

Số: **16**/2026/TB-CNG
(V/v: Công bố thông tin Báo cáo
thường niên năm 2025)

Hà Nội, ngày **13** tháng 04 năm 2026

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 2025.

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 2025.

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Văn Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

(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 04 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

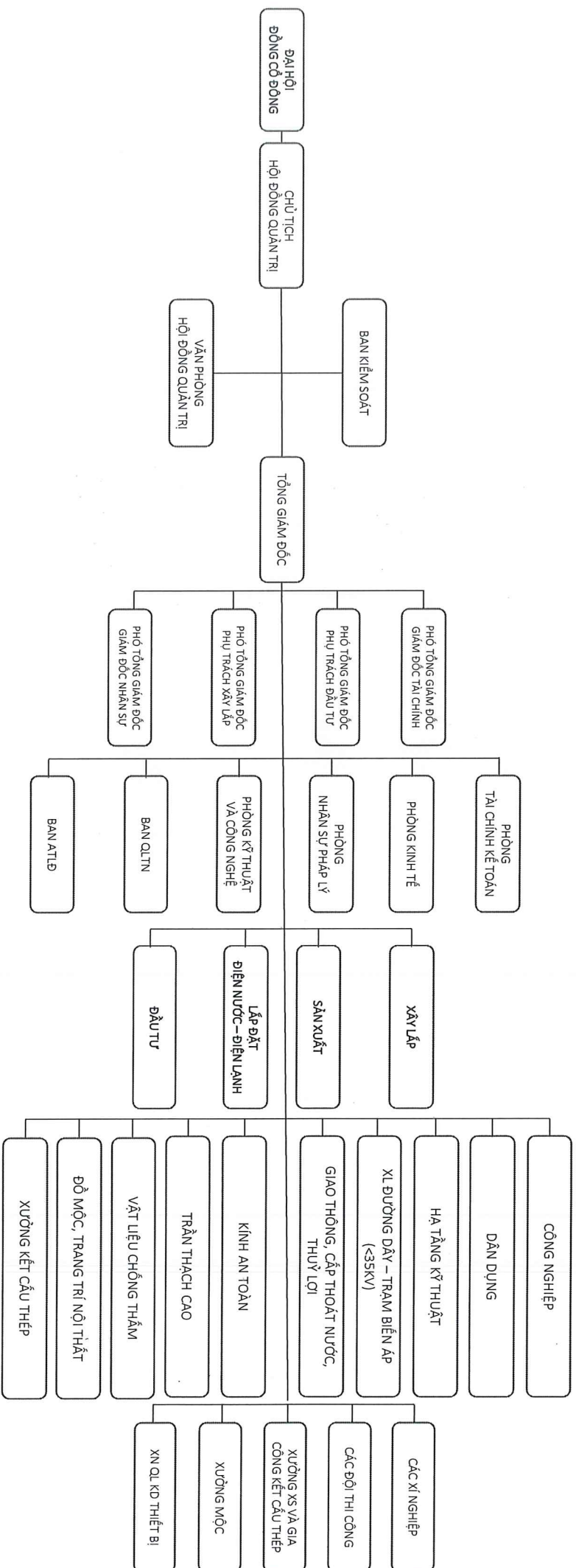
I. Thông tin chung

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: 411.492.640.000 đồng; Mã cổ phiếu: CSC
- Địa chỉ: Lô CC5A, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- 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 một số dự án bất động sản trong phạm vi cả nước tiêu biểu 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...



4. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

➤ 1993 – Thành lập Công ty Thành Nam.

Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập, có trụ sở tại ngõ Thịnh Hào 1, phố Hàng Bột (nay là phố Tôn Đức Thắng), Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội. Đây là tiền thân của Cotana Group ngày nay.

➤ Giai đoạn phát triển hệ sinh thái doanh nghiệp

Thành lập Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô – Công ty Con đầu tiên, đặt nền móng cho việc mở rộng hệ thống và phát triển theo mô hình tập đoàn.

➤ Triển khai dự án nhà ở đầu tiên

Tham gia xây dựng khu nhà ở cao tầng tại Khu đô thị Định Công – một trong những dự án nhà ở cao tầng đầu tiên của Thủ đô Hà Nội, đánh dấu bước tiến quan trọng trong lĩnh vực phát triển đô thị.

➤ Đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng

Triển khai dự án Khu sản xuất vật liệu xây dựng tại Cụm công nghiệp Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội, đánh dấu bước chuyển mình từ doanh nghiệp xây lắp sang nhà đầu tư.

➤ Tham gia sáng lập Ecopark Group

Trở thành một trong những cổ đông sáng lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark – chủ đầu tư Khu đô thị sinh thái Ecopark, một trong những dự án đô thị quy mô lớn và hiện đại nhất miền Bắc.

➤ Chuyển đổi mô hình hoạt động

Chuyển đổi từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần, hướng tới mục tiêu trở thành công ty đại chúng, nâng cao năng lực quản trị và khả năng huy động vốn.

➤ Khẳng định thương hiệu

Đạt danh hiệu “Thương hiệu mạnh Việt Nam” lần đầu tiên, mở đầu cho chuỗi 14 năm liên tiếp được vinh danh bởi Thời báo Kinh tế Việt Nam và Cục Xúc tiến Thương mại – Bộ Thương mại.

➤ Khánh thành trụ sở Cotana Group

Chính thức đưa vào hoạt động trụ sở Cotana Group tại Lô CC5A, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam, đánh dấu bước phát triển mới về quy mô và hình ảnh thương hiệu.

5. HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY CON

5.1. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG COTANA

Trụ sở: Tầng 4–Lô CC5A–Bán đảo Linh Đàm–Hoàng Liệt–Thành phố Hà Nội – Việt Nam
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%

5.2. CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG COTANA

Trụ sở: Tầng 4 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm –Hoàng Liệt–Thành phố Hà Nội – Việt Nam

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%

5.3. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ COTANA ECOLIFE

Trụ sở: DAH2 - 03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế, Việt Nam.

Điện thoại: 0921462764

Ngành nghề kinh doanh:

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

Tỷ lệ vốn góp: 52%

5.4 CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI COTANA

Trụ sở: Tầng 5 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm–Hoàng Liệt–Thành phố Hà Nội – Việt Nam

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%

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

Trụ sở: CM3 - 03 Camelia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế, Việt Nam.

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 để ở, hạ tầng kỹ thuật...

Tỷ lệ vốn góp: 59,85%

6. HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

6.1. CÔNG TY TNHH BMS THÀNH NAM

Trụ sở: Cụm công nghiệp Ngọc Lập, xã Kiều Phú - Thành phố Hà Nội – Việt Nam

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%

6.2. CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTANA

Trụ sở: Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Liệt – Thành phố Hà Nội – Việt Nam

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%

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

Trụ sở: Tầng 3 - Lô CC5A–Bán đảo Linh Đàm–Hoàng Liệt–Thành phố Hà Nội–Việt Nam.

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: 20,68%

6.4 CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐÔ THỊ GREEN GARDEN

Trụ sở: Tầng 2 - CM3 - 21 Camelia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Duyệt, Thành phố Huế, Việt Nam.

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 2025	Thực hiện 2025
[1]	[2]	[3]	[4]
I	Hợp nhất Tập đoàn		
	- Tổng doanh thu	817,96	883,7
	- Lợi nhuận sau thuế	53,00	92,2
II	Công ty mẹ		
	- Tổng doanh thu	145,75	167,3
	- Lợi nhuận sau thuế	28,89	30,6
	- Chia cổ tức (<i>dự kiến</i>)	10%	10%

2. Tổ chức nhân sự :

- Những con số nhân sự năm 2025:
 - + Số lượng nhân sự đến ngày 31/12/2025 là 49 người.
- 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 chuyên 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:

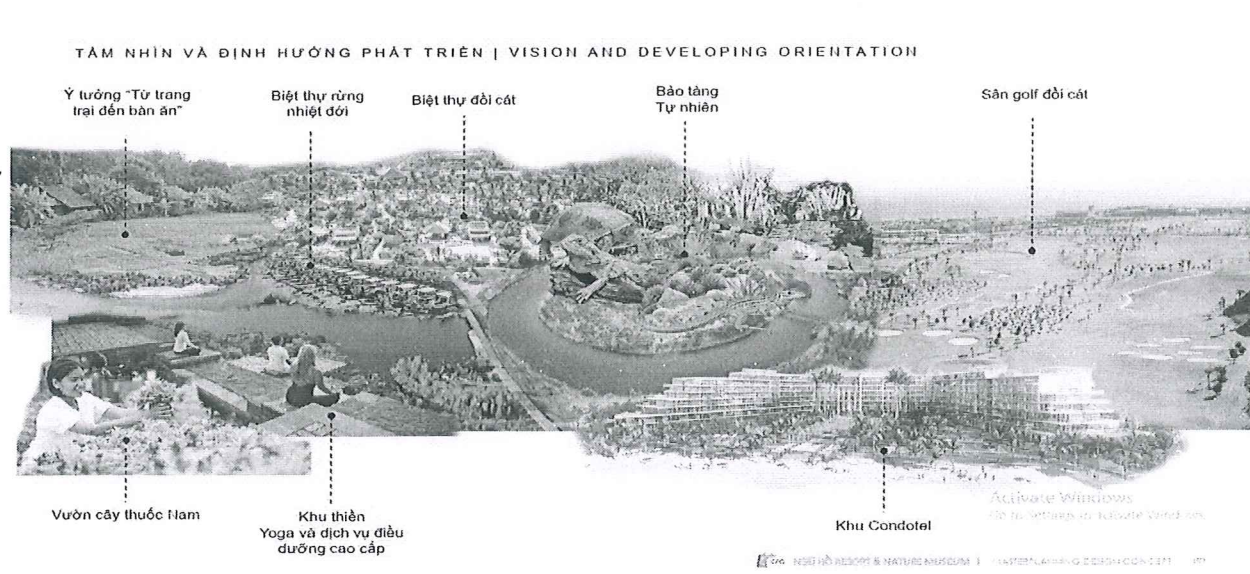
- Địa điểm: Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam.
- Quy mô diện tích: 44,65 ha, gồm:
- Hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan: 446.500m²
- Công trình:
- Diện tích xây dựng nhà ở thấp tầng: 139.754 m², tầng cao 2-4 tầng.
- Diện tích xây dựng công trình DVTM cao tầng: 5.416m², tầng cao 17-25 tầng.
- Diện tích xây dựng công trình DVTM thấp tầng (nhà CLB): 2.724m², tầng cao 3 tầng.
- Dân số: khoảng 7.000 người.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ

✓ Tình hình thực hiện dự án:

- Đã nghiệm thu hoàn thành với Sở xây dựng hầu hết các tuyến đường trong dự án;

- Đặc biệt trong năm 2025 đã hoàn thành việc ra Sổ đỏ cho dự án (60% diện tích dự án theo chủ trương được UBND Thành phố Huế duyệt);
- Toàn bộ pháp lý mở bán nhà ở hình thành trong tương lai với toàn bộ nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà phố) của dự án đã hoàn thành;
- 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 2025 đã hoàn thành hồ sơ pháp lý đề nghị cấp sổ cho đại đa số cư dân khu đô thị.
- Đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng tòa W2, W3 thuộc khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng OXH2 và đang tiếp tục triển khai 02 tòa W1 và W4 thuộc khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng OXH2, phân hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tiếp tục được triển khai đồng bộ phù hợp với tiến độ vận hành của các khối nhà;
- Tiếp tục triển khai thi công xây dựng các khu Nhà mẫu biệt thự, Khu khách sạn.

3.2 Chỉ đạo định hướng phát triển một số dự án tại thành phố Huế như Ngũ Hồ Oasis Resort & Nature museum và Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Phú Hồ.



4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	704.307.802.837	658.240.674.403

Doanh thu thuần	163.278.360.280	138.866.215.396
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	61.232.930.942	31.966.179.691
Lợi nhuận khác	(63.279.115)	1.505.069.142
Lợi nhuận trước thuế	61.169.651.827	33.471.248.833
Lợi nhuận sau thuế	59.793.125.224	30.654.868.860
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10%

Hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	2.309.496.638.236	2,135,296,401,725
Doanh thu thuần	595.839.362.733	880,358,218,652
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	21.818.261.249	113,783,770,921
Lợi nhuận khác	(2.412.326.728)	3,242,183,440
Lợi nhuận trước thuế	19.405.934.521	117,025,954,361
Lợi nhuận sau thuế	12.682.234.894	92,239,425,666

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,04	2,68	

+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	1,89	2,44	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,29	0,20	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,41	0,25	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	4,39	9,24	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,23	0,42	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,37	0,22	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,12	0,06	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,08	0,05	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,38	0,23	

Hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,95	2,40	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	0,53	0,79	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,63	0,56	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,73	1,29	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,30	0,44	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,25	0,82	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,02	0,10	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,10	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,01	0,04	

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

Cổ phần:

+ Tổng số cổ phần lưu hành	: 41.149.264 cổ phần
+ Loại cổ phần	: Cổ phần phổ thông
+ Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	: 41.149.264 cổ phần

Cơ cấu cổ đông:

- Phân loại theo tỷ lệ sở hữu:

+ Cổ đông lớn	: 14.251.715 cổ phiếu
+ Cổ đông nhỏ	: 26.897.549 cổ phiếu

- Phân loại theo đối tượng cổ đông:

Stt	Nội dung	SL cổ đông	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tổ chức			
1.1	Trong nước	9	1.301.404	3,16
1.2	Nước ngoài	0	0	0

2	Cá nhân			
2.1	Trong nước	2.144	39.811.370	96,75
2.2	Nước ngoài	9	20.528	0,05
Tổng		2.162	41.149.264	100%

- **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**
- Năm 2025: Tăng vốn điều lệ từ **374.089.820.000** đồng lên **411.492.640.000** 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	12.102.817	Tốt nghiệp Đại học Xây dựng, với kinh nghiệm hơn 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 Cổ phần Tập đoàn Cotana, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark...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	2.148.898	Bà Đào Thu Thủy giữ chức Ủy viên HĐQT Cotana Group; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần 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	555.173	Ông Đoàn Văn Tuấn được bầu vào HĐQT và giữ vị trí Tổng Giám đốc từ năm 2014 đến 12/2025. 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	Ông Nguyễn Đức Quân	Ủy viên HĐQT	0	Ông Nguyễn Đức Quân được bầu là Ủy viên HĐQT Cotana từ năm 2025. Trước đó ông đã và đang đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc của các công ty trực thuộc CTCP Tập đoàn Apec Group - 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 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, thành phố Huế.

- **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 nguồn 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 03 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	01/2025 - QĐ/HĐQT - CNG	21/02/2025	Thông qua việc phê duyệt kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.	100%
2	02/2025 - QĐ/HĐQT - CNG	04/04/2025	Thông qua việc tiếp nhận đơn từ nhiệm của Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	100%
3	03/2025 - QĐ/HĐQT - CNG	14/05/2025	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
4	04/2025 - NQ/HĐQT - CNG	21/05/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần sở hữu của Công	100%

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tại các công ty.	
5	05/2025 - NQ/HĐQT - CNG	02/06/2025	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 (thay thế Nghị quyết số 03/2025/NQ/HĐQT-CNG)	100%
6	06/2025 - NQ/HĐQT - CNG	11/06/2025	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%
7	07/2025 - NQ/HĐQT - CNG	16/06/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tại Công ty Hudland Thương mại và Dịch vụ	100%
8	08/2025 - NQ/HĐQT - CNG	20/06/2025	Phê duyệt chủ trương lựa chọn Nhà đầu tư chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Hudland Thương mại và Dịch vụ	100%
9	09/2025 - NQ/HĐQT - CNG	25/12/2025	Thông qua việc miễn nhiệm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	100%
10	10/2025 - NQ/HĐQT - CNG	25/12/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	100%
11	11/2025 - NQ/HĐQT - CNG	29/12/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc – Phụ trách đầu tư	100%
12	12/2025 - NQ/HĐQT - CNG	29/12/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc – Phụ trách xây lắp	100%

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

➤ Năm 2025, 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 2025 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 2025 đều phản ánh sức mạnh tài chính và bền vững của Công ty.

4.1 Đánh giá kết quả hoạt động SXKD trong năm 2025

✓ Năm 2025, hoạt động SXKD của Công ty mẹ và Hợp nhất đạt vượt so với kế hoạch đề ra, do đó 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 2025, 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 2024 (tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu) để tăng vốn điều lệ từ 374.089.820.000 đồng lên 411.492.640.000 đồng;

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 25/04/2025;
- Giám sát, chỉ đạo Ban tổng giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Chỉ đạo lập Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 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 2025, Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc vào tháng 12/2025. 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 thành viên 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 2026 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 phân đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026.
- Dự kiến vốn điều lệ Công ty năm 2026 tăng lên thành 452,6 tỷ đồng.
- Dự kiến chia cổ tức của năm 2026 là 10%/vốn điều lệ Công ty.
- Cùng 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	Nguyễn Hải Yến	Trưởng Ban kiểm soát	1.377	Bà Nguyễn Hải Yến là Trưởng phòng HCNS từ năm 2018 đến nay. Bà có 13 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 tế 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 2025 và việc lập báo cáo tài chính năm 2025.

✓ 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 2025.

✓ 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)

Ông Lê Văn Thành Tổng Giám đốc Số CP sở hữu: 0	Ông Lê Văn Thành đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc từ cuối năm 2025. Ông tốt nghiệp Đại học Xây dựng với bằng cấp Kỹ sư chuyên ngành Xây dựng dân dụng và Công nghiệp. Trước
---	---

	đó ông đã có nhiều năm công tác tại Cotana Capital và giữ vị trí Phó Tổng giám đốc – Giám đốc BQL dự án...
Bà Đinh Thị Minh Hằng Phó TGD – GD Tài chính Số CP sở hữu: 524.135	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 26 năm thâm niên công tác tại công ty.
Bà Nguyễn Thị Thu Hương Phó TGD – GD Nhân sự Số CP sở hữu: 24.547	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 18 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.
Ông Nguyễn Ngọc Tiến Phó Tổng Giám đốc – Phụ trách Đầu tư Số CP sở hữu: 3.300	Ông Nguyễn Ngọc Tiến – Phó Tổng giám đốc – ông tốt nghiệp Đại học Xây dựng – là Cựu sinh viên Du học pháp – Ông từng đảm nhiệm nhiều chức vụ như Phó Tổng giám đốc – Tổng Giám đốc Công ty Cotana Capital và trải qua nhiều vị trí quan trọng trong bộ máy của Cotana Group.
Ông Phạm Văn Hậu Phó TGD – Xây lắp Số CP sở hữu: 0	Ông Phạm Văn Hậu giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc từ tháng 12/2025 đến nay. Trước đó ông nắm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương Mại Cotana và trải qua nhiều vị trí quan trọng trong bộ máy của Cotana Group.
Ông Trần Trọng Đại Kế toán trưởng Số CP sở hữu: 20.396	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 24 năm thâm niên công tác tại Công ty.

2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

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

Năm 2025 đã khép lại với nhiều sự tích cực hơn về chính trị trong khu vực và trên thế giới, nền kinh tế Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản cũng đã khởi sắc hơn những năm trước. Đối với Cotana, năm 2025 đánh dấu sự trở lại của doanh thu, lợi nhuận vượt kế hoạch đặt ra. Với sự chỉ đạo sát sao, thống nhất của Ban lãnh đạo để thích ứng kịp thời với diễn biến của thị trường, Cotana đã đạt được những điểm sáng được ghi nhận như sau:

- ✓ Trải qua 33 năm hình thành và phát triển, Tập đoàn Cotana ngày càng khẳng định vị thế và thương hiệu. Tập đoàn Cotana luôn có những định hướng phát triển dài hạn rõ ràng và thống nhất. Xuyên suốt hơn 3 thập kỷ, sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đưa ra những quyết sách cụ thể, đúng đắn và phù hợp tình hình chung của thị trường.
- ✓ Thi công dự án Ecogarden Huế đã đạt được những thành tựu đáng ghi nhận từ việc hoàn thành các HM công trình thấp tầng tại khu nhà ở Dahlia, tới việc hoàn thành, thi công vượt tiến độ các tòa nhà cao tầng tại khu nhà ở xã hội West Sky, bàn giao nhà sớm cho khách hàng trước thời hạn ... Hiện Công ty đang tiếp tục triển khai song song hai tòa nhà cao tầng tại khu West Sky để bàn giao nhà tới khách hàng trong năm 2026.
- ✓ 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 toàn thể CBNV.

a. Công tác phát triển thương hiệu.

- Sinh nhật 33 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 2025, 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 2025, 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 (Trong báo cáo hợp nhất toàn Group là 143 người, báo cáo cty mẹ riêng là: 49 người) CBCNV trong đó:

- Trình độ đại học và trên Đại học: 42 CBCNV, chiếm 86%
- Dưới đại học: 7 CBCNV chiếm 14%.

- 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 tại khu đô thị. Dự kiến kế hoạch thi công hoàn thành Nhà cao tầng NOXH tòa W1 - W4 trong năm 2026 để bàn giao nhà cho cư dân.

d. Công tác đầu tư.

Năm 2025 thị trường Bất động sản đã bước vào giai đoạn phục hồi. Với hàng loạt các chính sách tháo gỡ của Nhà nước về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp, dẫn đến tâm lý chung của Nhà đầu tư trong việc quay lại thăm dò thị trường giao dịch Bất động sản. Nắm được những thay đổi 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 các dự án khu NOXH. Đồng thời Tập đoàn Cotana vẫn tiếp tục nghiên cứu, phát triển hoàn thiện pháp lý các Dự án khác nhằm sẵn sàng triển khai khi tình hình thị trường có tiến triển thuận lợi và phục hồi.

e. Những tồn tại của năm 2025.

Mặc dù đạt được một số kết quả nhất định nhưng năm 2025 Công ty vẫn còn những tồn tại yếu kém như:

- Công tác quản lý chất lượng tại các công trình chưa triệt để, công tác bảo hành, sửa chữa Defect sau thi công còn nhiều.

- Công tác quản lý vật tư vẫn chồng 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 2026 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 tế 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 31/12/2025, 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 2025 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/>

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



LÊ VĂN THÀNH