

Số: 09/2025/TB-CNG
(V/v: Công bố thông tin Báo cáo
thường niên năm 2024

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
 - Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tên tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana

Mã chứng khoán : CSC

Trụ sở chính : Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng
Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 024. 3563 2763

Website : <https://www.cotanagroup.vn/>

Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana trân trọng công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2024.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty cùng ngày tại đường dẫn: <https://www.cotanagroup.vn/>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng!

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Đoàn Văn Luận



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

(Ban hành dựa trên Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

Hà Nội, tháng 4 năm 2025

MỤC LỤC

I. Thông tin chung

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Cơ cấu tổ chức
Lịch sử hình thành
Các công ty con, thành viên
Định hướng phát triển

II. Hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả 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 của chủ sở hữu.

III. Quản trị Công ty

Hội đồng Quản trị
Ban Kiểm soát
Các rủi ro

IV. Báo cáo và đánh giá của Ban TGD

Ban Tổng Giám đốc
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

V. Báo cáo Phát triển Bền vững

VI. Báo cáo tài chính

Ý kiến kiểm toán
Báo cáo tài chính được kiểm toán

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

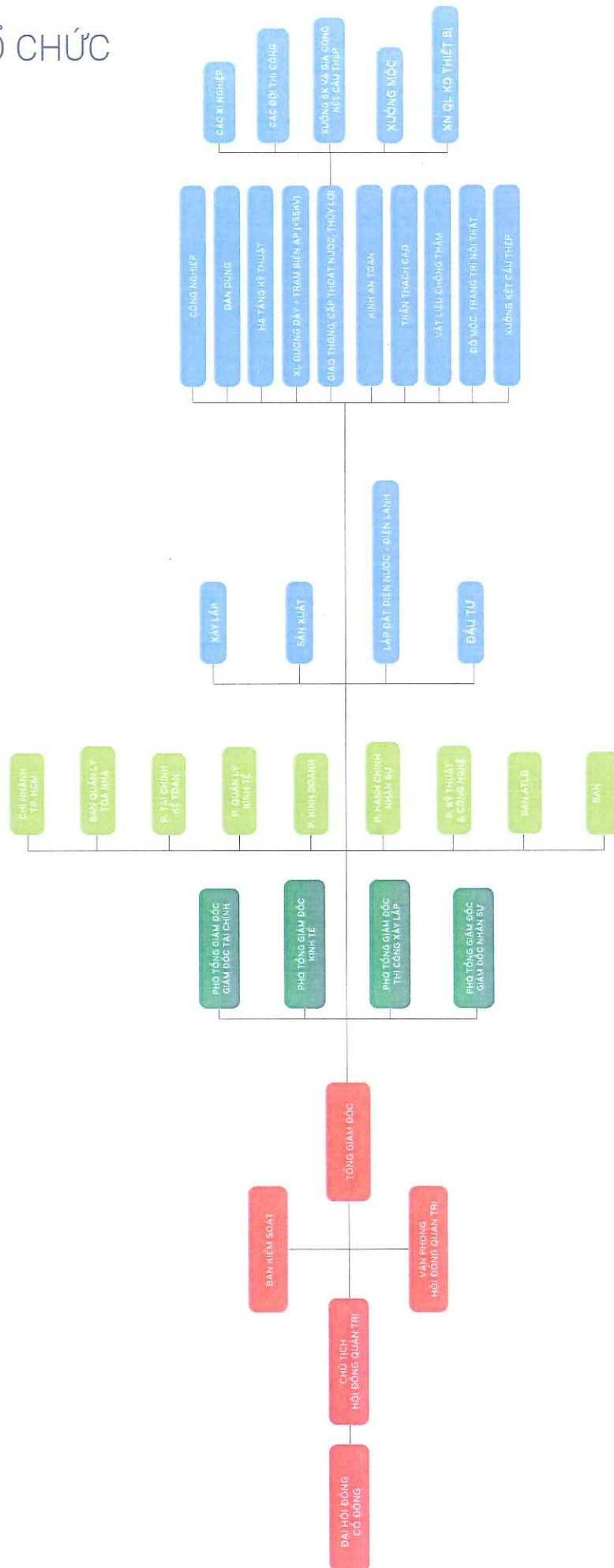
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101482984
- Vốn điều lệ: 374.089.820.000 đồng Mã cổ phiếu: CSC
- Địa chỉ: Lô CC5A, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024.35632763
- Website: www.cotanagroup.vn
- **Tầm nhìn:** Trở thành một trong những nhà Đầu tư và Xây dựng hàng đầu Việt Nam.
- **Triết lý của chúng tôi:**
 - Đặt lợi ích của cổ đông và người lao động lên hàng đầu, con người là nguồn tài sản vô giá, là sức mạnh của Cotana Group.
 - Đoàn kết trong công việc, tính kỷ luật cao là giá trị cốt lõi, là truyền thống văn hóa của Cotana Group.
 - Chất lượng sản phẩm cao, dịch vụ chuyên nghiệp, đẳng cấp.
 - Lợi nhuận là một trong những yêu cầu của sự tồn tại và phát triển.
 - Trách nhiệm với xã hội là một trong những mục tiêu hàng đầu của Cotana Group.
- **Nguyên tắc định hướng:**
 - Đào tạo nguồn nhân lực. Không ngừng cải tiến và đổi mới.
 - Khách hàng là đối tác phục vụ quan trọng nhất.
 - Quan hệ hợp tác rộng rãi trên tất cả mọi lĩnh vực.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- **Xây dựng:** Với 32 năm kinh nghiệm xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng... Cotana Group tự hào khi trở thành một tên tuổi có truyền thống và uy tín trong ngành xây dựng.
- **Bất động sản:** Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã và đang triển khai đầu tư nhiều dự án bất động sản trong phạm vi cả nước như Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B, KĐT mới An Vân Dương (Ecogarden Thành phố Huế),...đặc biệt đứng trước sự khan hiếm về nguồn cung Nhà ở Xã hội hiện nay, Cotana Group luôn tự hào đã và đang cho ra mắt thị trường nhằm giải cơn khát nguồn cung Nhà ở Xã hội với dự kiến khoảng 1.000 căn hộ tại Thành phố Huế nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội quốc gia.
- **Lĩnh vực khác:** Ngoài hai lĩnh vực kinh doanh chính, Cotana Group còn được biết đến trên thị trường với vai trò là đơn vị cung cấp dịch vụ trang trí nội ngoại thất công trình, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, lắp đặt điện nước, điện lạnh, tư vấn quy hoạch và tư vấn thiết kế dự án...

3. Cơ cấu tổ chức

CƠ CẤU TỔ CHỨC



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

1993

THÀNH LẬP CÔNG TY THÀNH NAM

Thành lập Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam có trụ sở tại ngõ Thịnh Hào 1, phố Hàng Bột (nay là Tôn Đức Thắng), Đống Đa, Hà Nội.

1999

THÀNH LẬP CÔNG TY NAM THÀNH ĐÔ

Thành lập Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô – công ty con đầu tiên trong hệ thống Cotana Group.

2001

XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở TẠI ĐỊNH CÔNG

Xây dựng khu nhà ở cao tầng đầu tiên của thủ đô Hà Nội tại KĐT Định Công.

2002

ĐẦU TƯ KHU SẢN XUẤT VLXD

Đánh dấu bước ngoặt Thành Nam từ một đơn vị xây lắp trở thành một nhà đầu tư khi công ty triển khai dự án đầu tư Khu sản xuất VLXD tại Cụm CN Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội.

2003

THAM GIA SÁNG LẬP ECOPARK GROUP

Là một trong những cổ đông sáng lập Công ty CP Tập đoàn Ecopark – chủ đầu tư khu đô thị sinh thái lớn nhất miền Bắc Ecopark.

2004

CHUYỂN ĐỔI SANG CÔNG TY CỔ PHẦN

Chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần với mong muốn đưa Thành Nam trở thành công ty đại chúng.

2005

ĐẠT DANH HIỆU THƯƠNG HIỆU MẠNH VIỆT NAM LẦN 1

Bắt đầu chuỗi 14 năm liên tiếp nhận giải thưởng "Thương hiệu mạnh Việt Nam" do Thời báo Kinh tế và Cục Xúc tiến Thương mại - Bộ Thương mại trao tặng.

2008

KHÁNH THÀNH TRỤ SỞ COTANA GROUP

Khánh thành trụ sở Cotana Group tại lô CC5A, bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

2009

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SÀN CHỨNG KHOÁN

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam niêm yết cổ phiếu trên sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán CSC.

2011

TRAO GIẢI CSC AWARD LẦN 1

Cotana Group phối hợp với trường ĐHXD khởi trao giải CSC Award cho 01 sinh viên có thành tích học tập xuất sắc nhất của trường. CSC Award được trao hàng năm và duy trì liên tục trong những năm qua.

2013

20 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY

Ngày 01/06/2013 lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Cotana Group được tổ chức tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia Hà Nội với sự tham dự của gần 1000 quan khách.

2017

THAY ĐỔI THƯƠNG HIỆU

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đổi tên thành Công ty CP tập đoàn Cotana

2018

25 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY

Lễ kỷ niệm 25 năm thành lập Công ty và ra mắt bộ nhận diện thương hiệu mới được tổ chức vào ngày 01/06/2018 tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia Hà Nội.

QUỸ FSC ĐƯỢC CẤP GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG

Bộ Nội vụ Quyết định về việc Cấp giấy phép và công nhận điều lệ Quỹ Hỗ trợ Sinh viên Tài năng ngành Xây dựng (FSC).

2019

KHỞI CÔNG KĐT ECOGARDEN - HUẾ

Tọa lạc tại Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B – Đô thị mới An Vân Dương, dự án KĐT Ecogarden có diện tích gần 45ha và chỉ cách trung tâm thành phố Huế 5 phút di chuyển.

2023

30 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY

KHỞI CÔNG DỰ ÁN NOXH TẠI KĐT ECOGARDEN

Ngày 17/07/2023 dự án NOXH đã được khởi công tại khu đô thị Ecogarden. Dự án được xây dựng trên hai lô đất ký hiệu OXH1 và OXH2, tổng số hơn 1000 căn hộ.

2024

KHÁNH THÀNH VÀ BÀN GIAO TÒA W3 - NOXH WEST SKY

Ngày 03/08/2024, gần 200 căn hộ tòa W3 - Chung cư NOXH cao tầng West Sky đã được khánh thành và bàn giao cho khách hàng.

HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY CON

1. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG COTANA

Trụ sở: Tầng 4 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Hoàng Mai - Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh:

Điện thoại: (84-024) 36408047; Fax: (84-024) 36408049

- Tư vấn thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng; hạ tầng kỹ thuật...
- Thiết kế đường dây tải điện, trạm biến áp...

Tỷ lệ vốn góp: 51%

2. CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG COTANA

Trụ sở: Tầng 4 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (84-024) 35632763; Fax: (84-024) 35665501

Ngành nghề kinh doanh:

- Thi công Xây lắp các công trình dân dụng; hạ tầng kỹ thuật...
- San lấp nền móng, thi công công trình cấp thoát nước...

Tỷ lệ vốn góp: 51%

3. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ COTANA ECOLIFE

Trụ sở: DAH2 - 03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Quận Thuận Hóa, Thành phố Huế.

Điện thoại: 0921462764

Ngành nghề kinh doanh:

- Thi công xây dựng nhà ở; Công trình điện, cấp thoát nước...

Tỷ lệ vốn góp: 52%

4. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI COTANA

Trụ sở: Tầng 5 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (84-024) 35635793; Fax: (84-024) 35635795

Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh vật liệu Xây dựng trang thiết bị nội ngoại thất;
- Tư vấn đầu tư...

Tỷ lệ vốn góp: 51%

5. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BBDS COTANA CAPITAL

Trụ sở: CM3 - 03 Camelia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Quận Thuận Hóa, Thành phố Huế.

Điện thoại: (84-024) 35635793; Fax: (84-024) 35635795

Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, hạ tầng kỹ thuật...

Tỷ lệ vốn góp: 59,85%

HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

1. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG ICC BIG



Trụ sở: Tầng 1 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (84-024) 35635165; Fax: (84-024) 35659632

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông thủy lợi;
- Lắp đặt điện lạnh, trang trí nội ngoại thất...

Tỷ lệ vốn góp: 2,14%

2. CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ NỘI THẤT THÀNH NAM

Trụ sở: P1004, 17T5, Hoàng Đạo Thúy, Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại: (84-024) 62512504;

Ngành nghề kinh doanh:

- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Thi công trang trí nội thất...

Tỷ lệ vốn góp: 4%

3. CÔNG TY TNHH BMS THÀNH NAM

Trụ sở: Cụm công nghiệp Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, huyện Quốc Oai - Hà Nội

Điện thoại: (84-024) 22128166;

Ngành nghề kinh doanh:

- Cung cấp dịch vụ ren đầu thép thanh cường lực để nối thép thanh cường lực;
- Cung cấp dịch vụ uốn thép thanh...

Tỷ lệ vốn góp: 25%

4. CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTANA

Trụ sở: Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (84-024) 35647108; Fax: (84-024) 35665581

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông thủy lợi;
- Lắp đặt điện lạnh, trang trí nội ngoại thất...

Tỷ lệ vốn góp: 45%

5. CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN COTANA GREEN

Trụ sở: Tầng 3 - Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Hoàng Mai - Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh:

- Buôn bán phân bón, hoạt động dịch vụ trồng trọt, trồng cây gia vị, dược liệu, trồng rừng;
- Thu gom rác thải, tư vấn môi trường...

Tỷ lệ vốn góp: 20.7%

6. CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ GREEN GARDEN

Trụ sở: Tầng 2 - CM3 - 21 Camelia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Quận Thuận Hóa, Thành phố Huế.

Ngành nghề kinh doanh:

- Dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị, tòa nhà;
- Cho thuê thiết bị...

Tỷ lệ vốn góp: 30%

7. Định hướng phát triển

Với mong muốn tối đa hóa lợi nhuận, tạo công ăn việc làm, gia tăng phúc lợi xã hội và theo đuổi chiến lược phát triển nhằm mang lại niềm tin cho các cổ đông, nhà đầu tư, chiến lược phát triển trung và dài hạn của Cotana Group như sau:

- Về tầm nhìn chiến lược: Trở thành Tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực Xây dựng, Đầu tư Bất động sản, dịch vụ khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, hoạt động đầu tư xây và kinh doanh Sân Golf...
- Chiến lược phát triển kinh doanh: Tập trung vào hai lĩnh vực có ưu thế và lợi thế cạnh tranh đó là Xây dựng và Đầu tư bất động sản.
- Chiến lược tái cấu trúc Tập đoàn: Cơ cấu lại mô hình hoạt động, cơ cấu vốn góp tại các Công ty con do Công ty mẹ nắm cổ phần chi phối.
- Chiến lược tài chính: Đẩy mạnh hoạt động hệ thống quản lý tài chính và hệ thống chính sách kế toán chung của Tập đoàn; xây dựng lộ trình tăng vốn điều lệ công ty lên khoảng 500 tỷ đồng.

II. Hoạt động sản xuất kinh doanh

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024
[1]	[2]	[3]	[4]
I	Hợp nhất Tập đoàn		
	- Tổng doanh thu	1144,30	600,51
	- Lợi nhuận sau thuế	130,83	12,68
II	Công ty mẹ		
	- Tổng doanh thu	253,03	230,36
	- Lợi nhuận sau thuế	60,57	59,79
	- Chia cổ tức (dự kiến)	12%	10%

2. Tổ chức nhân sự :

- Những con số nhân sự năm 2024:
 - + Đầu năm: 70 lao động
 - + Cuối năm: 60 lao động (trong đó có: 45 nhân sự có trình độ từ Đại học trở lên, 15 nhân sự cao đẳng hoặc trung cấp).
- Các chính sách đối với người lao động:
 - + Cán bộ được đào tạo nâng cao kiến thức, nghiệp vụ khi có yêu cầu hợp lý.
 - + Tổ chức huấn luyện an toàn theo đúng quy định của Nhà nước, cấp phát bảo hộ lao động cho người lao động đảm bảo đầy đủ kịp thời.
 - + Người lao động được đóng BHXH, BHYT đầy đủ theo đúng quy định của Luật lao động.
 - + Được đảm bảo tiền lương, thưởng các ngày lễ, Tết, lương tháng 13.
 - + Công tác thăm hỏi hiếu hỉ, sinh nhật, chăm lo cho người lao động chu đáo.
 - + Tổ chức các chuyến đi hành hương về cội nhằm tưởng nhớ các anh hùng liệt sỹ đã hi sinh góp phần bảo vệ quê hương đất nước.

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

3.1 DỰ ÁN: KHU PHỨC HỢP THỦY VÂN GIAI ĐOẠN 2, THUỘC KHU B, ĐÔ THỊ MỚI AN VÂN DƯƠNG (ECOGARDEN)



Thông tin dự án:

- Địa điểm: Phường Thủy Vân, Quận Thuận Hóa, Thành phố Huế.
- Quy mô diện tích: 44,65 ha, gồm:
- Hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan: 446.500m²
- Công trình:
- Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng: 139.754 m², tầng cao 2-4tầng.
- Diện tích xây dựng công trình DVTM cao tầng: 5.416m², tầng cao 17-25tầng.
- Diện tích xây dựng công trình DVTM thấp tầng (nhà CLB): 2.724m², tầng cao 3 tầng.
- Dân số: khoảng 7000 người.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ

Tình hình thực hiện dự án:

- Đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Tuyến 1A.1 đến Tuyến 1A.10 thuộc HTKT giai đoạn 1A và Tuyến 2B.4 và Tuyến 2B.5 thuộc HTKT giai đoạn 2B đủ điều kiện để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu vực Camellia – Iris và khu Dahlia...

- Đã hoàn thành ký kết Phụ lục hợp đồng dự án đầu tư điều chỉnh các điều khoản để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2024 đã hoàn thành hồ sơ pháp lý đề nghị cấp sổ cho đại đa số cư dân khu đô thị.

- Đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở trung tâm, Khu biệt thự đảo Đông- Magnonia, Khu biệt thự đảo Tây- Laurel Villas.

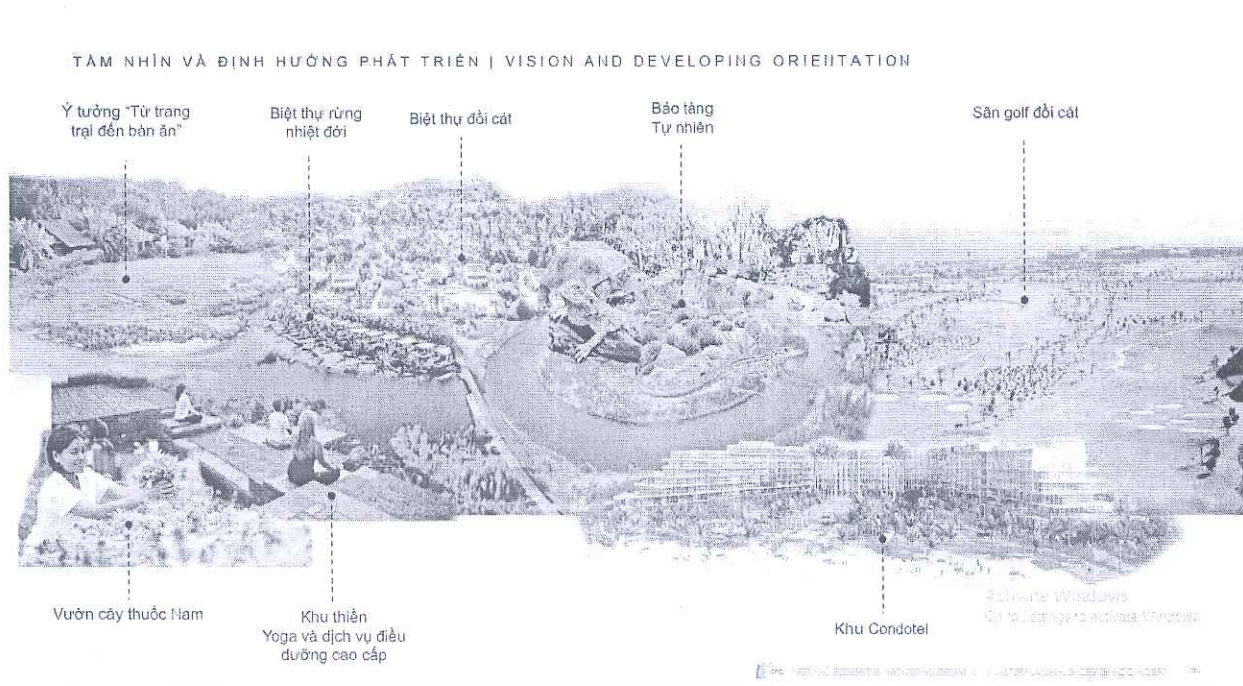
- Đã được Sở Xây dựng phê duyệt hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh khu OXH1 và cấp phép xây dựng Khối nhà XH1, XH4, Nhà bảo vệ, Công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Khu nhà ở xã hội – Chung cư cao tầng OXH1.

- Đã hoàn thành thông báo khởi công Khối nhà XH3 và Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, thủ tục phê duyệt Phương án giá bán Khu XH3 thuộc Khu nhà ở xã hội – Chung cư cao tầng OXH1, nghiệm thu hạ tầng phần móng XH3, thủ tục phê duyệt đủ điều kiện mở bán và lễ khởi công và mở bán thành công XH3;

- Đã hoàn thành thông báo khởi công Khối nhà XH2, hoàn thành phê duyệt Phương án giá bán Khu XH2 thuộc Khu nhà ở xã hội – Chung cư cao tầng OXH1, nghiệm thu hạ tầng phần móng... đủ điều kiện để tiếp tục các thủ tục cấp phép mở bán XH2 trong năm 2024;

Kế hoạch thực hiện triển khai thi công tòa W1 và tòa W4 vào tháng 03/2025 và kế hoạch triển khai khởi công Khách sạn Huế Sky tiêu chuẩn 5 sao dự kiến tháng 09/2025.

3.2 THAM KHẢO ĐỊNH HƯỚNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ NGŨ HỒ OASIS RESORT & NATURE MUSEUM



Thông tin dự án:

- Địa điểm: thuộc địa bàn các Phường Phong Chương và Phong Bình, thị xã Phong Điền, Thành phố Huế.
- Quy mô dự kiến: 445ha
- Vị trí dự án nằm ở khu vực đồng bằng của thị xã Phong Điền với kiểu hình vùng cát nội đồng, nổi bật với cảnh quan và thực vật đặc trưng ở vùng cát trắng và đất ngập nước.
- Dự án vẽ nên bức tranh độc lập giữa sa mạc và rừng nhiệt đới nhằm đem lại trải nghiệm mới lạ và đa dạng hóa hình thái biệt thự nghỉ dưỡng.
- Bảo tàng các loại bò sát và côn trùng, vườn xương rồng cùng với các sự kiện cộng đồng hàng tuần giúp tuyên truyền giáo dục đồng thời quảng bá cảnh sắc, thiên nhiên bản địa.
- Khám và chữa bệnh bằng dịch vụ y tế truyền thống chất lượng cao dựa trên lợi thế về các bài thuốc của Thái y viện triều Nguyễn, thu hút khách du lịch và nghỉ dưỡng.
- Thực hiện chiến dịch sử dụng nguồn thực phẩm bền vững của LHQ thông qua các món ăn từ côn trùng và trang trại nông nghiệp hữu cơ.
- Tận dụng điều kiện địa hình cồn cát hiện hữu để quảng bá mô hình sân golf đầu tiên và quy mô nhất tại Việt Nam: Sân Golf đồi cát.

3.3 THAM KHẢO ĐỊNH HƯỚNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ: KHU ĐÔ THỊ PHÚ HỒ

- Địa điểm: xã Phú Hồ, huyện Phú Vang, Thành phố Huế
- Quy mô: 220 ha
- Đây là khu vực cửa ngõ phía Tây của huyện Phú Vang có vị trí quan trọng trong việc liên kết huyện Phú Vang với thành phố Huế, quận Thuận Hóa.
- Là vùng cư dân nông thôn phát triển theo hướng nông thị sinh thái với sự đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; thích nghi với biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển bền vững.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Tổng giá trị tài sản	686.274.743.015	704.307.802.837
Doanh thu thuần	154.955.548.769	163.278.360.280
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	60.409.728.732	61.232.930.942
Lợi nhuận khác	83.244.068	(63.279.115)
Lợi nhuận trước thuế	60.492.972.800	61.169.651.827
Lợi nhuận sau thuế	60.488.988.617	59.793.125.224
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	10%

Hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Tổng giá trị tài sản	2.435.897.527.499	2.309.496.638.236
Doanh thu thuần	546.046.021.065	595.839.362.733
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	101.507.265.507	21.818.261.249
Lợi nhuận khác	834.799.103	(2.412.326.728)
Lợi nhuận trước thuế	102.342.064.610	19.405.934.521
Lợi nhuận sau thuế	79.752.482.309	12.682.234.894

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1.96	2.04	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	1.76	1.89	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.35	0.29	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.54	0.41	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			

+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2.38	4.39	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0.23	0.23	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.39	0.37	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.14	0.12	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.09	0.08	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.39	0.38	

Hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1.96	1.95	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	1.76	0.53	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.35	0.63	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.54	1.73	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			



+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2.38	0.30	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0.23	0.25	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.39	0.02	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.14	0.01	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.09	0.01	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.39	0.04	

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

Cổ phần:

- + Tổng số cổ phần lưu hành : 37.408.982 cổ phần
- + Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 37.408.982 cổ phần

Cơ cấu cổ đông:

- Phân loại theo tỷ lệ sở hữu:
 - + Cổ đông lớn : 14.798.693 cổ phiếu
 - + Cổ đông nhỏ : 22.610.289 cổ phiếu
- Phân loại theo đối tượng cổ đông:

Stt	Nội dung	SL cổ đông	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tổ chức			
-	Trong nước	13	1.213.518	3,24
-	Nước ngoài	0	0	0
2	Cá nhân			
-	Trong nước	2.572	36.176.799	96,71
-	Nước ngoài	9	18.665	0,05
Tổng		2.433	37.408.982	100%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Năm 2024: Tăng vốn điều lệ từ **311.747.190.000** đồng lên **374.089.820.000** đồng theo hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

III. Quản trị Công ty

A. Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng Quản trị

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP Sở hữu	Giới thiệu
1	Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	11.002.561	Tốt nghiệp Đại học Xây dựng, với kinh nghiệm 50 năm công tác, trong đó có 33 năm giảng dạy và quản lý tại Trường Đại học Xây dựng (từ năm 1971 – 2004), ông Đào Ngọc Thanh là một trong các nhà quản lý đã tạo dựng thành công “thương hiệu cá nhân” trong lĩnh vực xây dựng và phát triển các dự án bất động sản. Từ năm 2004 đến nay, ông đảm nhận vị trí quản lý, điều hành tại nhiều doanh nghiệp: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Cotana, Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Ecopark... Từ năm 2019 đến 07/2024 ông là Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam Vinaconex – Từ tháng 07/2024 đến nay

				ông làm Chủ tịch Hội đồng chiến lược Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam Vinaconex.
2	Bà Đào Thu Thủy	Ủy viên HĐQT	1.953.544	Bà Đào Thu Thủy giữ chức Ủy viên HĐQT Cotana Group; Chủ tịch HĐQT – Giám đốc Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana từ năm 2014 đến nay. Trước đó bà từng giữ nhiều chức vụ quan trọng tại các công ty lớn của nước ngoài tại Việt Nam như: Giám đốc Kinh doanh Công ty CPG PTE Singapore và Công ty TNHH CPG Việt Nam từ năm 2009 – 2011; Trưởng văn phòng Chi nhánh Công ty TNHH Tylin International Việt Nam tại TP.HCM từ năm 2007 đến 2009.
3	Ông Đoàn Văn Tuấn	Ủy viên HĐQT	504.703	Ông Đoàn Văn Tuấn được bầu vào HĐQT và giữ vị trí Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến nay. Trước đó ông đã có nhiều năm công tác tại Cotana Group và giữ vị trí lãnh đạo tại các phòng ban quan trọng của Công ty như: Giám đốc sản giao dịch Bất động sản – Giám đốc Đầu tư; Trưởng phòng Kinh tế Thị trường; Phó phòng Kế hoạch Đầu tư.
4	Ông Bùi Tiến Hùng	Ủy viên HĐQT	0	Ông Bùi Tiến Hùng được bầu là Ủy viên HĐQT Cotana từ 2023. Trước đó, ông từng làm việc tại Công ty Shimizu – Nhật Bản từ năm 1992 đến 2007. Ông giữ chức Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark từ T10/2007 đến nay.
5	Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Ủy viên HĐQT	0	Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan được bầu là Ủy viên HĐQT Cotana từ năm 2024. Trước đó từ tháng 08/2022 bà đã và đang đảm nhiệm chức vụ Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương cho đến nay.

2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

- **Tiểu ban Tài chính:** Ban tài chính với nhiệm vụ bảo toàn và phát triển nguồn vốn, quản trị tốt tài chính doanh nghiệp, đáp ứng các nhu cầu về tài chính cho các công trình và dự án của Công ty cũng như nguồn vốn góp của Công ty đối với các Công ty con và Công ty thành viên.

- **Tiểu ban phụ trách Đầu tư:** Tiếp nối thành công của dự án Ecogarden, Hội đồng quản trị tiếp tục nghiên cứu dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái và Sân Golf Ngũ Hồ Thị xã Phong Điền – Thành phố Huế. Đây là một trong những dự án định hướng phát triển có quy mô lớn với diện tích xấp xỉ 500ha.
- + Song song với định hướng phát triển dự án Ngũ Hồ Cotana Group đã và đang xây dựng định hướng phát triển Dự án Khu đô thị Phú Hồ tại xã Phú Hồ, huyện Phú Vang, Thành phố Huế, với quy mô: 220 ha, đây Dự án tại khu vực cửa ngõ phía Tây của huyện Phú Vang có vị trí quan trọng trong việc liên kết huyện Phú Vang với thành phố Huế, quận Thuận Hóa và các vùng giao thương lân cận. Là vùng cư dân nông thôn phát triển theo hướng nông thị sinh thái với sự đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; thích nghi với biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển bền vững.
- **Tiểu ban phụ trách an toàn vệ sinh môi trường:** Công tác quản lý an toàn lao động, vệ sinh môi trường luôn được Hội đồng quản trị đặc biệt coi trọng. Ban an toàn lao động của Công ty thường xuyên và đào tạo về an toàn lao động cho công nhân, cấp phát bảo hộ lao động đầy đủ; tổ chức khám sức khỏe định kỳ và cấp phát thuốc cho người lao động để họ yên tâm công tác.
- **Tiểu ban quản lý các Công ty con và các Công ty thành viên:** Chủ tịch HĐQT tổ chức cuộc họp thường kỳ để tăng cường sự đoàn kết và phát triển thương hiệu và định hướng phát triển các công ty trong toàn COTANA GROUP.
- **Tiểu ban phụ trách về công tác Đảng và đoàn thể:** Với mục tiêu tăng cường khối Đại đoàn kết trong COTANA GROUP, Công đoàn và Đoàn thanh niên đã tổ chức thành công các hoạt động như: Tổ chức ngày Quốc tế phụ nữ 8-3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10, tổ chức các chuyến đi hành hương về cội nhằm tưởng nhớ các anh hùng liệt sỹ đã hi sinh góp phần bảo vệ quê hương đất nước...
- **Tiểu ban phụ trách quản lý xây lắp:** Để đáp ứng được yêu cầu về tiến độ và hiệu quả trong công tác thi công hiện trường HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc rà soát và tuyển dụng nhân sự chất lượng cho tiểu ban này. Trong năm qua đã giải quyết dứt điểm các hồ sơ quyết toán còn tồn đọng.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị gồm có 05 thành viên, (01) Chủ tịch, (04) Ủy viên. HĐQT đã tổ chức họp 09 cuộc họp và ban hành 09 Nghị quyết và 01 quyết định theo đúng điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Luật doanh nghiệp, cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024 - NQ/HĐQT - CNG	24/02/2024	Thông qua việc phê duyệt kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.	100%
2	02/2024 - NQ/HĐQT - CNG	03/05/2024	Thông qua việc bầu chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana nhiệm kỳ 2024 – 2029.	100%
3	03/2024 - NQ/HĐQT - CNG	07/05/2024	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023	100%
4	04/2024 - NQ/HĐQT - CNG	03/06/2024	Thông qua việc chốt Danh sách cổ đông để trả cổ tức bằng cổ phiếu theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	100%
5	05/2024 - QĐ/HĐQT - CNG	26/06/2024	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) là đơn vị kiểm toán để thực hiện việc soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	100%
6	06/2024 - NQ/HĐQT - CNG	28/06/2024	Thông qua việc Công ty phát hành thành công Cổ phiếu bổ sung và thay đổi vốn Điều lệ thay đổi ĐKKD.	100%
7	Số: 07/2024 - NQ/HĐQT - CNG	16/07/2024	Thông qua phương án chuyển nhượng 60.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana	100%
8	08/2024 - NQ/HĐQT - CNG	19/07/2024	Thông qua việc chuyển nhượng 60.000 cổ phần của Công ty Cổ	100%

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			phần Xây dựng Cotana thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana cho ông Trần Trọng Đại	
9	09/2024 - NQ/HĐQT - CNG	18/09/2024	Thông qua việc tiếp tục bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	100%
10	10/2024 - NQ/HĐQT - CNG	24/12/2024	Thông qua việc Góp vốn thành lập Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife	100%

4. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2024, tập thể Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đạt được những chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông giao phó. Hội đồng quản trị tuân thủ các quy định của Pháp luật và theo Điều lệ của Công ty để thực hiện, kiểm tra, giám sát, đồng thời hỗ trợ Ban điều hành Công ty trong quá trình triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trên cơ sở kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ một cách khẩn trương.

Về mặt quản trị Công ty, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định nội bộ, rà soát cơ cấu tổ chức và nhân sự.

Công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ Công ty theo kế hoạch, đúng quy trình, quy định. Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về công tác an toàn sức khỏe môi trường và chính sách pháp luật trong quá trình hoạt động.

Công tác quản lý, giám sát tài chính được minh bạch hóa và thực hiện chặt chẽ theo đúng quy định hiện hành, tình hình tài chính của Công ty lành mạnh, các chỉ số tài chính năm 2023 đều phản ánh sức mạnh tài chính và bền vững của Công ty.

4.1 Đánh giá kết quả hoạt động SXKD trong năm 2024

Năm 2024, hoạt động SXKD của Công ty mẹ và Hợp nhất không đạt so với kế hoạch đề ra, tuy nhiên hiệu quả kinh doanh cũng được cải thiện nhờ các biện pháp đồng bộ, toàn

diện trong việc thay đổi quy trình quản trị điều hành, siết chặt công tác quản lý chi phí, tăng cường quảng bá hình ảnh, uy tín thương hiệu.

4.2 Đánh giá về công tác quản lý của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để ban hành các Nghị quyết và Quyết định thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty đồng thời chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu đề ra như sau:

- Hoàn thành việc trả cổ tức năm 2023 (tỷ lệ 20% bằng cổ phiếu) để tăng vốn điều lệ từ 311.747.190.000 đồng lên 374.089.820.000 đồng;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 vào ngày 26/04/2024;
- Giám sát, chỉ đạo Ban tổng giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024;
- Chỉ đạo lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2024 theo đúng quy định.
- Cùng cố tổ chức bộ máy quản lý của công ty.

5. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.

Trong năm 2024, nhân sự Ban Tổng giám đốc Công ty ổn định, không có sự thay đổi.

Ban Tổng Giám đốc, đứng đầu là Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc là những cán bộ giàu kinh nghiệm, năng lực, trình độ và tinh thần trách nhiệm.

Với vai trò là Người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm cao nhất trong công tác điều hành, Tổng Giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ được giao:

- Tổng Giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT, phân công công việc cụ thể cho từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc để mỗi người có thể phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao.
- Tổng Giám đốc đã thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ, tổ chức các cuộc họp chuyên đề công việc để chỉ đạo và xử lý kịp thời các vấn đề còn tồn đọng và phát sinh.

- Trong hoạt động xây lắp, Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục tìm kiếm công việc mới, rà soát và xử lý dứt điểm các hồ sơ quyết toán còn đang dở.
- Hoạt động đầu tư được duy trì ổn định, lợi nhuận đạt kế hoạch.
- Công tác tài chính, quản lý dòng tiền thu – chi hiệu quả, minh bạch, không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn.
- Công tác quan hệ cổ đông được duy trì tốt, đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, kịp thời.
- Ban tổng giám đốc phối hợp với các cơ quan Đảng, Công đoàn tổ chức các hoạt động thi đua, chăm sóc đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV.

6. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị.

Năm 2025 được đánh giá vẫn còn nhiều khó khăn cho nền kinh tế thế giới và Việt Nam trong bối cảnh suy thoái kinh tế và tình hình bất ổn tại nhiều khu vực. Bằng kinh nghiệm chèo lái con thuyền Cotana Group vượt qua khó khăn nhiều năm qua, Hội đồng quản trị đưa ra các phương hướng chủ đạo để tiếp tục dẫn dắt, chỉ đạo Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục phát triển, gia tăng lợi ích của Cổ đông với các nội dung chủ yếu sau:

- Chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh một cách có hiệu quả nhất nhằm phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025.
- Dự kiến vốn điều lệ Công ty năm 2025 tăng lên thành 411 tỷ đồng.
- Dự kiến chia cổ tức của năm 2025 là 10%/vốn điều lệ Công ty.
- củng cố Bộ máy Hội đồng quản trị và bộ máy điều hành thật chuyên nghiệp.
- Tập trung, chú trọng vào công tác đầu tư để tạo nên cán cân kinh tế của Công ty:

Mục tiêu của Hội đồng quản trị là hoàn thành các nội dung nghị quyết Đại hội cổ đông, đạt, vượt mục tiêu kế hoạch SXKD do Đại hội cổ đông thông qua. Hội đồng quản trị xác định, đây là trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của từng thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên của công ty.

B. Ban Kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Ghi chú
1			1.252	Bà Nguyễn Hải Yến là Trưởng phòng HCNS từ năm 2018 đến nay. Bà có hơn 10

	Nguyễn Hải Yến	Trưởng Ban kiểm soát		năm công tác tại Cotana ở các vị trí từ Chuyên viên HC-NS đến Trưởng phòng HCNS. Trước đó bà công tác tại Công ty Cổ phần Cơ khí 120 từ năm 2001 đến 2010.
2	Ông Lê Văn Đang	Thành viên BKS	0	Ông Lê Văn Đang gia nhập Cotana từ năm 2021 – Ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Thủy lợi và từng giữ các chức vụ quan trọng như: Trưởng phòng Kỹ thuật thi công, Chỉ huy trưởng công trình...
3	Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên BKS	0	Ông Đào Hồng Sơn gia nhập Cotana từ năm 2010. Ông tốt nghiệp Kỹ sư Kinh tế Xây dựng. Ông từng trải qua các chức vụ như Chuyên viên Phòng Kinh doanh và Trưởng phòng Kinh doanh của Công ty hiện nay.

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

2.1 Hoạt động của BKS.

Ban kiểm soát hoạt động gồm 03 thành viên và đã thực hiện chức năng nhiệm vụ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty như sau:

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và việc lập báo cáo tài chính năm 2024.
- Ban kiểm soát đã tiến hành thảo luận và đồng ý với HĐQT về việc lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) là Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2024.
- Ban kiểm soát đã tham dự tại các cuộc họp của HĐQT, Ban tổng giám đốc.
- Theo dõi việc công bố thông tin của Công ty theo quy định của Pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với công ty niêm yết.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, Ban tổng giám đốc tuân thủ theo các quy định của Pháp luật, Điều lệ và quy chế của Công ty.

2.2 Đánh giá về sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Ban Tổng giám đốc:

- HĐQT và Ban Tổng giám đốc luôn tạo điều kiện thuận lợi cho Ban kiểm soát trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình để hoàn thành nhiệm vụ được giao.
- Hội đồng quản trị thường xuyên quan tâm đến công tác nhân sự, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tuyển dụng, đào tạo, theo dõi đánh giá và có những quyết định về tổ chức nhân sự sao cho phù hợp với định hướng và phát triển của Cotana Group.

C. Các rủi ro

➤ **Rủi ro do môi trường, khí hậu:** Điều kiện thi công xây dựng chủ yếu là môi trường ngoài trời nên các yếu tố thời tiết, khí hậu sẽ ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí thi công. Đặc biệt là điều kiện khí hậu nóng ẩm mưa nhiều thường gây ra lũ lụt, do đó dự án Ecogarden phải tạm dừng hoặc thi công gián đoạn vào mùa mưa.

➤ **Rủi ro đến từ biến động thị trường:** Biến động thị trường sẽ tác động rất lớn đến vấn đề tài chính và tiến độ thi công. Bởi vì ngành xây dựng có quan hệ trực tiếp với rất nhiều ngành dịch vụ khác trên thị trường và chiếm tỷ trọng lớn trong phân bổ ngân sách vốn đầu tư của nền kinh tế. Những biến động có thể xảy ra là biến động về giá cả nguyên vật liệu, thị trường lao động, thị trường vốn... Do ảnh hưởng nặng nề từ chu kỳ suy thoái kinh tế nên đã xuất hiện nhiều doanh nghiệp yếu kém về năng lực tài chính và đây cũng là cơ hội để thị trường bất động sản sàng lọc các doanh nghiệp yếu kém. Với bề dày lịch sử, Cotana Group đã trải qua những giai đoạn khó khăn nhất, Công ty tin tưởng sẽ hạn chế được rủi ro từ thị trường.

➤ **Rủi ro về lãi suất:** Với các doanh nghiệp, vốn vay là một phần quan trọng trong tổng nguồn vốn. Do đó, chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Một sự thay đổi bất thường trong lãi suất có thể ảnh hưởng đến toàn bộ chi phí doanh nghiệp, chi phí lãi vay. Nếu chi phí vay của doanh nghiệp tăng sẽ ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

➤ **Rủi ro pháp lý:** Cotana Group hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật như: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan đến doanh nghiệp. Do Công ty đầu tư vào lĩnh vực bất động sản nên cũng gặp một số khó khăn trong việc: Khó khăn về thủ tục pháp lý, cơ chế chính sách thay đổi điều chỉnh tại dự án Ecogarden – Thành phố Huế - Dự án Ngũ Hồ và Phú Hồ tại Thành phố Huế đã ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Danh sách Ban Điều hành (Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng)

<p>Ông Đoàn Văn Tuấn Tổng Giám đốc Số CP sở hữu: 504.703</p>	<p>Ông Đoàn Văn Tuấn được bầu vào HĐQT và giữ vị trí Tổng Giám đốc từ năm 2014 và được tái bổ nhiệm vào năm 2024. Trước đó ông đã có nhiều năm công tác tại Cotana Group và giữ vị trí lãnh đạo tại các phòng ban quan trọng của Công ty. Ông Đoàn Văn Tuấn tốt nghiệp Đại học Xây dựng với bằng Cử nhân Kinh tế Xây dựng.</p>
<p>Bà Đinh Thị Minh Hằng Phó TGD – GD Tài chính Số CP sở hữu: 476.487</p>	<p>Bà Đinh Thị Minh Hằng được bầu làm Ủy viên HĐQT từ năm 2007 – 2011. Bà giữ chức Giám đốc Tài chính từ năm 2007 và từ năm 2012 đến nay bà được bổ nhiệm là Phó Tổng giám đốc. Bà Đinh Thị Minh Hằng là cử nhân kinh tế chuyên ngành kế toán - Đại học Công đoàn Việt Nam. Bà có 25 năm thâm niên công tác tại công ty.</p>
<p>Bà Nguyễn Thị Thu Hương Phó TGD – GD Nhân sự Số CP sở hữu: 22.316</p>	<p>Bà Nguyễn Thị Thu Hương giữ chức Giám đốc Nhân sự từ năm 2012 và đến năm 2016 bà được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc. Bà Nguyễn Thị Thu Hương là Kỹ sư Kinh tế Giao thông tốt nghiệp Đại học Giao thông Vận tải và có thâm niên 17 năm công tác tại công ty. Trước đó, bà công tác tại Ban Quản lý các dự án trọng điểm phát triển đô thị Hà Nội.</p>
<p>Ông Châu Trần Minh Khôi Số CP sở hữu: 0</p>	<p>Ông Châu Trần Minh Khôi gia nhập Cotana Group năm 2016 và được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ Tháng 2/2023 đến nay. Trước đó, ông có 6 năm công tác tại Công ty Cổ phần Tổng công ty LICOGI với nhiều chức vụ khác nhau.</p>
<p>Ông Trần Văn Chính Phó TGD Số CP sở hữu: 0</p>	<p>Ông Trần Văn Chính giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc từ tháng 7/2023 đến nay. Trước đó ông nắm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc sau quá trình 14 năm công tác tại Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons. Ông cũng nắm giữ nhiều chức vụ quan trọng tại Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà với thời gian 23 năm gắn bó.</p>
<p>Ông Trần Trọng Đại Kế toán trưởng Số CP sở hữu: 18.542</p>	<p>Ông Trần Trọng Đại được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng của Tập đoàn từ năm 2012 đến nay. Ông tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân chuyên ngành Kế toán Kiểm toán và có gần 23 năm thâm niên công tác tại Công ty.</p>

2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

2.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2024 đã khép lại sự bất ổn về chính trị nhiều khu vực trên thế giới, sự khó khăn nền kinh tế Việt Nam. Đối với Cotana, mặc dù doanh thu không đạt kế hoạch đề ra nhưng mức lợi nhuận vẫn ổn định và đạt mức tăng trưởng đáng kể.

Với sự chỉ đạo sát sao, thống nhất của Ban lãnh đạo để ứng phó kịp thời với diễn biến của Thị trường, Cotana đã đạt được những điểm sáng được ghi nhận như sau:

a. Công tác phát triển thương hiệu.

- Sinh nhật 31 năm của Công ty là một dấu mốc quan trọng, khẳng định thương hiệu và vị thế của Cotana. Giữa tình hình thị trường chung vô cùng khó khăn, Tập đoàn Cotana vẫn tiếp tục duy trì những truyền thống tốt đẹp, với những định hướng phát triển dài hạn rõ ràng và thống nhất.

Sự kiện quan trọng này không những giúp quảng bá hình ảnh thương hiệu của Cotana Group đến với đối tác, các bạn hàng, mà còn là một lời tri ân đến những con người đã gắn bó, dựng xây, dành bao tâm huyết để xây dựng Tập đoàn như ngày hôm nay. Xuyên suốt hơn 3 thập kỷ, sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty đưa ra những quyết sách cụ thể, đúng đắn và phù hợp tình hình chung của thị trường.

- Tính đến năm 2024, Công ty đã có 19 năm liên tục đạt giải thương hiệu mạnh Việt Nam do Tạp chí Kinh tế Việt Nam – VnEconomy – Vietnam Economic Times công bố và vinh danh.

b. Công tác nhân sự.

- Năm 2024, Công ty đã tinh gọn bộ máy công ty, trẻ hóa đội ngũ cán bộ. Công tác sàng lọc, đào tạo cán bộ luôn được chú trọng và phát huy hiệu quả.

Tổng số CBCNV đến nay là 60 CBCNV trong đó:

- Trình độ đại học và trên Đại học: 45 CBCNV, chiếm 75%
- Dưới đại học: 15 CBCNV chiếm 25%.

- Đời sống vật chất và tinh thần của người lao động vẫn được duy trì đảm bảo. Tạo được sự gắn bó và nâng cao tinh thần trách nhiệm của các CBNV.

c. Công tác thi công xây lắp

- Thi công dự án Ecogarden Huế đã đạt được những thành tựu đáng ghi nhận, điển hình là tòa Nhà cao tầng NOXH - W3 – W2 Công ty luôn xác định mục tiêu thi công vượt tiến độ để chào đón cư dân về sinh sống vào Quý III/2024. Dự kiến kế hoạch thi công Nhà cao tầng NOXH tòa W1 - W4 trong năm 2025.

- Năm 2024 Cotana Group đồng thời mở rộng triển khai thi công thêm lĩnh vực xây dựng công trình Cầu tại tuyến cao tốc Hà Giang – Tuyên Quang.

d. Công tác đầu tư.

Năm 2024 thị trường Bất động sản đã bước vào giai đoạn điều chỉnh mạnh mẽ. Với hàng loạt các chính sách định hướng tín dụng, thay đổi điều chỉnh các chủ trương chính sách pháp luật về bất động sản, xây dựng, trái phiếu doanh nghiệp, dẫn đến tâm lý chung của Nhà đầu tư trì hoãn và e ngại giao dịch. Năm được những thay đổi khó khăn chung của thị trường, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc chỉ đạo tập trung vào việc khai thác các dự án có pháp lý đầy đủ, các sản phẩm phục vụ nhu cầu thực của người dân như Dự án nhà ở xã hội tòa W2 – W3, khu OXH1. Đồng thời Tập đoàn Cotana tiếp tục nghiên cứu, phát triển hoàn thiện pháp lý các Dự án dở dang, nhằm sẵn sàng triển khai khi tình hình thị trường có sự thuận lợi và phục hồi.

e. Những tồn tại của năm 2024.

Mặc dù đạt được một số kết quả nhất định nhưng năm 2024 Công ty vẫn còn những tồn tại yếu kém như:

- Công tác quản lý chất lượng tại các công trình chưa tốt, công tác bảo hành, sửa chữa Defect sau thi công còn nhiều.
- Công tác quản lý vật tư vẫn chùng chéo và còn nhiều hạn chế, gây thất thoát và lãng phí vật tư.
- Công tác thanh quyết toán một số gói thầu của dự án Ecogarden Huế vẫn còn tồn đọng.

2.2 Kế hoạch phát triển dài hạn.

Để có thể hoàn thành tốt kế hoạch đã đặt ra và xây dựng Công ty ngày càng chuyên nghiệp trong công tác sản xuất kinh doanh, Ban lãnh đạo công ty đưa ra nhóm các giải pháp sau:

a. Giải pháp về nhân sự.

- Tiếp tục công tác sàng lọc cán bộ, bố trí nhân sự hợp lý hiệu quả.
- Luân chuyển cán bộ, để phát huy và bố trí cán bộ phù hợp với năng lực và sở trường chuyên môn.
- Nâng cao tinh thần trách nhiệm cá nhân, thực hiện các công việc thật nghiêm túc.
- Nâng cao tinh thần trung thực, năng lực tổ chức, hiệu suất lao động của từng phòng ban, từng CBNV trong công tác sản xuất và quản lý điều hành, sắp xếp các bộ phận cho phù hợp với tình hình thực tế.
- Giáo dục nâng cao ý thức chấp hành nội quy công ty, quy định an toàn lao động.

- Đẩy mạnh các công tác phong trào, thi đua bằng nhiều hình thức, qua đó nâng cao tinh thần đoàn kết gắn bó, nâng cao trách nhiệm của các CBNV. Có những hình thức động viên khen thưởng kịp thời nhằm phát huy tốt những nhân tố tích cực, góp phần hoàn thành tốt nhiệm vụ SXKD đã đề ra.

b. Giải pháp về tổ chức, quản lý.

- Tổ chức, sắp xếp các bộ phận trong Công ty cho phù hợp với tình hình thực tế. Tinh gọn bộ máy, chuyên nghiệp hóa các bộ phận để thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ được giao.
- Tăng cường quản trị nội bộ giữa khối gián tiếp và khối trực tiếp. Công tác kiểm tra, kiểm soát, cảnh báo để kịp thời phát hiện khắc phục sai sót và đưa ra các biện pháp phù hợp.
- Đẩy mạnh công nghệ thông tin trong điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm nhân lực, thời gian phù hợp để thích ứng với sự phát triển của công nghệ thông tin thời đại 5.0 và công nghệ trí tuệ nhân tạo.
- Duy trì thường xuyên công tác kế hoạch, kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động sản xuất của từng bộ phận theo định kỳ hàng tháng, hàng quý.
- Đẩy mạnh công tác huấn luyện, đào tạo nội bộ.

c. Giải pháp về hoạt động xây lắp.

- Cập nhật, áp dụng khoa học công nghệ vào hoạt động sản xuất kinh doanh như: Phần mềm quản trị, công nghệ mới trong hoạt động quản lý sản xuất thi công.
- Tăng cường đầu tư máy móc thiết bị, cơ giới hóa trong sản xuất thay thế lao động thủ công.
- Đẩy nhanh công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ các gói thầu đã và đang triển khai thi công, hướng tới một năm 2025 quản lý tài chính minh bạch.
- Chất lượng, tiến độ thi công đi kèm với công tác ATLĐ & VSMT cần được đẩy mạnh hơn nữa, xây dựng một thương hiệu Cotana chuyên nghiệp và đẳng cấp đi cùng với trách nhiệm xã hội của Doanh nghiệp.
- Siết chặt công tác quản lý, kiểm tra vật tư thiết bị tránh thất thoát, lãng phí.
- Tiếp tục tìm kiếm đối tác Chủ đầu tư mới ngoài Tập đoàn, mở rộng thị trường xây dựng.

V. Báo cáo phát triển bền vững

- + **Môi trường:** Tiết kiệm vật tư vật liệu sử dụng trong công tác thi công, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế; sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm, nỗ lực tái sử dụng nước; đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường;
- + **Kinh tế:** Đảm bảo lợi ích của cổ đông; đảm bảo SXKD hiệu quả, bền vững;
- + **Xã hội:** Ảnh hưởng tích cực đến xã hội; có trách nhiệm với cộng đồng;
- + **Con người:** Đảm bảo thu nhập, sức khỏe, đời sống cho người lao động; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng, nghiệp vụ, nâng cao trình độ cho người lao động.

➤ **Phát triển bền vững với môi trường:** Là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp, hàng năm Công ty sử dụng một lượng lớn nguyên vật liệu khác nhau để phục vụ công tác thi công. Do đó, để tránh ảnh hưởng đến môi trường ở mức thấp nhất, Công ty tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng và tái sử dụng vật liệu trong biện pháp thi công mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình. Tất cả các vật liệu đưa vào công trình đều được các phòng Kinh doanh, phòng QLKT kiểm tra từ khi lựa chọn nhà cung cấp, đảm bảo đáp ứng tất cả các điều kiện của công trình. Tại các công trình thi công, Công ty luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nước hiệu quả và tiết kiệm. Việc tái sử dụng nước cũng được các ban chỉ huy công trình ưu tiên áp dụng nếu có thể. Thông qua kế hoạch bảo vệ môi trường, báo cáo đánh giá tác động môi trường, Ban quản lý dự án và các nhà thầu có phương án bảo đảm vệ sinh môi trường. Nước thải, phế thải được xử lý tập trung đúng quy trình, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư lân cận và môi trường xung quanh. Các chỉ số môi trường được quan trắc định kỳ theo quý để kịp thời phát hiện và ngăn chặn những ảnh hưởng tiêu cực của dự án đến người dân.

➤ **Phát triển nhân lực bền vững:** Công ty luôn trân trọng những giá trị do người lao động tạo ra, không phân biệt cấp bậc, độ tuổi, trình độ hay giới tính. Công ty đã triển khai việc đánh giá hiệu quả công việc theo năng suất lao động, đem lại sự công bằng cho tất cả cán bộ nhân viên và tạo điều kiện phát triển cho tất cả mọi người.

+ **Chiến lược tuyển dụng:** Công ty luôn chào đón tất cả những ứng viên có năng lực, muốn cống hiến và góp phần xây dựng Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam. Công ty áp dụng quy trình tuyển dụng đơn giản, thuận lợi nhưng đảm bảo tính công bằng cho các ứng viên. Các chế độ, chính sách đãi ngộ được áp dụng dựa trên năng lực và hiệu quả làm việc của mỗi người.

+ Các hoạt động phát triển nguồn nhân lực: Công ty luôn kiến tạo cho cán bộ nhân viên môi trường làm việc chuyên nghiệp, văn minh, kết hợp hài hòa giữa lợi ích của Công ty với lợi ích của người lao động. Công ty luôn tổ chức nhiều hoạt động cho cán bộ nhân viên nhân các ngày lễ lớn của đất nước và ngày sinh nhật Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên theo học các khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, nâng cao trình độ.

➤ **Đóng góp cho cộng đồng:**

+ Liên kết với các trường Đại học: Công ty luôn tự hào với đội ngũ cán bộ nhân viên chất lượng từ nhiều trường Đại học uy tín. Việc liên kết hợp tác với các trường đại học thông qua các hoạt động tài trợ chính là cam kết mạnh mẽ của Công ty trong việc đào tạo nguồn lực chất lượng cao, tạo điều kiện để các bạn sinh viên ra trường tìm cho mình cơ hội gia nhập vào ngôi nhà Cotana Group. Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác với Đại học Xây dựng để thúc đẩy mục tiêu đó. Nhiều năm liên tiếp Cotana Group đã tổ chức lễ trao CSC Award cho một sinh viên xuất sắc nhất của trường Đại học Xây dựng để khuyến khích và tạo điều kiện cho sinh viên phát triển toàn diện, đáp ứng yêu cầu và những thách thức của quá trình hội nhập và phát triển của đất nước.

+ Trách nhiệm với cộng đồng: Trách nhiệm cộng đồng, quan tâm đóng góp cho xã hội luôn được công ty coi trọng. Trong thời gian qua, bên cạnh công việc phát triển SXKD, Công ty còn thực hiện các chính sách hướng về cộng đồng, các chính sách từ thiện, ủng hộ....

+ Hoàn thành trách nhiệm với Nhà nước: Làm tròn nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước là cam kết của Công ty trong việc góp phần vào sự phát triển, tăng trưởng của nền kinh tế và xã hội Việt Nam.

VI. Báo cáo Tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

"Theo ý kiến của chúng tôi Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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"

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính quý, năm phù hợp với quy định của Ủy ban chứng khoán nhà nước và pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính năm 2024 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kiểm toán Việt Nam hiện hành. Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) và được công bố thông tin trên website của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tại địa chỉ <https://www.cotanagroup.vn/bao-cao-tai-chinh/>

A NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



ĐOÀN VĂN TUẤN