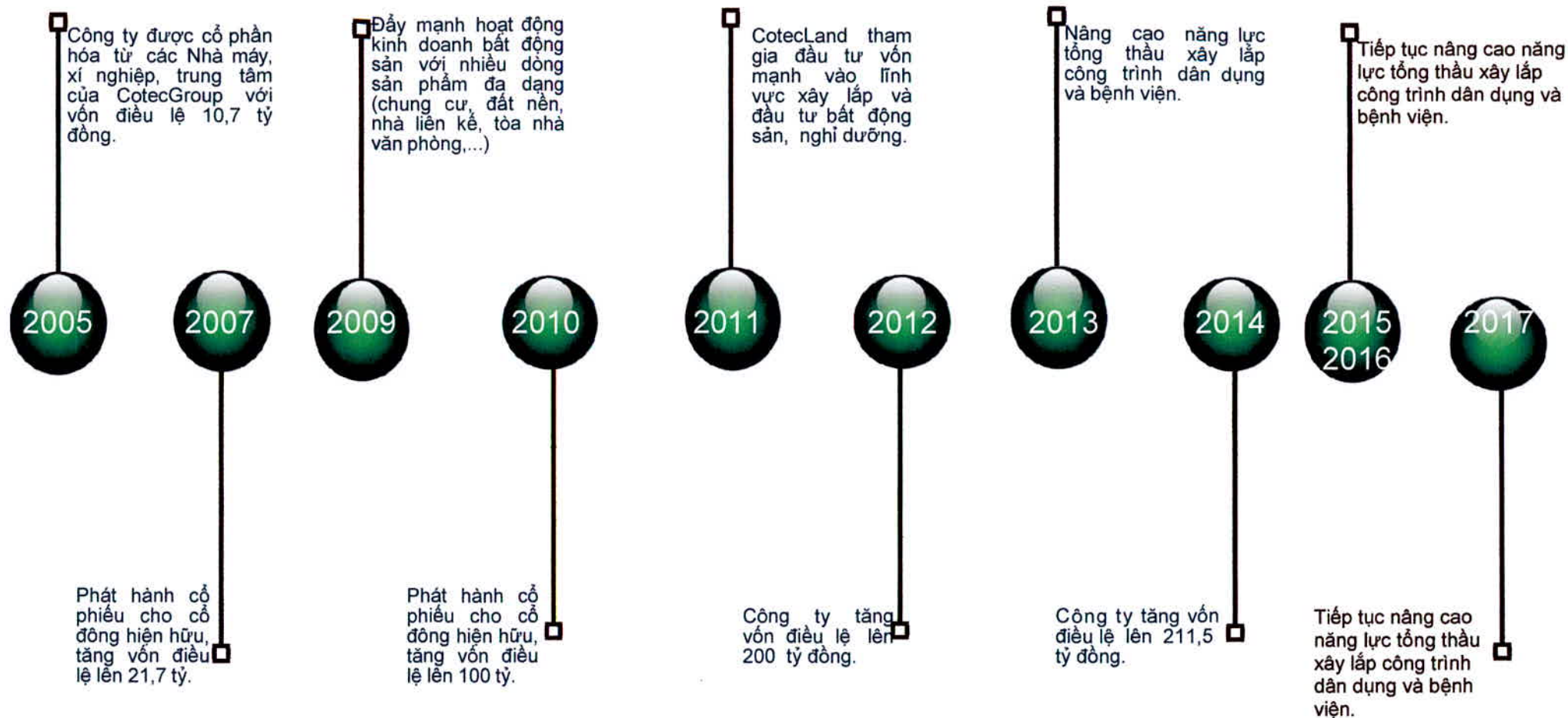
VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cotec Building



THÔNG TIN CÔNG TY

Tên công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
Tên tiếng anh	: Cotec Investment and Development of Land and House J.S.C
Tên viết tắt	: COTECLAND JSC
Trụ sở chính	: 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

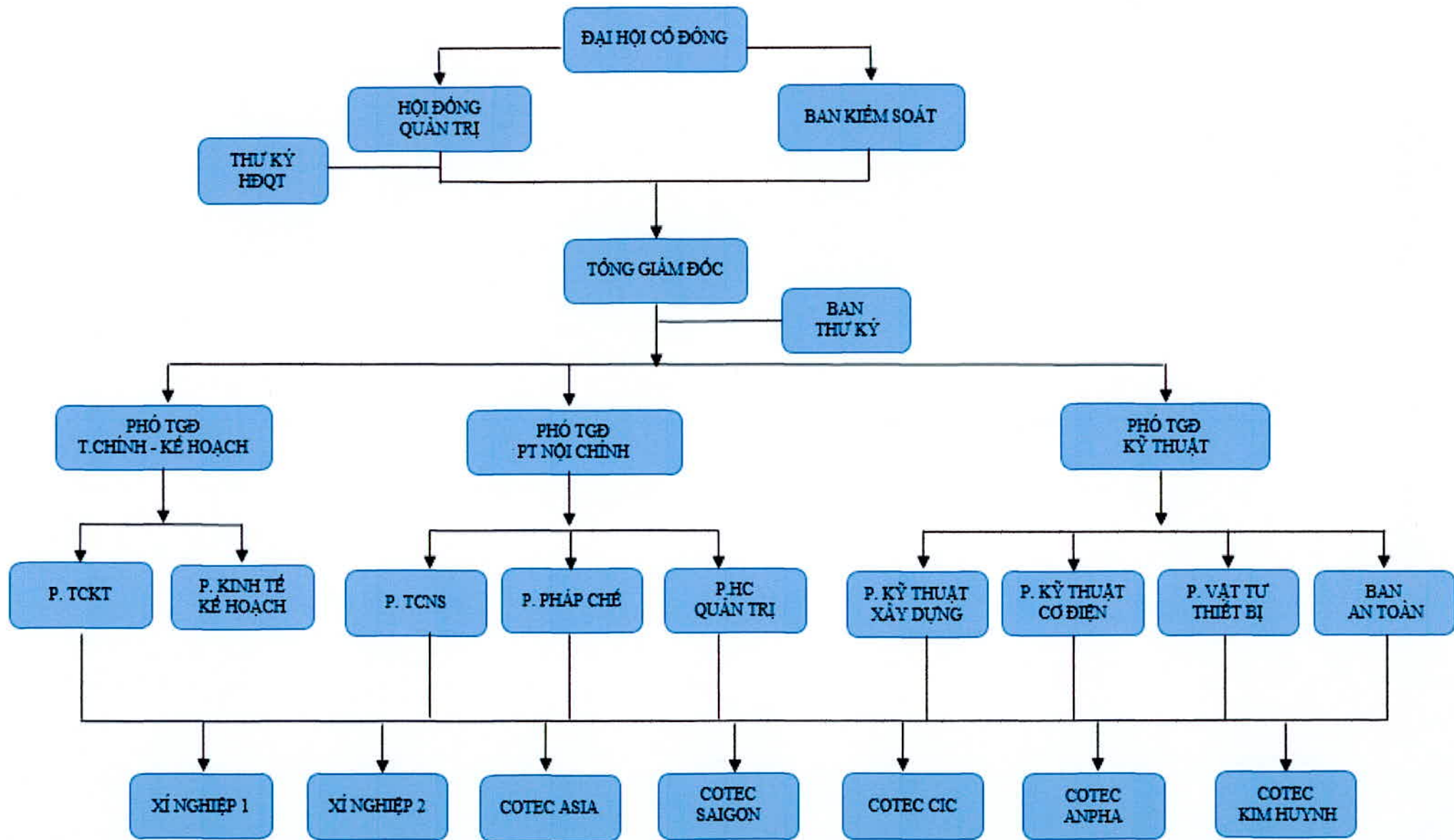
- Đầu tư kinh doanh nhà.
- Môi giới, tư vấn bất động sản.
- Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng.



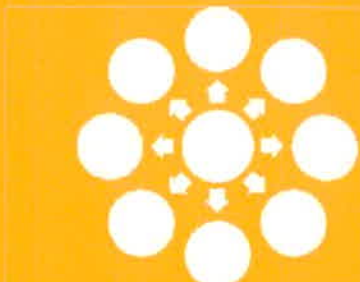
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- 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 2018 - 2020

Giải pháp thực hiện chiến lược



1

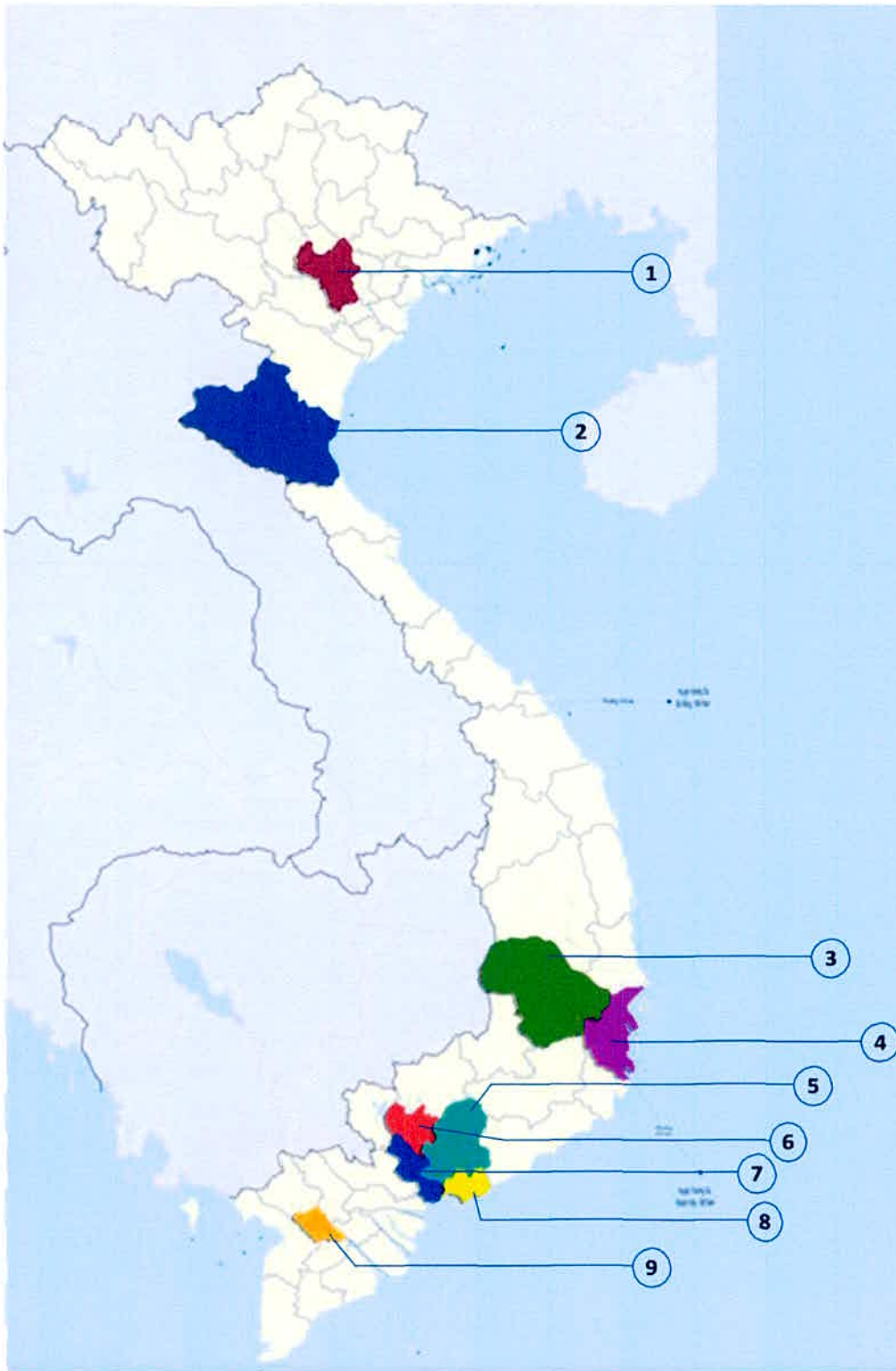
Nghiên cứu áp dụng các biện pháp và công nghệ thi công tiên tiến đảm bảo tiến độ thi công nhanh, an toàn, chất lượng và hiệu quả cao; nâng cao năng lực trong công tác đầu tư và quản lý thiết bị; tăng cường công tác quản lý chi phí từ chi phí mua sắm vật tư đến việc đầu tư máy móc thiết bị.

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. ĐÔNG NAI - Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai - Giai đoạn 2
6. BÌNH DƯƠNG - Khu nhà ở Cotec Hưng Phước
7. TP. HỒ CHÍ MINH
 - Tòa nhà văn phòng Lancaster
 - Cao ốc văn phòng Golden Tower
 - Tòa nhà văn phòng Master Building
 - Ký túc xá Đại học Bách khoa TP. HCM
 - Chung cư Blue Sapphire Bình Phú
 - Khu dân cư Phú Xuân 1
 - Khu dân cư Phú Gia
8. BÀ RỊA VŨNG TÀU - Khu du lịch biển Blue Sapphire Resort



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Thị trường bất động sản mặc dù có vài tín hiệu lạc quan vào năm 2017, nhưng vẫn được đánh giá là chưa thoát khỏi giai đoạn dài suy thoái kể từ năm 2008. Năm 2018 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 2017 tuy nhiên vẫn còn tồn tại nhiều rủi ro như: tồn kho bất động sản dù có giảm nhẹ nhưng vẫn ở mức cao (chủ yếu ở phân khúc cao cấp và nhà có diện tích lớn, giá trị cao) nên có khả năng mất bằng giá ở các phân khúc này sẽ tiếp tục giảm, sức tiêu thụ nhìn chung sẽ tăng chậm, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ vẫn chậm phát huy hiệu quả như gói hỗ trợ 30.000 tỷ, nhà đầu

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

Biện pháp hạn chế rủi ro:

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

RỦI RO LÃI SUẤT

Lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật hàng ngày nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Không phải bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng đều có một lượng vốn đủ lớn để tiến hành tổ chức sản xuất kinh doanh mà phần lớn đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài, trong đó một kênh phổ biến là thông qua vay

vốn và chịu lãi suất sử dụng đồng vốn vay. Do đó, biến động của lãi suất sẽ tác động mạnh đến chi phí hoạt động của các doanh nghiệp, làm thay đổi lớn kết quả lợi nhuận.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

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

RỦI RO LUẬT PHÁP

Với tư cách là Công ty cổ phần đại chúng và Công ty niêm yết, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Các

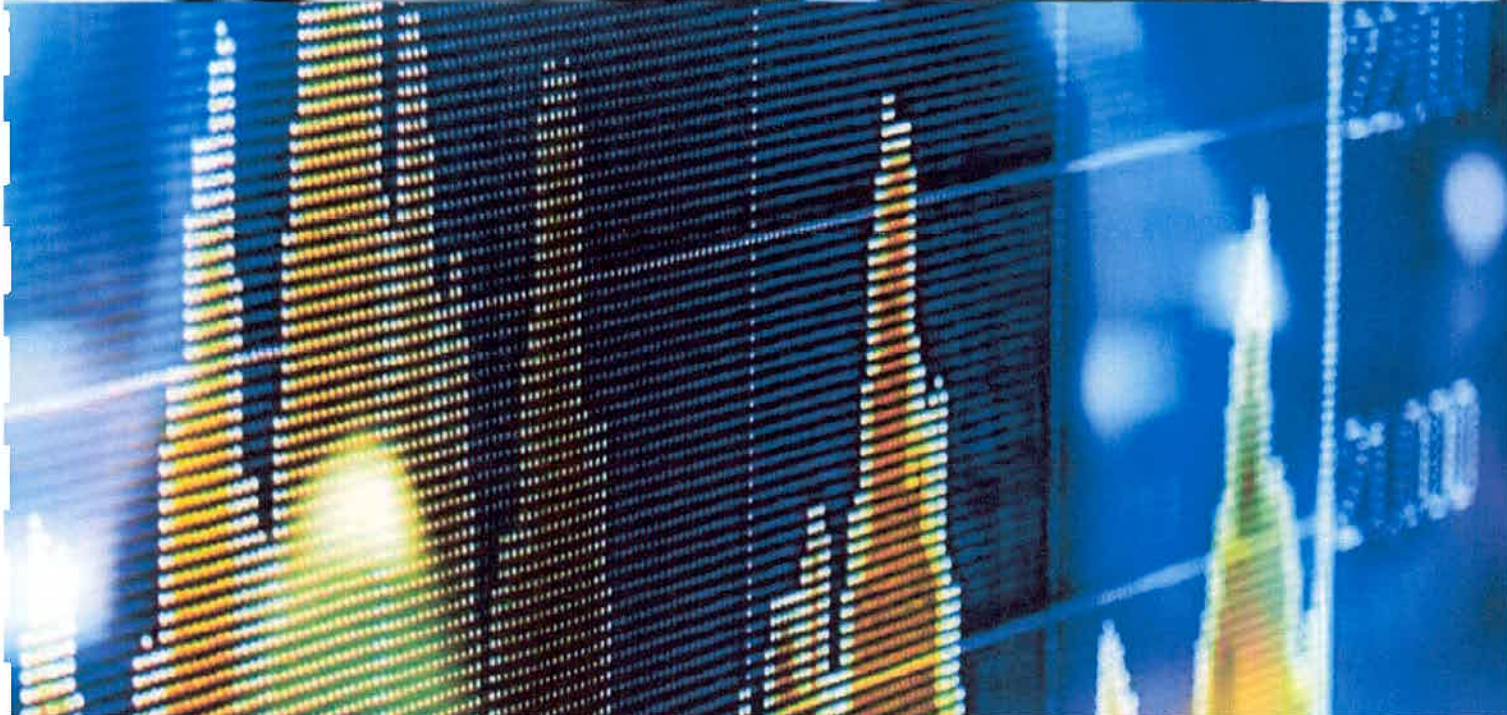
văn bản dưới luật trong lĩnh vực này hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện. Do vậy, việc thực thi và sự ổn định của hệ thống các văn bản pháp lý này sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Với 10 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản CotecLand tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.

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

CÁC RỦI RO HOẠT ĐỘNG



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

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

Tình hình tài chính

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

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	KH 2017	Năm 2017	Tỷ lệ đạt KH	Tăng, giảm so năm 2016
Tổng doanh thu	619.578	1.041.388	712.238	68,4%	15,0%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	619.094	1.040.288	686.397	66,0%	10,9%
Doanh thu xây dựng	604.111	1.028.988	656.114	63,8%	8,6%
Doanh thu BĐS	604.111		9.091	0,0%	-98,5%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.470	11.300	21.192	187,5%	1341,6%
Các khoản giảm trừ	1.374		-	0,0%	-100,0%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	421	500	25.826	5165,2%	6034,4%
Thu nhập khác	63	600	15	2,5%	-76,2%
Tổng chi phí	597.916	993.800	676.010	68,0%	13,1%
Giá vốn hàng bán	554.726	934.564	637.334	68,2%	14,9%
Giá vốn kinh doanh BĐS	85	-	9.114	0,0%	10622,4%
Giá vốn xây dựng	547.076	926.089	615.769	66,5%	12,6%
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.566	8.475	12.451	146,9%	64,6%
Chi phí bán hàng	389	428	449	104,9%	15,4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.436	32.154	20.767	64,6%	-3,1%
Chi phí tài chính	18.672	22.154	16.986	76,7%	-9,0%
Chi phí khác	2.692	4.500	474	10,5%	-82,4%
Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-1.353	-	-26.608	0,0%	1866,6%
Lợi nhuận trước thuế	20.309	47.588	9.620	20,2%	-52,6%
Lợi nhuận sau thuế	13.924	36.129	1.653	4,6%	-88,1%

Trong năm 2017, lợi nhuận sau thuế của công ty là 1,653 tỷ đồng, đạt 4,6% so với kế hoạch đề ra và giảm 88,1% so với cùng kỳ.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2017 tăng 15% (tương đương 92,666 tỷ đồng) so với năm trước do:

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 10,9% (tăng 67,303 tỷ đồng). Chủ yếu là do tăng doanh thu xây dựng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 1.341,6%, chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng Cotec Building, Doanh thu cung cấp nội thất cho Công ty Bệnh viện Đa Khoa Bình Định.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 6.034,4% 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 2017 tăng 13,1% (tương đương 78,094 tỷ đồng) so với năm 2016.

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.</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ.</p> <p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Từ năm 2001 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec); -Từ năm 2005 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand); -Từ năm 2007 đến nay: Công tác tại Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha (CotecAnPha). 	33.690

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
2	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> <ul style="list-style-type: none"> -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). 	0

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

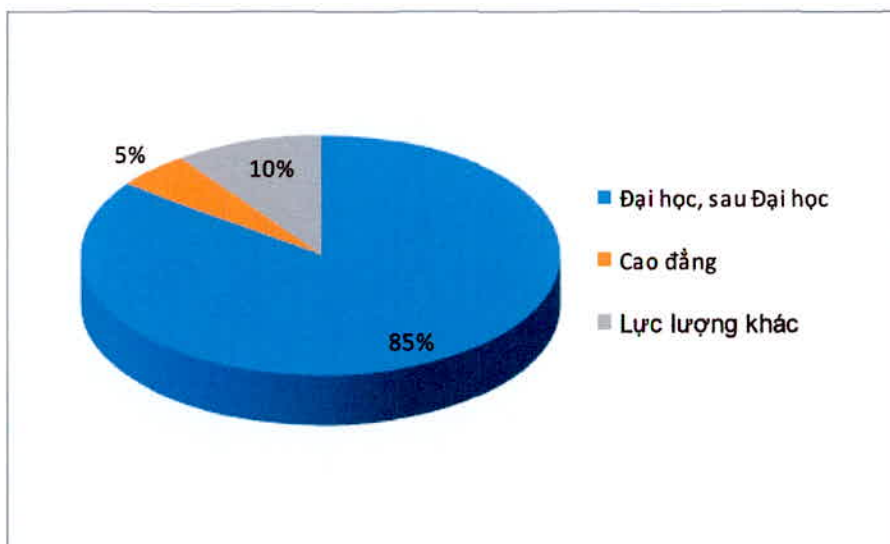
STT	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết
3	Đào Đức Cương	Phó Tổng Giám đốc	Sinh năm: 1968, quốc tịch Việt Nam. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quá trình công tác: - Từ năm 2010 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec.	0
4	Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng 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

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Stt	Thời gian	Thay đổi thành viên Ban điều hành
1	01/07/2017	Ông Trương Hoài Bửu Ánh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.
2	01/07/2017	Ông Phạm Hoàng Phương được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

CƠ CẤU LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 30/12/2017 là 119 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 2017. 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.

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
(31/12/2017)

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 Hằng 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	1,044,600	97,63	10,4	16,7	10,7
TỔNG CỘNG			123,925	191,52	

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tổng giá trị tài sản	1.050,8	1.131,1	1.544,8	1.169,2	1.249,2	952,4
Doanh thu thuần	141,8	367,77	245,3	347,7	619,1	686,4
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7,5	47,01	10,8	6,1	24,3	36,7
Lợi nhuận khác	15,3	-8,87	10,2	-4,7	-2,6	-0,4
Lợi nhuận công ty liên doanh liên kết	(9,6)	-2,01	-4,3	0,2	-1,4	-26,6
Lợi nhuận trước thuế	13,3	36,14	16,7	1,5	20,3	9,7
Lợi nhuận sau thuế	11,0	30,13	12,8	0,7	13,9	1,2
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	717,0	1.507	587	29	658	78
Tốc độ tăng trưởng						
Tăng trưởng Doanh thu thuần	-44,6%	159,4%	-33,3%	41,7%	78,0%	10,9%
Tăng trưởng Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-76,7%	-76,7%	-77,0%	-43,7%	299,4%	51,0%
Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế	-31,7%	175,2%	-57,6%	-94,8%	1981%	91,4%

TỔNG DOANH THU QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Doanh thu thuần	141,8	367,77	245,4	347,7	619,1	686,4
Doanh thu tài chính	42,87	101,25	150,1	10,25	0,42	25,8
Thu nhập khác	19,05	0,07	17,17	7,61	0,06	0,01
Tổng Doanh thu	203,7	469,1	412,6	365,6	619,6	712,2
Tỷ trọng trên tổng DT						
DTT/Tổng DT	69,6%	78,4%	59,5%	95,1%	99,9%	96,4%
DT tài chính/Tổng DT	21,0%	21,6%	36,4%	2,8%	0,07%	3,6%
Thu nhập khác/Tổng DT	9,3%	0,0%	4,2%	2,1%	0,01%	0,0%

TỔNG CHI PHÍ QUA CÁC NĂM

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Giá vốn hàng bán	99,14	297,57	252,18	296,26	554,73	637,33
Chi phí bán hàng	7,86	3,16	1,15	1,28	0,39	0,45
Chi phí quản lý	15,54	9,98	23,10	17,25	21,44	20,77
Chi phí tài chính	54,62	111,31	108,12	37,11	18,67	16,99
Chi phí khác	3,73	8,94	6,9	12,36	2,69	0,47
Tỷ trọng trên DT thuần						
Giá vốn hàng bán/DTT	69,9%	80,9%	102,8%	85,2%	89,6%	92,9%
Chi phí bán hàng/DTT	5,5%	0,9%	0,5%	0,4%	0,1%	0,1%
Chi phí quản lý/DTT	11,0%	2,7%	9,4%	5,0%	3,5%	3,0%
Chi phí tài chính/DTT	38,5%	30,3%	44,1%	10,7%	3,0%	2,5%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	1,94	1,2	0,77	1,16	1,07	1,09
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,2	1,06	0,66	1,04	0,95	0,98
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
+ Hệ số: Nợ/ Tổng tài sản	0,75	0,75	0,74	0,78	0,78	0,74
+ Hệ số: nợ/ Vốn chủ sở hữu	3,68	3,55	4,51	3,79	3,63	2,78
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,49	1,88	3,03	3,93	7,47	8,03
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,16	0,34	0,18	0,26	0,51	0,62

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,08	0,08	0,05	0,002	0,022	0,0017
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,07	0,13	0,05	0,003	0,055	0,0045
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,01	0,03	0,01	0,001	0,011	0,0013
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,05	0,13	0,04	0,017	0,039	0,0535

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

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

CỔ ĐỒNG THEO TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

Danh mục	Cổ đồng trong nước		Cổ đồng 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 đồng sáng lập	123,2	61,6			123,2	61,6
Cổ đồng sở hữu trên 5%	141,9	71,0			141,9	71,0
Cổ đồng 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 2017

Kinh tế - xã hội năm 2017 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 2016 ước tính tăng 6,81% so với năm 2016. 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 accs giải pháp được Chính phủ ban hành.

Đầu tư phát triển: Vốn đầu tư phát triển toàn xã hội thực hiện năm 2016 theo giá hiện hành ước tính đạt 1,67 triệu tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm 2016 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 20/12/2017 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 2016. 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 2016 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 2016. Tính chung trong 12 tháng năm 2017, 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 2016.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2017

Thị trường BĐS năm 2017 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 2017, 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 2017, 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.

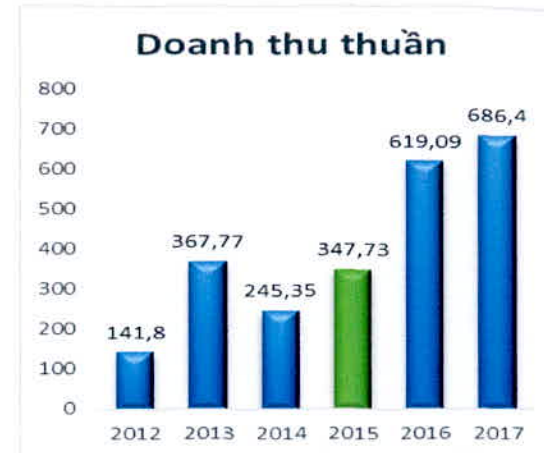
Kết quả SXKD hợp nhất năm 2017

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	KH 2017	Năm 2017	Tỷ lệ đạt KH	Tăng, giảm so năm 2016
Tổng doanh thu	619.578	1.041.388	712.238	68,4%	15,0%
Tổng chi phí	597.916	993.800	676.010	68,0%	13,1%
Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-1.353	-	-26.608	0,0%	1866,6%
Lợi nhuận trước thuế	20.309	47.588	9.620	20,2%	-52,6%
Lợi nhuận sau thuế	13.924	36.129	1.653	4,6%	-88,1%

Doanh thu hợp nhất của Công ty là 712,24 tỷ đồng, tăng 15% so với năm 2016. 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



Doanh thu thuần
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình giai đoạn 2012 đến 2017: **51,34%**

Lợi nhuận trước thuế
Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình giai đoạn 2012 đến 2017: **23%**



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT

CHỈ TIÊU	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TÀI SẢN						
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	621,2	685,7	589,7	652,1	775,7	724,7
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	2,7	2,8	17,4	90,2	86,2	31,1
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	81,1	146,2	-	-	-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	279,4	432,0	473,3	498,5	598,3	620,0
4. Hàng tồn kho	237,2	79,0	87,7	63,2	85,3	73,3
5. Tài sản ngắn hạn khác	20,8	25,7	11,3	0,2	5,9	0,3
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	429,6	445,5	955,2	517,1	473,6	227,9
1. Các khoản phải thu dài hạn	0,7	-	-	0,3	1,0	1,5
2. Tài sản cố định	330,5	343,8	240,3	100,9	13,7	12,6
3. Bất động sản đầu tư	-	-	8,2	8,2	100,0	89,1
4. Tài sản dở dang dài hạn	-	-	113,1	-	-	-
5. Đầu tư tài chính dài hạn	87,8	55,9	484,5	366,9	327,3	101,1
6. Tài sản dài hạn khác	10,6	45,8	109,1	40,8	31,6	23,6
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.050,8	1.131,2	1.544,9	1.169,2	1.249,3	952,6
NGUỒN VỐN						
A. NỢ PHẢI TRẢ	786,1	842,7	1.146,9	906,4	972,5	700,8
1. Nợ ngắn hạn	320,5	571,6	762,7	564,3	725,3	666,4
2. Nợ dài hạn	465,6	271,1	384,2	342,1	247,2	34,3
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	213,3	237,1	254,3	262,9	276,7	251,7
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT	51,4	51,3	143,6	23,8	9,1	8,7
TỔNG NGUỒN VỐN	1.050,8	1.131,1	1.544,8	1.169,3	1.249,2	952,4

Vốn chủ sở hữu



Vốn chủ sở hữu
Đơn vị: Tỷ đồng

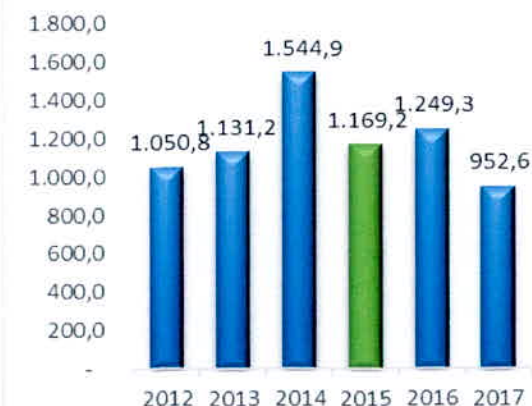
Tốc độ tăng trưởng bình
giai đoạn 2012 đến 2017:
3.6%

Tổng tài sản

Đơn vị: Tỷ đồng

Tốc độ tăng trưởng bình
giai đoạn 2012 đến 2017:
0.6%

Tổng tài sản



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quy mô tài sản

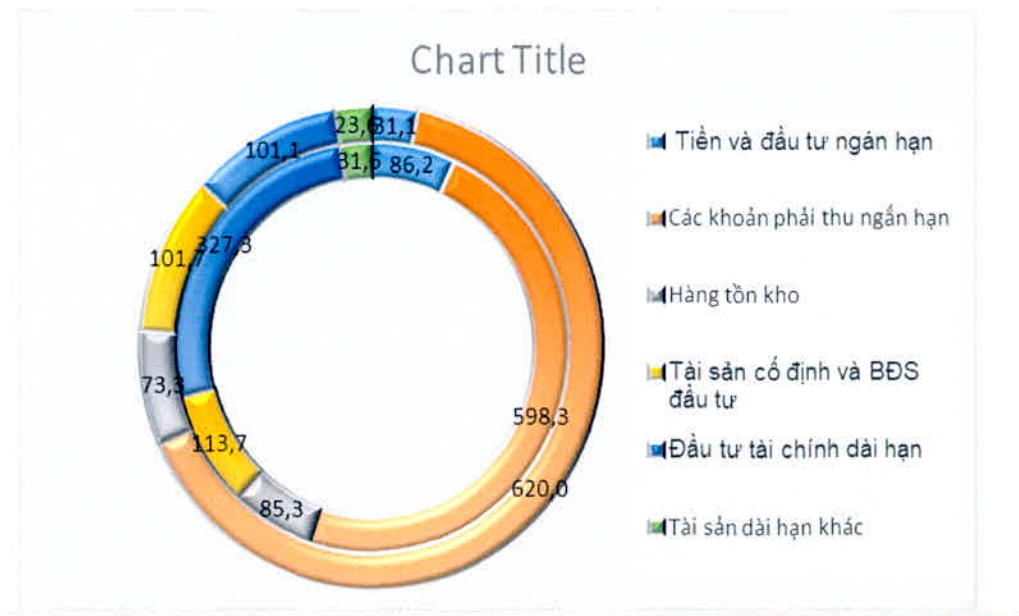


- Tại thời điểm 31/12/2017, Tổng tài sản của COTECLAND đạt 952,4 tỷ đồng, giảm 23,76% so với năm 2016.

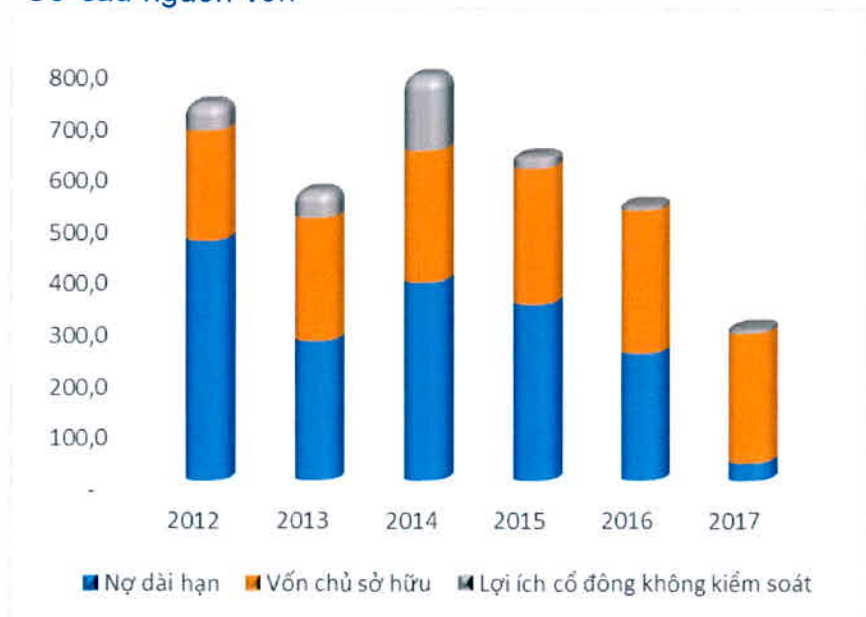
- Xét về mặt cơ cấu, hầu hết các khoản mục tài sản trong năm 2017 đều giảm. Trong đó các khoản mục tài sản giảm mạnh là: đầu tư dài hạn, tiền và các khoản tương đương tiền, hàng tồn kho.

Cơ cấu tài sản

Khoản mục	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm
Tiền và đầu tư ngắn hạn	86,2	31	-64,04%
Phải thu	598,3	620	3,63%
Hàng tồn kho	85,3	73,3	-14,07%
Tài sản ngắn hạn khác	5,9	0,3	-94,92%
Tài sản cố định	13,7	12,6	-8,03%
Đầu tư dài hạn	428,2	191,7	-55,23%
Tài sản dài hạn khác	31,6	23,5	-25,63%
Cộng tài sản	1249,2	952,4	-23,76%



Cơ cấu nguồn vốn

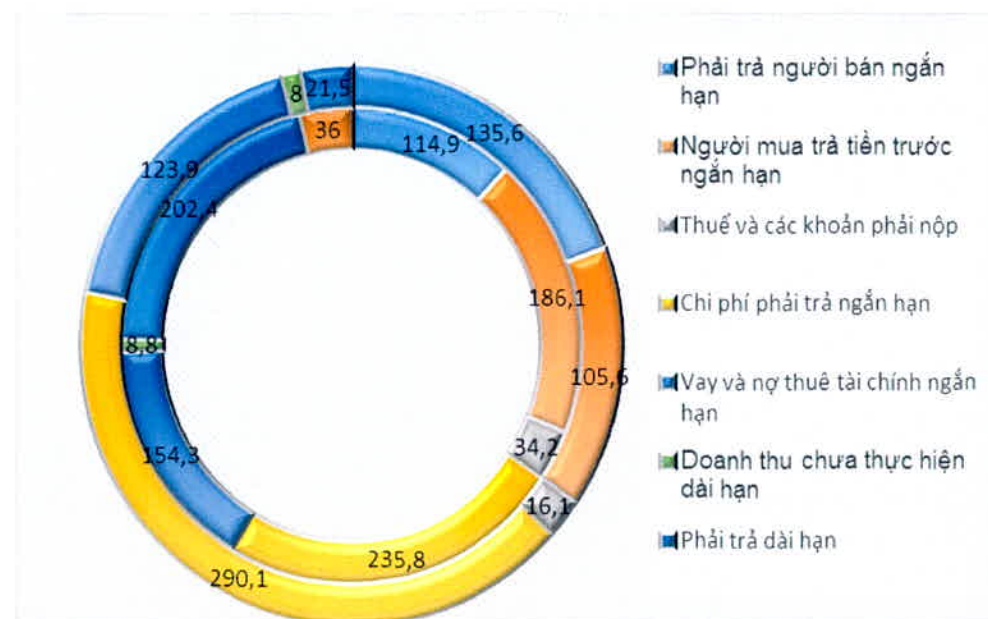


- Tại thời điểm cuối năm 2017 tổng nợ phải trả của Cotecland giảm từ 972,5 tỷ đồng xuống còn 700,8 tỷ đồng tương ứng giảm 27,94% so với năm 2016.

- Tổng nợ phải trả giảm chủ yếu là giảm từ chi phí phải trả dài hạn 89,38% và vay dài hạn giảm 100%.

Cơ cấu nợ phải trả

Khoản mục	2016	2017	% tăng, giảm
Phải trả người bán ngắn hạn	114,9	135,6	18,02%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	186,1	105,6	-43,26%
Thuế và các khoản phải nộp	34,2	16,1	-52,92%
Chi phí phải trả ngắn hạn	235,8	290,1	23,03%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	154,3	123,9	-19,70%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8,8	8	-9,09%
Phải trả dài hạn	202,4	21,5	-89,38%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	36		-100,00%
Tổng nợ phải trả	972,5	700,8	-27,94%





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
Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	0,93	4	Thành viên độc lập
Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	0,16	6	Thành viên điều hành
Đào Đức Cường	Ủy viên HĐQT	0	2	Thành viên độc lập
Đàm Quang Trực	Ủy viên HĐQT	0,0023	1	Thành viên độc lập
Trương Hoài Bửu Ánh	Ủy viên HĐQT	0	0	Miễn nhiệm ngày 15/7/2017

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	04/01/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
2	02/QĐ-HĐQT-COTECLAND	20/01/2017	Lấy ý kiến cổ đông thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

3	04/QĐ-HĐQT-COTECLAND	29/03/2017	Dời thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
4	05/QĐ-HĐQT-COTECLAND	24/05/2017	Thông qua phương án kinh doanh năm 2017 và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
5	06/QĐ-HĐQT-COTECLAND	07/06/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
6	07/QĐ-HĐQT-COTECLAND	27/06/2017	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
7	08/QĐ-HĐQT-COTECLAND	01/07/2017	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Pháp chế và Quản lý Nhân sự đối với Ông Trương Hoài Bửu Ánh kể từ ngày 01/07/2017.
8	09/QĐ-HĐQT-COTECLAND	01/07/2017	Bổ nhiệm Ông Phạm Hoàng Phương, sinh năm 1975, Thạc sĩ Kiến trúc sư giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kỹ thuật kể từ ngày 01/07/2017.

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 Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	Giám đốc điều hành
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Giám đốc điều hành

NHÂN SỰ BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu có quyền biểu quyết (%)	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 Trần Minh Dương	Thành viên	0,00	Được bầu ngày 15/7/2017

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để thực hiện kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát đã đề ra trong năm 2017, Ban kiểm soát đã thực hiện phân công công việc đến từng thành viên để thực hiện công tác kiểm tra kiểm soát theo quy định trên một số lĩnh vực sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch, nghị quyết, chiến lược cơ bản trong năm đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Kiểm soát để đảm bảo Công ty hoạt động theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.
- Tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị và đưa ra các ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Ban kiểm soát.
- Kiểm tra giám sát các chi phí đầu tư thông qua các báo cáo dự án đầu tư, tổng dự toán; kiểm tra giám sát tiến độ đầu tư các dự án dựa trên kế hoạch sản xuất hoạt động kinh doanh đã đề ra.
- Kiểm tra định kỳ Báo cáo tài chính theo từng quý và năm của Công ty mẹ và các Công ty thành viên, đồng thời làm việc với Kiểm toán độc lập về các vấn đề trong Thư quản lý của bên kiểm toán đưa ra để đánh giá độ tin cậy của số liệu trên phương diện trọng yếu. Từ đó, Ban kiểm soát có các đề xuất kiến nghị trong vấn đề quản lý trình Hội đồng quản trị và giám sát việc thực hiện những kiến nghị này.

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

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao, tiền lương, tiền thưởng trước thuế TNCN (VND/tháng)
Hội đồng quản trị			
1	Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	10.000.00
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	5.000.00
3	Ông Đào Đức Cương	Ủy viên HĐQT	5.000.00
4	Ông Đàm Quang Trực	Ủy viên HĐQT	5.000.00
Ban Tổng giám đốc			
1	Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng giám đốc	
2	Ông Đào Đức Cương	P. TGĐ	
3	Ông Lê Bá Tiến	P. TGĐ Tài chính	
4	Ông Phạm Hoàng Phương	P. TGĐ 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 Trần Minh Dương	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 (30/12/2017)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	199.000	0,93
2	Nguyễn Thế Thanh	P.Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc	33.690	0,16
3	Đào Đức Cường	Thành viên HĐQT, kiêm Phó TGĐ	0	0
4	Đàm Quang Trực	Thành viên HĐQT	500	0,0023
5	Trương Hoài Bửu Ảnh	Thành viên HĐQT, đã miễn nhiệm ngày 15/7/2017	0	0
6	Phạm Thị Huyền	Thành viên BKS	2000	0,0093
7	Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên BKS	0	0
8	Trần Minh Dương	Thành viên BKS	0	0
9	Lê Bá Tiến	Phó TGĐ kiêm Kế toán trưởng	0	0
10	Phạm Hoàng Phương	Phó TGĐ	0	0

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NĂM GIỮ TRÊN 5%

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	12.090.000	56,23
2	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng ANPHA (CotecAnPha)	2.102.070	9,78
	Tổng cộng	14.427.260	67,1116



**KẾ HOẠCH
KINH DOANH
VÀ ĐỊNH HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM
2018**

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 2016, nguồn vốn đầu tư công đã được bổ sung. Luồng vốn đầu tư công năm 2017 ổn định vững chắc hơn năm 2016 do nền kinh tế đã đi vào thế ổn định. Nguồn tiền dự báo được sẽ ổn định và chỉ tiêu công cũng ổn định hơn năm 2017

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 2017, 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 2018 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 2017. Tín hiệu từ những ngày đầu năm 2016 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 2017, 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 tri tri.

Năm 2018, 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 2017, 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 2018, 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 2018 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 2018 sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực xây lắp, bắt động sản với các chiến lược cụ thể:

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

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC

1. Lĩnh vực xây lắp công trình

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

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

MỤC TIÊU VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC

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 2018

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	% tăng, giảm so năm 2017
I	Tổng doanh thu	712.238	817.473	14,8%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	686.397	816.933,0	19,0%
1.1	Doanh thu xây dựng	656.114	685.528,2	4,5%
1.2	Doanh thu BĐS	9.091	120.546	1226,0%
1.3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.192	10.859	-48,8%
1.4	Các khoản giảm trừ	-	-	-
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	25.826	540	-97,9%
3	Thu nhập khác	15	0	-100,0%
II	Tổng chi phí	676.010	785.326	16,2%
1	Giá vốn hàng bán	637.334	745.569	17,0%
1.1	Giá vốn xây dựng	615.769	649.439	5,5%
1.2	Giá vốn kinh doanh BĐS	9.114	90.898	897,3%
1.3	Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.451	5.232	-58,0%
2	Chi phí bán hàng	449	500,00	11,4%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.767	24.716	19,0%
4	Chi phí tài chính	16.986	12.000,0	-29,4%
5	Chi phí khác	474	2.540,1	435,9%
	Lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-26.608	-15.965	-40,0%
III	Lợi nhuận trước thuế	9.620	16.182,6	68,2%
IV	Lợi nhuận sau thuế	1.653	12.946,1	683,2%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2017



CAO ỐC VĂN PHÒNG GOLDEN TOWER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG LANCASTER



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG MASTER BUILDING

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty được cấp thay đổi mười 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 hai số 0303666737 ngày 25 tháng 07 năm 2016.

- 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		
2	Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT		
3	Ông Đàm Quang Trực	Thành viên HĐQT		
4	Ông Đào Đức Cường	Thành viên HĐQT		
5	Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên HĐQT		15/7/2017

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 Trần Minh Dương	Thành Viên	15/7/2017

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 Cường	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 2017 đã được soát xét.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Thế Thanh

Tổng Giám đốc

Giấy ủy quyền số 01A/GUQ-CTHQQT-COTECLAND
ngày 01 tháng 01 năm 2017

Ngày 7 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 07 tháng 4 năm 2018, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		724.623.557.505	775.703.264.905
I Tiền và các khoản tương đương tiền	5			
1. Tiền	110		31.073.352.083	86.246.819.762
1. Tiền	111		31.073.352.083	86.246.819.762
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
II Các khoản phải thu ngắn hạn	130		619.963.092.253	598.255.731.589
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	82.869.968.845	92.788.758.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	258.077.487.525	410.254.550.119
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	8.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	271.015.635.883	95.212.423.061
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
III Hàng tồn kho	140	10	73.342.392.470	85.324.407.056
1. Hàng tồn kho	141		74.417.803.078	86.399.817.664
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		244.720.699	5.876.306.498
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	64.820.694
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		153.312.995	5.590.910.437
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	91.407.704	220.575.367
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		227.822.525.654	473.452.574.599
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.490.188.000	975.188.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		500.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	990.188.000	975.188.000
II Tài sản cố định	220		12.626.388.318	13.683.189.214
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	12.626.388.318	13.683.189.214
- Nguyên giá	222		23.875.875.632	23.420.648.360
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.249.487.314)	(9.737.459.146)
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	13	89.116.097.272	99.944.852.544
- Nguyên giá	231		106.545.769.516	114.764.227.116
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.429.672.244)	(14.819.374.572)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	101.043.268.685	327.279.467.534
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		72.566.859.328	299.053.152.134
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.474.409.357	28.224.315.400
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		23.546.583.379	31.569.877.307
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.350.180.728	9.174.068.395
2. Tài sản thuế thu nhập	262		-	7.818
3. Lợi thế thương mại	269	15	19.196.402.651	22.395.801.094
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		952.446.083.159	1.249.155.839.504

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		700.754.751.425	972.500.125.387
I. Nợ ngắn hạn	310		666.438.351.797	725.241.750.431
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	135.629.557.813	114.927.115.907
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	105.572.413.739	186.059.806.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	16.102.863.937	34.195.992.665
4. Phải trả người lao động	314		4.312.228.264	5.333.533.998
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	61.003.818.350	53.984.740.389
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	122.197.465.545	173.475.870.177
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	213.879.606.265	154.252.009.801
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.740.397.884	3.012.680.776
II. Nợ dài hạn	330		34.316.399.628	247.258.374.956
1. Doanh thu chưa thực hiện	336	21	8.040.896.047	8.810.159.606
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	21.511.785.234	202.449.622.639
3. Vay và nợ thuê tài chính	338	20	-	35.998.592.711
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	22	4.763.718.347	-

D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		251.691.331.734	276.655.714.117
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	251.691.331.734	276.655.714.117
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	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421		13.319.335.122	50.476.171.080
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		11.666.011.196	36.567.131.928
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.653.323.926	13.909.039.152
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.685.520.575	9.112.109.770
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		952.446.083.159	1.249.155.839.504


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 2016
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		620.468.344.065	620.468.344.065
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.374.021.717
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25	686.396.656.556	619.094.322.348
4. Giá vốn hàng bán	11	26	637.334.104.040	554.726.335.783
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		49.062.552.516	64.367.986.565
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	25.826.003.713	421.426.889
7. Chi phí tài chính	22	29	16.986.035.970	18.672.185.489
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.986.035.970	18.382.450.320
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(26.607.945.378)	(1.353.310.117)
9. Chi phí bán hàng	25	30	448.671.241	388.873.790
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	20.767.056.997	21.436.091.813
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		10.078.846.643	22.938.952.245
12. Thu nhập khác	31	31	14.988.495	62.709.005
13. Chi phí khác	32	32	474.220.817	2.692.449.563
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(459.232.322)	(2.629.740.558)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.619.614.321	20.309.211.687
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	3.629.153.426	4.826.126.014
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	4.763.726.165	1.559.492.386
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		1.226.734.730	13.923.593.287
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.653.323.926	13.909.039.152
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(426.589.196)	14.554.135
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	78	419


 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 2015
BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP GIÁN TIẾP)


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>9.619.614.321</i>	<i>20.309.211.687</i>
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	7.321.724.283	6.862.061.207
- Các khoản dự phòng	03	-	(41.509.115)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	804.841.186	932.459.794
- Chi phí lãi vay	06	16.986.035.970	18.382.450.320
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>34.732.215.760</i>	<i>46.444.673.893</i>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	131.824.500.645	(62.718.203.733)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	11.086.526.293	(22.093.191.305)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(320.550.431.922)	188.466.702.930

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	4.376.984.717	4.376.984.717
- Tiền lãi vay đã trả	14	(18.431.051.493)	(18.431.051.493)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.651.431.271)	(11.651.431.271)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(197.255.000)	(197.255.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>124.197.228.738</i>	<i>124.197.228.738</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(455.227.272)	(8.243.360.425)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	8.072.824.712	-
3. Tiền chi cho vay	23	(8.500.000.000)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(250.000.000)	(5.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	69.683.131.007	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	40.805.129	333.771.848
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>68.591.533.576</i>	<i>(12.909.588.577)</i>

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	140.995.000.000	117.200.411.110
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(106.038.306.339)	(232.427.067.007)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	34.956.693.661	(115.226.655.897)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	(55.173.467.679)	(3.939.015.736)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	86.246.819.762	90.185.835.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	31.073.352.083	86.246.819.762

 Lê Lệ Linh Người lập biểu	 Lê Bá Tiến Kế toán trưởng	  Nguyễn Thế Thanh Tổng Giám đốc
---	---	--

KẾT LUẬN

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 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 2017 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 2018, 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 2018.

Chiến lược và mục tiêu của CotecLand trong năm 2018 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.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



TS. KTS. ĐÀO ĐỨC NGHĨA

