



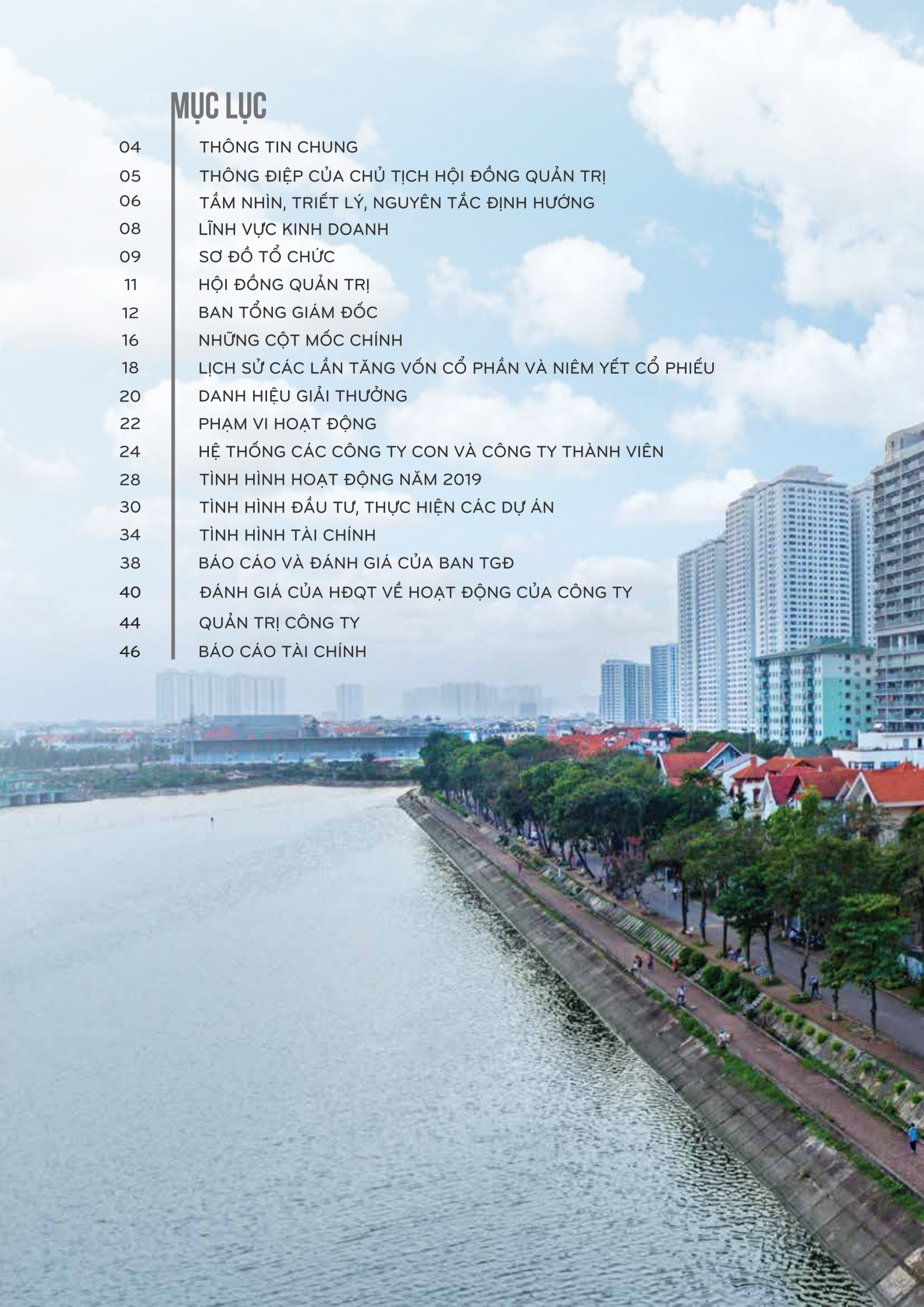
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA  
COTANA GROUP, JSC

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019



# MỤC LỤC

04	THÔNG TIN CHUNG
05	THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
06	TẦM NHÌN, TRIẾT LÝ, NGUYÊN TẮC ĐỊNH HƯỚNG
08	LĨNH VỰC KINH DOANH
09	SƠ ĐỒ TỔ CHỨC
11	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
12	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
16	NHỮNG CỘT MỐC CHÍNH
18	LỊCH SỬ CÁC LẦN TĂNG VỐN CỔ PHẦN VÀ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
20	DANH HIỆU GIẢI THƯỞNG
22	PHẠM VI HOẠT ĐỘNG
24	HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY THÀNH VIÊN
28	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019
30	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
34	TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
38	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD
40	ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
44	QUẢN TRỊ CÔNG TY
46	BÁO CÁO TÀI CHÍNH





COTANA GROUP

COTANA GROUP



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA  
COTANA GROUP., JSC

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng và Quý đối tác**  
Lời đầu tiên, thay mặt Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana, tôi xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng và lời chúc hợp tác thành công!

Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana là nhà thầu xây dựng và nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp và uy tín. Trải qua quá trình xây dựng và trưởng thành, Cotana luôn phát triển ổn định và tăng trưởng không ngừng, từ một Công ty TNHH, Cotana hiện nay đã trở thành một tập đoàn kinh tế lớn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Trong thời đại công nghệ 4.0, Cotana đã có những bước đi chiến lược để nối dài thành công. Ngoài việc làm mới

hình ảnh thương hiệu và trẻ hóa vì mục tiêu phát triển dài hạn, Cotana luôn ưu tiên những chính sách đầu tư cho con người để xây dựng nguồn nhân lực chất lượng, trình độ cao cùng với việc luôn luôn đổi mới phong cách làm việc chuyên nghiệp và đẳng cấp.

Trên hành trình phía trước, chúng tôi đặt quyết tâm sẽ tiếp tục đổi mới mạnh mẽ hơn nữa để trở thành nhà đầu tư và xây dựng thuộc top những công ty hàng đầu Việt Nam, mang lại giá trị tối đa cho Quý vị. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn đến Quý vị đã luôn tin tưởng, ủng hộ và đồng hành cùng COTANA trong suốt thời gian qua. Xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV đã luôn sát cánh cùng công ty trong công cuộc xây dựng COTANA ngày một phát triển.

Một lần nữa, xin kính chúc Quý vị nhiều sức khỏe để tiếp tục đồng hành cùng chúng tôi để viết tiếp trang sử mới cho một COTANA chuyên nghiệp và đẳng cấp

Chủ tịch Hội đồng quản trị



*Đào Ngọc Thanh*

**ĐÀO NGỌC THANH**

THÔNG TIN CHUNG  
TÂM NHÌN - NGUYÊN TẮC ĐỊNH HƯỚNG  
TRIẾT LÝ CỦA CHÚNG TÔI

## THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0101482984
Vốn điều lệ	205.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	205.000.000.000 đồng
Địa chỉ	Lô CC5A, bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội, VN
Điện thoại	(024).3563 2763/64
Fax	(024).3563.2762
Email	cng@cotanagroup.com.vn
Website	www.cotanagroup.vn
Mã chứng khoán	CSC



## TÂM NHÌN

Trở thành nhà đầu tư và xây dựng thuộc top những công ty hàng đầu Việt Nam

## NGUYÊN TẮC ĐỊNH HƯỚNG

Đào tạo nguồn nhân lực. Không ngừng cải tiến và đổi mới. Khách hàng là đối tượng phục vụ quan trọng nhất. Quan hệ hợp tác rộng rãi trên tất cả mọi lĩnh vực.

## TRIẾT LÝ CỦA CHÚNG TÔI

ĐẶT LỢI ÍCH CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG LÊN HÀNG ĐẦU, CON NGƯỜI LÀ NGUỒN TÀI SẢN VÔ GIÁ, LÀ SỨC MẠNH CỦA COTANA. ĐOÀN KẾT TRONG CÔNG VIỆC, TÍNH KỶ LUẬT CAO LÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI, LÀ TRUYỀN THỐNG VĂN HOÁ CỦA COTANA. CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM CAO, DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP. 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.



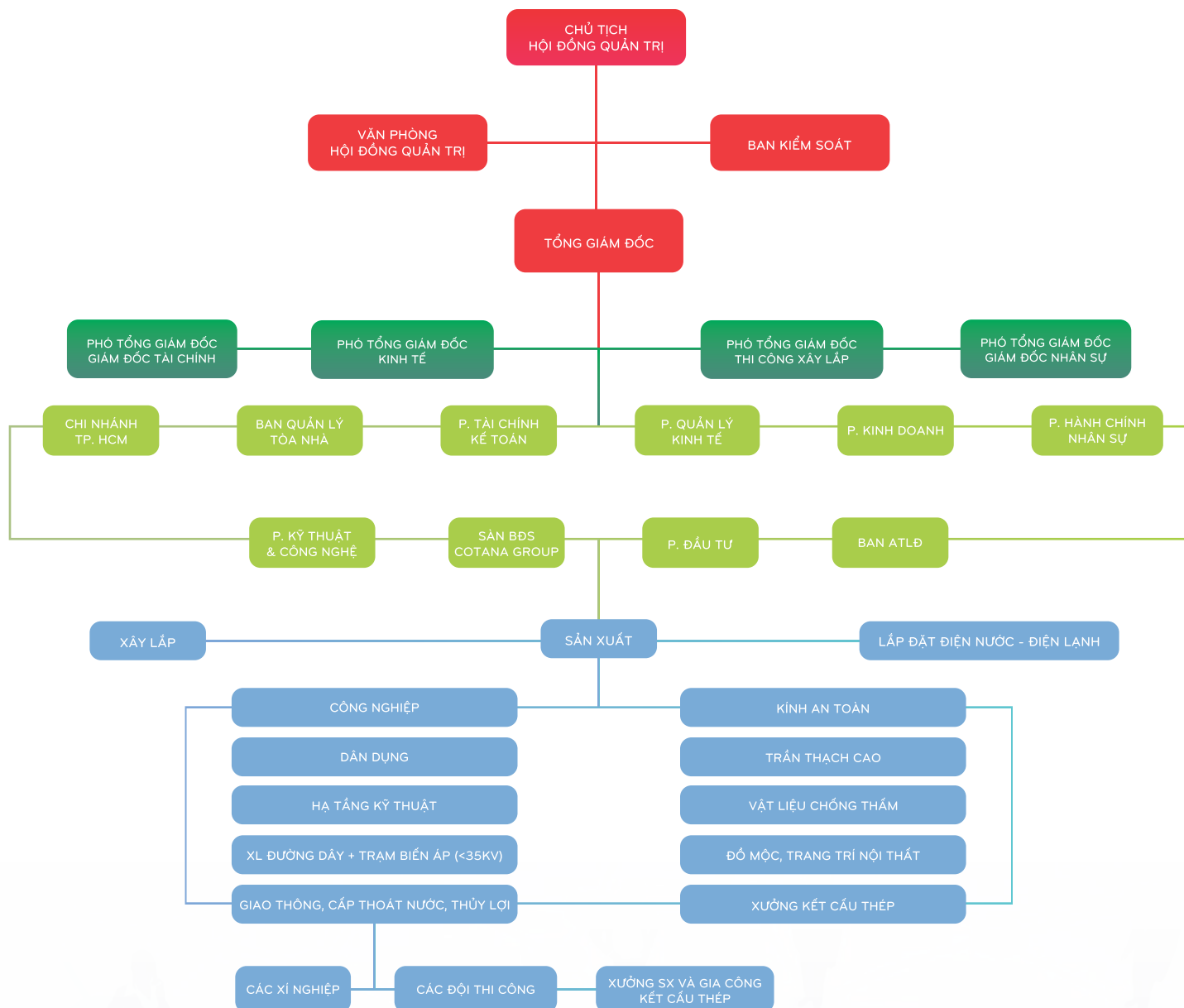
## LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH

- XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG, CÔNG NGHIỆP, GIAO THÔNG, THUỶ LỢI, CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT CƠ SỞ HẠ TẦNG;
- LẮP ĐẶT ĐIỆN NƯỚC, ĐIỆN LẠNH, TRANG TRÍ NGOẠI NỘI THẤT CÔNG TRÌNH;
- KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN;
- CHO THUÊ MÁY MÓC, THIẾT BỊ XÂY DỰNG;
- KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN: DỊCH VỤ TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN, DỊCH VỤ QUẢNG CÁO BẤT ĐỘNG SẢN, DỊCH VỤ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN, DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN, DỊCH VỤ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN, DỊCH VỤ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN;
- SẢN XUẤT THỦY TINH VÀ SẢN PHẨM TỪ THỦY TINH.





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC







**ÔNG ĐÀO NGỌC THANH**  
Chủ tịch HĐQT



**ÔNG NGUYỄN ĐỔ LĂNG**  
Phó Chủ tịch HĐQT



**BÀ ĐÀO THU THỦY**  
Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT



**ÔNG ĐOÀN VĂN TUẤN**  
Ủy viên HĐQT



**ÔNG TRẦN VĂN NĂM**  
Ủy viên HĐQT



## ÔNG ĐOÀN VĂN TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC

**Ngày sinh:** 02/10/1982

**Căn cước công dân:** 031082001442

do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 04/03/2015

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế Xây dựng

**Quá trình công tác:**

- 2006 - T12/2006: Cán bộ Kế hoạch Đầu tư - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T12/2006 - T3/2007: Phó Phòng Kế hoạch Đầu tư - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T3/2007 - T10/2009: Trưởng Phòng Kinh tế Thị trường - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T10/2009 - 2013: Giám đốc Sàn Bất động sản - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 2013 - T9/2014: Giám đốc Sàn Bất động sản - Giám đốc Đầu tư  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T4/2014 - đến nay: Ủy viên HĐQT - Giám đốc sàn BĐS - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T9/2014 - đến nay: Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana

*(Công ty CP Tập đoàn Cotana tiền thân là Công ty CPĐT và XD Thành Nam)*

**Số lượng cổ phiếu:** 123.008

## BÀ ĐÌNH THỊ MINH HẰNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC - GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**Ngày sinh:** 21/05/1979

**Chứng minh thư nhân dân:** 012005127 do CA Hà Nội cấp ngày 12/11/2011

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Quá trình công tác:**

- T6/2001- T7/2002: Kế toán viên - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T7/2002 - T2/2004: Phó phòng Kế toán - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T2/2004 - T12/2006: Kế toán trưởng - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T1/2007 - T12/2011: Ủy viên HĐQT, Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T1/2012 - nay: Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính - Công ty CP Tập đoàn Cotana

*(Công ty CP Tập đoàn Cotana tiền thân là Công ty CPĐT và XD Thành Nam)*

**Số lượng cổ phiếu:** 81.572



Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: 48.024 cổ phần

STT	Họ và tên	Quan hệ	Địa chỉ	Số cổ phần
1	Đinh Văn Nghiệp	Bố đẻ	P2X4 Bách Khoa, Hai Bà Trưng, Hà Nội	16.008
2	Đinh Thị Ngọc Minh	Chị gái	Số 36 - Ngõ 134 Trương Định - Hà Nội	16.008
3	Nguyễn Mạnh Lân	Chồng	P207 C1 TT Vĩnh Hồ - Thịnh Quang - Đống Đa -HN	16.008

### BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC - GIÁM ĐỐC NHÂN SỰ

**Ngày sinh:** 09/11/1980

**Căn cước công dân:** 034180008247

do Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội cấp ngày 08/04/2019

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Kinh tế Giao thông

**Quá trình công tác:**

- 2004 - 2007: Nhân viên Phòng Thẩm định - Ban Quản lý các Dự án trọng điểm Phát triển Đô thị Hà Nội
- 06/2008-05/2010: Nhân viên Phòng Kế hoạch và Quản lý Xây lắp  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 06/2010- 8/2011: Phó Trưởng phòng Kế hoạch và Quản lý Xây lắp  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 9/2011-07/2012: Trợ lý Hội đồng Quản trị - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 08/2012- 09/2012: Trưởng Phòng Hành chính Nhân sự  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 10/2012 - 11/2016: Giám đốc Nhân sự - Trưởng phòng Hành chính Nhân sự  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 12/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Tập đoàn Cotana  
(Công ty CP Tập đoàn Cotana tiền thân là Công ty CPĐT và XD Thành Nam)

**Số lượng cổ phiếu:** 12.230





## ÔNG TRẦN QUANG QUYỀN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THI CÔNG XÂY LẮP

**Ngày sinh:** 15/10/1985

**Căn cước công dân:** 001085028576

do Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội cấp ngày 18/02/2019

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Xây dựng

**Quá trình công tác:**

- 06/2009-07/2010: Cán bộ Thiết kế - Công ty CP Đầu tư và Tư vấn KTXD Hà nội
- 08/2010-12/2011: Chuyên viên Phòng Đấu thầu và QLDA - Công ty CPXD số 5  
- Vinaconex 5
- 09/2012-11/2013: Cán bộ Kỹ thuật hiện trường công trình Trung tâm Thương mại Chợ Mơ, Hà Nội - Công ty CPXD số 5 - Vinaconex 5
- 09/2012-11/2013: Phó Chỉ huy trưởng công trình Tòa nhà Viettel Long An  
- Công ty CPXD số 5 - Vinaconex 5
- 12/2013-12/2015: Chỉ huy trưởng công trình Tòa nhà Viettel Đắk Nông  
- Công ty CPXD số 5 - Vinaconex 5
- 01/2016-12/2016: Kỹ sư trưởng Dự án CT4 - Booyoung Vina  
- Công ty CPXD Phục Hưng Holdings
- 12/2016-04/2018: Kỹ sư trưởng, chỉ huy trưởng Block A, Phó Ban điều hành dự án CT1 - Gamuda - Booyoung Vina  
- Công ty CPXD Phục Hưng Holdings
- 05/2018-12/2018: Giám đốc kỹ thuật, Chỉ huy trưởng công trình Amber riverside  
- Công ty CP Tập đoàn Cotana
- 01/2019-nay: Phó TGD - Công ty CP Tập đoàn Cotana

**Số lượng cổ phiếu:** 5.100

## BÀ NGUYỄN THỊ NGỌC DIỆP

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KINH TẾ

**Ngày sinh:** 26/10/1977

**Chứng minh thư nhân dân:** 013265831 do CA Hà Nội cấp ngày 04/02/2010

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Kinh tế Xây dựng

**Quá trình công tác:**

- 2000 - 2010: Chuyên viên - Công ty CP Xây dựng số 2 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội
- 2010 - 2015: Trưởng phòng Kế hoạch - Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội
- T5/2015 - T3/2016: Giám đốc Quản lý Dự án và Xây lắp - Công ty CP Tập đoàn Cotana
- T4/2016 - đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Tập đoàn Cotana  
(Công ty CP Tập đoàn Cotana tiền thân là Công ty CP ĐT và XD Thành Nam)

**Số lượng cổ phiếu:** 9.917





# NHỮNG CỘT MỐC CHÍNH

1993

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

2001

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

2002

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

Là một trong những cổ đông thành lập Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đô thị Việt Hưng – Chủ đầu tư khu đô thị sinh thái Ecopark lớn nhất miền Bắc.

2004

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

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 tại lô CC5A, bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

2009

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

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 9 năm qua.

2013

Kỷ niệm 20 năm thành lập Cotana Group.

2017

Thay đổi tên và logo công ty

2018

Kỷ niệm 25 năm thành lập công ty, ra mắt bộ nhận diện thương hiệu mới.

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 dự án Ecogarden

## LỊCH SỬ CÁC LẦN TĂNG VỐN CỔ PHẦN VÀ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU



THỜI GIAN	NỘI DUNG	SỐ VỐN
01/06/1993	Thành lập Công ty TNHH	1,263 tỷ đồng
04/02/2004	Chuyển đổi Công ty CP (Đăng ký lần đầu)	10,615 tỷ đồng
11/04/2005	Tăng vốn cổ phần lần 1	12 tỷ đồng
31/05/2006	Tăng vốn cổ phần lần 2	15 tỷ đồng
30/07/2007	Tăng vốn cổ phần lần 3	20 tỷ đồng
18/07/2008	Tăng vốn cổ phần lần 4	25 tỷ đồng
04/11/2009	Niêm yết Cổ phiếu	Chính thức niêm yết 2.500.000 cổ phiếu tại Sở GDCK Hà Nội
29/07/2010	Tăng vốn cổ phần lần 5	50 tỷ đồng
06/09/2010	Niêm yết Cổ phiếu bổ sung	Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung: 2.500.000 cổ phiếu tại Sở GDCK Hà Nội
09/06/2014	Tăng vốn cổ phần lần 6	90 tỷ đồng
09/09/2014	Niêm yết cổ phiếu bổ sung	Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung: 4.000.000 cổ phiếu tại Sở GDCK Hà Nội
16/06/2015	Tăng vốn cổ phần lần 7	100 tỷ đồng
16/07/2015	Niêm yết cổ phiếu bổ sung	Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung: 1.000.000 cổ phiếu tại Sở GDCK Hà Nội
04/01/2019	Tăng vốn cổ phần lần 8	205 tỷ đồng
15/03/2019	Niêm yết cổ phiếu bổ sung	Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung: 10.500.000 cổ phiếu tại Sở GDCK Hà Nội

## DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

*Sau 27 năm góp mặt trên thị trường xây dựng Việt Nam, Cotana Group tự hào đã góp phần công sức không nhỏ vào sự phát triển chung của đất nước và được ghi nhận bằng nhiều giải thưởng, bằng khen... của các cấp lãnh đạo.*

S U C C E S S

### CÁC THÀNH TÍCH KHÁC

01/1996: Bằng khen "Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch Nhà nước 1995" của UBND TPHCM.

03/1996: Bằng khen "Đã hoàn thành vượt mức kế hoạch nộp ngân sách năm 1995" của UBND TPHCM.

03/1996: Giấy khen "Đã có thành tích trong công tác thu thuế năm 1995" của UBND Q. Đống Đa.

12/1996: Quyết định "Công đoàn cơ sở vững mạnh 1996" của CDN XDHN.

01/1997: Bằng khen "Đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động Công đoàn 1996" của BCHCD XDVN.

01/1998: Bằng khen "Đã hoàn thành tốt nhiệm vụ Công tác năm 1997" của Bộ XD.

01/1999: Bằng chứng nhận "Huy chương vàng chất lượng cao công trình, sản phẩm xây dựng Việt Nam 1998" của Bộ XD - CĐXD Việt Nam.

09/2000: Giám đốc Trần Văn Huyền đạt danh hiệu "Người tốt việc tốt 2000" của CĐXD HN.

01/2002: Bằng khen "Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào CNVC và hoạt động CĐ năm 2001" của BCHCD XDVN.

01/2003: Bằng khen "Đã hoàn thành tốt nhiệm vụ kế hoạch 2002" của Bộ XD.

03/2003: Giấy khen "Đạt tiêu chuẩn tổ chức cơ sở Đảng trong sạch, vững mạnh 2000-2002" của Quận ủy Đống Đa.

01/2004: Bằng khen "Đã hoàn thành tốt nhiệm vụ kế hoạch công tác 2003" của Bộ XD

01/2005: Bằng khen "Đã có nhiều thành tích trong sản xuất kinh doanh 2004" của UBND TPHCM.

01/2005: Giấy khen "Đạt tiêu chuẩn tổ chức cơ sở Đảng trong sạch, vững mạnh 2004" của Quận ủy Đống Đa.

10/2005: Phó Tổng Giám đốc Phạm Cao Sơn đạt Danh hiệu "Người tốt việc tốt" 5 năm 2000-2005 của Sở XDHN.

04/2006: Bằng khen "Đã có thành tích trong SXKD, XD phát triển DN, góp phần vào phong trào thi đua TP HN 2005" của UBND TPHCM.

03/2006: Giấy khen "Đã có thành tích hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp thuế 2005" của Tổng cục thuế - Bộ tài chính.

05/2006: Cup "Doanh nghiệp, doanh nhân Hà Nội vàng năm 2005" của Hội DN vừa và nhỏ VN.

03/2006: Chủ tịch Đào Ngọc Thanh nhận bằng khen "Doanh nhân Doanh nghiệp tiêu biểu đã có thành tích trong sản xuất kinh doanh năm 2005" của Hiệp hội các DN vừa



**Năm 2009, 2012, 2015:** Giấy chứng nhận “Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008” do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục TC-ĐL-CL cấp.

**Từ năm 2005 đến năm 2019:** Giải thưởng “Thương hiệu mạnh Việt Nam” do Thời báo Kinh tế - Cục xúc tiến thương mại - Bộ Công thương cấp.

**Năm 2001, 2002, 2005, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012:** Bằng khen và Giấy khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào CNVC và hoạt động công đoàn” của BCH CĐXD VN.

**Từ năm 1996 đến năm 2006:** Giấy khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào xanh - sạch - đẹp đảm bảo VS ATLD 10 năm 1996- 2006” của BCH CĐXD VN.

**Năm 2007, 2008, 2009, 2011, 2012:** Giấy chứng nhận, bằng khen và cờ thi đua “Đơn vị tổ chức tốt điều kiện sống và làm việc cho CNVCLĐ ngành Xây dựng” của Bộ XD – CĐXD VN.

03/2006: Chủ tịch Đào Ngọc Thanh nhận bằng khen “Doanh nhân Doanh nghiệp tiêu biểu đã có thành tích trong sản xuất kinh doanh năm 2005” của Hiệp hội các DN vừa và nhỏ TPHN.

03/2007: Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua năm 2006” của Chủ tịch UBND TPHN.

03/2007: Chứng nhận “Đơn vị tổ chức tốt điều kiện sống và làm việc của CNVC ngành XD 2006” của BXD – CĐXD VN.

05/2007: Bằng khen “Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2006” của Bộ trưởng BTC.

01/2007: Giấy khen “Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2006” của Quận ủy Đống Đa.

10/2007: Cúp vàng giải bóng đá Ngành Xây dựng Hà Nội.

09/2008: Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong công tác Xây dựng Đơn vị văn hoá 2005-2008” của Chủ tịch UBND TPHN.

10/2008: Cúp bạc giải bóng đá Ngành XD Hà Nội

01/2009: Giấy khen “Đã có thành tích trong phong trào AT-VSLĐ, PCCN ngành xây dựng Hà Nội năm 2009” của CDNXD.

05/2009: Bằng khen “Hoàn thành tốt nhiệm vụ xây dựng công trình kỷ niệm 1000 năm Thăng Long - Hà Nội” của UBND Q.Thanh Xuân.

08/2009: Bằng khen “Đơn vị có thành tích xuất sắc trong việc tăng cường công tác đảng và đoàn thể” của Đảng bộ TPHN.

01/2010: Bằng khen “Tổ chức cơ sở Đảng trong sạch vững mạnh tiêu biểu năm 2009” của Quận ủy Đống Đa.

10/2010: Cúp vô địch bóng đá năm 2010 của CĐ NXDHN.

01/2011: Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự phát triển của ngành xây dựng” của Bộ XD.

12/2011: Giấy chứng nhận “Thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng” (Do ban đọc & người tiêu dùng bình chọn - lần thứ 1 - năm 2011) của Bộ XD – Báo XD.

02/2012: Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng.

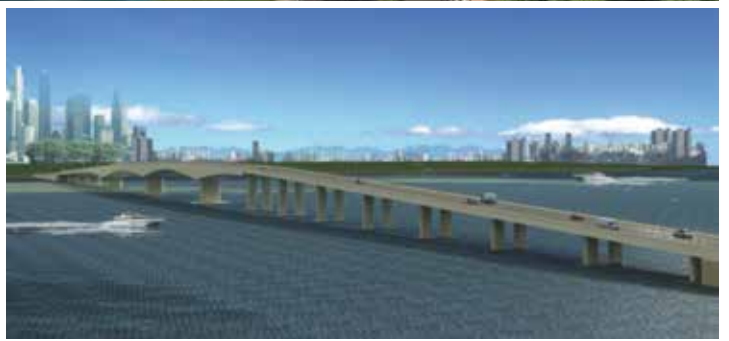
04/2012: Cờ thi đua “Đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua” của UBND TPHN.

04/2017: Giấy khen “Đã chấp hành tốt chính sách, pháp luật về Thuế năm 2016” của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hà Nội.

05/2018: Giấy khen “Đã có thành tích xuất sắc trong công tác “An toàn, vệ sinh, lao động” năm 2017” của BCH Công đoàn Ngành Xây dựng Hà Nội.

# PHẠM VI HOẠT ĐỘNG

Trở thành nhà đầu tư và xây dựng thuộc top những công ty hàng đầu Việt Nam



Khách sạn Hòa Bình  
(Hà Nội)



Khách sạn Bảo Đại  
(Hải Phòng)



KĐT mới đường Lê Thái Tổ  
(Bắc Ninh)



Nhà máy nhuộm Yên Mỹ Vinatex  
(Hưng Yên)



Chi cục thuế Cẩm Giàng  
(Hải Dương)



Trường TH Phát thanh TH Phú Lý  
(Hà Nam)



## BẢN ĐỒ PHẠM VI HOẠT ĐỘNG

● Các tỉnh thành phố có công trình Cotana Group đầu tư và thi công



Ecogarden  
(Huế)



Cầu Mỹ Đô  
(Nam Định)



KĐT Đông Sơn  
(Thanh Hóa)



Chi cục Thuế Tp. Yên Bái  
(Yên Bái)



TT Đào tạo Cán bộ TH Vũng Tàu  
(Vũng Tàu)



NH Nhà nước - CN Bình Thuận  
(Bình Thuận)

## HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY CON



### CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG COTANA COTANA CONSULTANT CONSTRUCTION., JSC

Cotana Consultant Construction Joint Stock Company  
**Địa chỉ:** Tầng 4 - Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Mai – Hà Nội

**Điện thoại:** (84-24) 36408047 - Fax: (84-24) 36408049

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Tư vấn thiết kế, giám sát thi công các công trình và nội ngoại thất công trình.
- Thiết kế đường dây tải điện và trạm biến áp; Thiết kế công trình cầu đường và thủy lợi...

**Tỷ lệ vốn góp:** 51%



### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG COTANA COTANA INFRACO., JSC

Cotana Infrastructure Construction Joint Stock Company  
**Địa chỉ:** Tầng 4 - Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Mai – Hà Nội

**Điện thoại:** (84-24) 35632763 - Fax: (84-24) 35665501

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Xây lắp các công trình giao thông, đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng...
- Thi công san lấp nền móng, thi công các công trình xây dựng cấp thoát nước...

**Tỷ lệ vốn góp:** 56,71%



### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTANA COTANA CONSTRUCTION., JSC

Cotana Construction Joint Stock Company  
**Địa chỉ:** Tầng 5 - Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Mai – Hà Nội

**Điện thoại:** (84-24) 22128403 - Fax: (84-24) 35665581

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Xây dựng lắp đặt sửa chữa công trình dân dụng, công nghiệp...
- Kinh doanh và lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước...

**Tỷ lệ vốn góp:** 60,18%



### CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI COTANA COTANA TRADING AND INVESTMENT CONSULTANCY.,JSC

Cotana Trading and Investment Consultancy Joint Stock Company

**Địa chỉ:** Phòng 501 – Lô CC5A - Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Mai – Hà Nội

**Điện thoại:** (84-24) 35635793 - Fax: (84-24) 35635795

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang thiết bị trang trí nội ngoại thất
- Tư vấn đầu tư

**Tỷ lệ vốn góp:** 53,27%



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS COTANA CAPITAL COTANA CAPITAL REAL ESTATE INVESTMENT & DEVELOPMENT., JSC

Cotana Capital Real Estate Investment & Development Joint Stock Company

**Địa chỉ:** Tầng 6, tòa nhà HCC, số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, TP. Huế, Thừa Thiên Huế.

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, cụm công nghiệp

**Tỷ lệ vốn góp:** 79,81%



## CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ICC BIG ICC BIG., JSC

ICC BIG Construction Investment Joint Stock Company  
**Địa chỉ:** Tầng 1, Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội  
**Điện thoại:** 024.35635165 - Fax: 024.35659632  
**Ngành nghề kinh doanh chính**  
- Xây dựng các công trình dân dụng công nghiệp giao thông thủy lợi  
- Lắp đặt điện nước điện lạnh, trang trí nội ngoại thất  
**Tỷ lệ vốn góp:** 2,7%



BMS - THÀNH NAM

### CÔNG TY TNHH BMS THÀNH NAM

BMS Thanh Nam Company Limited  
**Địa chỉ:** Cụm công nghiệp Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, huyện Quốc Oai, Hà Nội  
**Điện thoại:** (84-24) 22128166/33941289  
**Ngành nghề kinh doanh chính**  
- Cung cấp dịch vụ ren đầu thép thanh cường lực để nối thép thanh cường lực.  
- Cung cấp dịch vụ cắt uốn thép thanh.  
**Tỷ lệ vốn góp:** 25%



### CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ NỘI THẤT THÀNH NAM

Cotana Decor Architecture and Interior Joint Stock Company  
**Địa chỉ:** P 1004, 17T5, Hoàng Đạo Thúy, Cầu Giấy, Hà Nội  
**Điện thoại:** (84-24)62512504  
**Ngành nghề kinh doanh chính**  
- Thiết kế kiến trúc công trình  
- Thi công trang trí nội thất  
**Tỷ lệ vốn góp:** 25%



### CÔNG TY CỔ PHẦN COTABIG

CotaBig Joint Stock Company  
**Địa chỉ:** Tầng 5 – P.508 – Tòa nhà HH2 Bắc Hà – Đường Lê Văn Lương kéo dài – Thanh Xuân – Hà Nội  
**Điện thoại:** (84 -24) 66552828/66557152  
**Fax:** (84 -24) 22250758  
**Ngành nghề kinh doanh chính**  
- Xây dựng công trình công ích, kỹ thuật dân dụng, hạ tầng kỹ thuật...  
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ



### CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN COTANA GREEN

Cotana Green Landscape Architecture Joint Stock Company

**Địa chỉ:** Tầng 3 – Lô CC5A – Bán đảo Linh Đàm – Hoàng Mai – Hà Nội  
**Ngành nghề kinh doanh chính**  
- Bán buôn phân bón, hoạt động dịch vụ trồng trọt, trồng cây gia vị, dược liệu, trồng rừng và chăm sóc rừng.  
- Thu gom rác thải. Tư vấn môi trường. Tiêu hủy rác thải không độc hại.  
**Tỷ lệ vốn góp:** 20,7%



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KING'S LAND

King's Land Investment Joint Stock Company

**Địa chỉ:** Số 1, phố Bà Triệu, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

**Điện thoại:** (84 -24) 33335666

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Đầu tư, phát triển bất động sản
- Tư vấn lập quy hoạch, thiết kế

**Tỷ lệ vốn góp:** 2,3%



## CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP VÀ XÂY DỰNG ENE COTANA

Ene Cotana Construction And Industrial Joint Stock Company

**Địa chỉ:** Phòng 304 – Khu VP Trung tâm chiếu phim Quốc Gia – Số 87 Láng Hạ – Ba Đình – Hà Nội

**Điện thoại:** (84 -24) 35149830 **Fax:** (84 -24) 35149829

**Ngành nghề kinh doanh chính**

- Sửa chữa máy móc, thiết bị
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

## CÁC RỦI RO

Không có



## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2019 ngoài việc ký các hợp đồng kinh tế và nhận thi công xây lắp các công trình bên ngoài, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (Công ty mẹ) cùng tất cả các công ty con tập trung lực lượng để giải quyết các công việc phát sinh và thi công tại dự án Ecogarden Huế (là một trong những dự án trọng điểm của công ty trong giai đoạn này).



## 2. TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Số lượng CBNV: 145 người.

**Những thay đổi:** Trong năm 2019 để củng cố bộ máy quản lý, đảm bảo gọn nhẹ linh hoạt, nâng cao hiệu quả hoạt động:

**Ban lãnh đạo công ty:**

- + Bổ nhiệm ông Trần Quang Quyền giữ chức vụ Phó tổng giám đốc
- + Miễn nhiệm chức vụ P.TGD đối với ông Bùi Minh Trường

**Các phòng ban:**

- + Bổ nhiệm chức vụ Trưởng phòng kinh doanh đối với ông Nguyễn Ngọc Tiên
- + Miễn nhiệm chức danh Trưởng phòng kinh doanh đối với bà Nguyễn Thị Hồng Phương.
- + Bổ nhiệm chức vụ Trưởng phòng QLKT đối với ông Lê Đình Đạo





## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

Tiếp nối thành công của dự án Ecogarden, Hội đồng Quản trị tiếp tục nghiên cứu và đầu tư dự án “Khu tổ hợp nghỉ dưỡng sinh thái - bảo tàng tự nhiên và sân golf” với diện tích khoảng 485 ha tại khu vực Ngũ Hồ - Bàu Bàng, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Dự án được thiết kế với 5 không gian chính độc đáo:

- + Ốc đảo xanh giữa sa mạc với các loại biệt thự rừng nhiệt đới, biệt thự rừng nước, biệt thự nổi.
- + Khu vực khám và chữa bệnh bằng dịch vụ y tế truyền thống chất lượng cao dựa trên các bài thuốc của Thái y viện Triều Nguyễn.
- + Đảo trải nghiệm nổi bật với khu bảo tàng bò sát, côn trùng và bảo tàng xương rồng.
- + Khu cung cấp thực phẩm bền vững với các món ăn từ côn trùng và trang trại nông nghiệp hữu cơ.
- + Khu vực sân golf đồi cát đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam....

PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ | DESIGN CONCEPT  
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



PHỐI CẢNH LỐI VÀO CHÍNH  
MAIN ENTRANCE PERSPECTIVE



## TÌNH HÌNH THI CÔNG XÂY LẮP

Trong năm 2019, Công ty triển khai thi công các dự án: Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng Amber Riverside 622 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội, phần hoàn thiện dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và chung cư Samsora 105 Chu Văn An phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers) tại thành phố Hải Dương, thi công hoàn thiện và cơ điện ngoài nhà 02 căn mẫu khu Grand Marina - Ecopark. Và đặc biệt Công ty là Tổng thầu của dự án Ecogarden tại Khu đô thị mới An Vân Dương, xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(theo số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana - Công ty mẹ)

a. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	574.024.639.978	675.543.048.567	17,69
Doanh thu thu ần	435.992.799.326	515.166.609.478	18,16
LN từ hoạt động kinh doanh	158.286.943.345	41.526.613.517	(73,76)
LN khác	(100.603.681)	(264.390.605)	(162,8)
LN trước thuế	158.186.339.664	41.262.222.912	(73,92)
LN sauthu ế	126.149.225.480	38.364.104.311	(69,59)
Tỷ lệ LN trả cổ tức	-	-	-

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1	Chỉ tiêu về k/n thanh toán			
	Hệ số TT ngắn hạn =			
+	TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,59	1,41	
	Hệ số TT nhanh =			
+	(TS ngắn hạn - Hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	1,53	1,32	
2	Chỉ tiêu về cơ cấu ốn			
+	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,57	0,61	
+	Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	1,33	1,58	

3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+	Vòng quay hàng tồn kho =	26,92	19,20
	Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân		
+	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,76	0,76
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,29	0,07
+	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,51	0,15
+	Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,22	0,06
+	Hệ số LN từ HĐKD/DT thuần	0,36	0,08



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019 - bao gồm Công ty mẹ và các công ty con)

a. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	750.976.916.475	973.977.360.437	30
Doanh thu thuần	498.041.061.044	437.400.619.511	(12)
LN từ hoạt động kinh doanh	156.599.802.082	6.160.466.371	(96)
LN khác	(1.000.352.094)	(970.646.049)	(3)
LN trước thuế	155.599.449.988	5.189.820.322	(97)
LN sau thuế	121.858.007.218	3.296.717.033	(97)
Tỷ lệ LN trả cổ tức	10%	-	-

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1	Chỉ tiêu về k/n thanh toán			
+	Hệ số TT ngắn hạn = TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,79	1,18	
+	Hệ số TT nhanh = (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn	1,62	1,03	
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,53	0,67	
+	Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	1,14	2,04	
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+	Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân	7,15	5,6	
+	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,66	0,45	
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,24	0,008	

+	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,34	0,01
+	Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,16	0,003
+	Hệ số LN từ HĐKD/DT thuần	0,31	0,014

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

(Căn cứ vào danh sách người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt ngày 12/03/2020)

### a. Cổ phần:

Tổng số cổ phần lưu hành : 20.500.000 cổ phần

Trong đó:

+ CP chuyển nhượng tự do : 10.000.000 cổ phần

+ CP hạn chế chuyển nhượng : 10.500.000 cổ phần

### b. Cơ cấu cổ đông:

- Phân loại theo tỷ lệ sở hữu

+ Cổ đông lớn : 10.460.062 cổ phiếu

+ Cổ đông nhỏ : 10.039.938 cổ phiếu

- Phân loại theo đối tượng cổ đông:

STT	Nội dung	SL cổ đông	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Tổ chức</b>	<b>20</b>	<b>546.896</b>	<b>2,67</b>
-	Trong nước	18	2.186	0,01
-	Nước ngoài	2	544.710	2,66
<b>2</b>	<b>Cá nhân</b>	<b>617</b>	<b>19.953.104</b>	<b>97,33</b>
-	Trong nước	605	19.858.018	96,87
-	Nước ngoài	12	95.086	0,46
	<b>Tổng</b>	<b>637</b>	<b>20.500.000</b>	<b>100</b>

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2019 của Tập đoàn có nhiều biến chuyển tích cực theo chiều hướng đi lên. Các công ty trong tập đoàn đã và đang nâng cao năng lực cạnh tranh, tự khẳng định được thế mạnh của mình và tìm được chỗ đứng về thương hiệu trên thị trường xây dựng. Một số kết quả Công ty đã đạt được năm 2019 như sau.

#### **a. Công tác phát triển thương hiệu**

Năm 2019, Công ty CP Tập đoàn Cotana đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển thương hiệu đó là liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital và Công ty cổ phần Tập đoàn Telin đầu tư vào dự án Ecogarden - Huế.

Tính đến năm 2019, Công ty đã có 14 năm liên tục đạt giải thương hiệu mạnh.

#### **b. Công tác nhân sự**

Năm 2019, Công ty chú trọng đến công tác đào tạo chuyên môn, nâng cao năng lực, trẻ hóa đội ngũ cán bộ. Các CBNV phải tự rèn luyện bản thân về trình độ chuyên môn nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp. Điều này nhằm góp phần tăng năng suất lao động chất lượng cán bộ cho Công ty. Công tác sàng lọc, đào tạo cán bộ luôn được chú trọng và phát huy hiệu quả. Số lượng nhân sự toàn công ty là 145 cán bộ nhân viên, trong đó

- Trình độ đại học và trên đại học: 120 người, chiếm 82,75 %
- Dưới đại học: 25 người chiếm 17,25 %.

#### **c. Công tác kinh doanh xây lắp**

Năm 2019, doanh thu của Công ty CP Tập đoàn Cotana đã đạt 90% mức kế hoạch đề ra. Hoạt động xây lắp đã có bước chuyển mình mạnh mẽ về tiến độ và chất lượng thi công. Các công trình thi công đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường được chú trọng. Các gói thầu chính thi công trong năm 2019 như: Ecogarden Huế, 105 Chu Văn An, 622 Minh Khai, Ecorver Hải Dương, 9 căn 7 tầng và thi công hoàn thiện 2 căn mẫu.

Các công trường của Nhà thầu Cotana thi công đều đảm bảo công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường. Công tác quảng bá hình ảnh thương hiệu được chú trọng.

#### **d. Công tác đầu tư**

Ngày 7/6/2019 Cotana group đã chính thức khởi công Dự án khu đô thị phức hợp Thủy Vân giai đoạn II thuộc khu B khu đô thị mới An Vân Dương tại tỉnh Thừa Thiên Huế (gọi tắt là dự án Ecogarden). Quy mô dự án 44.6ha, tổng mức đầu tư 3.500 tỷ đồng. Sự kiện này đã đánh dấu bước ngoặt lớn trong công tác triển khai thực hiện dự án.

Bên cạnh đó Cotana vẫn tiếp tục nghiên cứu Dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái và sân golf Ngũ Hồ (Phong điền - Huế). Đây là một trong những dự án có quy mô lớn nhất miền trung, diện tích dự án đạt xấp xỉ 500ha. Mục tiêu của Công ty trong những năm tới là phát triển dự án, hình thành khu nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái tầm cỡ Châu Á

Ngoài hai dự án trên, Ban Lãnh đạo Công ty cũng đã tìm kiếm nhiều cơ hội đầu tư các dự án quy mô

vừa và nhỏ khác như: Dự án 368 – 370 La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội; Dự án Khu nhà ở thấp tầng số 29 Phùng Khoang, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

**e. Những tồn tại của năm 2019**

Mặc dù đạt được một số kết quả nhất định nhưng năm 2019 Công ty vẫn còn những tồn tại yếu kém như: Vẫn còn một số công tác quản lý chất lượng tại các công trình chưa tốt, chi phí bảo hành còn cao.

**2. Nhóm giải pháp để thực hiện kế hoạch năm 2020**

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

**a. Giải pháp về nhân sự.**

- Nâng cao năng lực và chất lượng CBCNV.
- Luôn kiểm tra, sàng lọc, đánh giá chất lượng cán bộ làm tiền đề cho việc bố trí nhân sự hợp lý, hiệu quả.
- Luôn chịu trách nhiệm đến cuối cùng về những công việc mình làm. Sẵn sàng nhận lỗi và khắc phục sửa chữa nếu gặp sai lầm khuyết điểm.
- Giáo dục nâng cao ý thức chấp hành nội quy công ty, quy định an toàn lao động;
- Quan tâm đẩy mạnh các công tác đoàn thể, phong trào thi đua bằng nhiều hình thức qua đó nâng cao tinh thần đoàn kết gắn bó, nâng cao trách nhiệm của các CBCNV. 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.

**b. Nhóm các giải pháp về tổ chức, quản lý.**

- Sắp xếp lại chức năng nhiệm vụ của các bộ phận trong công ty cho phù hợp với thực tế. Cùng cố xây dựng lại bộ máy nhân sự gọn nhẹ, 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. Cử các cán bộ phòng ban làm việc trực tiếp tại các gói thầu đang thi công đặc biệt là dự án Ecogarden Huế.
- Ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin trong điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tiết kiệm nhân lực, thời gian.
- Duy trì thường xuyên công tác kế hoạch, kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động sản xuất của từng bộ phận theo định hàng tháng, hàng quý.

**c. Nhóm các giải pháp về hoạt động xây lắp**

- Tích cực áp dụng công nghệ 4.0 vào hoạt động sản xuất kinh doanh như áp dụng các phần mềm quản trị, công nghệ mới trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tăng cường đầu tư máy móc thiết bị, cơ giới hóa trong sản xuất thay thế lao động thủ công.
- Hoàn thành dứt điểm công tác thu hồi vốn tại của các gói thầu quyết toán cũ. Đẩy nhanh công tác thanh toán các gói thầu đang triển khai thi công.
- Siết chặt công tác quản lý vật tư tránh thất thoát, lãng phí.

Tập trung đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển thị trường để tìm kiếm đối tác nguồn việc mới

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- Bộ máy quản lý, tổ chức sản xuất ổn định, không ngừng được củng cố, hoàn thiện. Cán bộ quản lý và người lao động luôn được tạo điều kiện học tập nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn.
- Toàn thể CBCNV tin tưởng, đoàn kết, toàn tâm phấn đấu làm việc, quyết tâm hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch đề ra.
- Kế hoạch sản xuất được định hướng rõ ràng và cân đối trên cơ sở các công trình đang triển khai thi công, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và nguồn vốn.
- Máy móc, thiết bị được đầu tư hợp lý, hiện đại, chất lượng tốt, đảm bảo cho việc thi công các công trình đạt chất lượng, hiệu quả.
- Hiện Công ty là nhà thầu chuyên nghiệp trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng ở thị trường Việt Nam và khu vực. Các công trình do Công ty đảm nhận thi công luôn được đánh giá cao về chất lượng và đảm bảo tiến độ.

### 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban tổng giám đốc

Dưới sự chỉ đạo giám sát của Hội đồng quản trị, vượt qua khó khăn thách thức Ban giám đốc đã hoàn thành các mục tiêu đề ra cho năm 2019:

- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 205 tỷ đồng.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 vào ngày 16/04/2019.
- Tổ chức thành công lễ khởi công dự án Ecogarden tại Khu đô thị mới An Vân Dương, xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Thực hiện việc trả cổ tức 10% năm 2018 bằng tiền mặt.
- Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Do ảnh hưởng tiêu cực bởi dịch Covid-19 nên hoạt động của nền kinh tế bị ảnh hưởng nghiêm trọng, ảnh hưởng tâm lý người dân, đặc biệt là lực lượng lao động, gây thiếu hụt lao động tức thời, gián đoạn chuỗi cung ứng và lưu chuyển thương mại, sản xuất kinh doanh bị đình trệ.

Trước tình hình khó khăn hiện nay, 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 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 2020.
- Tập trung, chú trọng vào công tác đầu tư để tạo nên cán cân kinh tế của Công ty:
- + Triển khai kế hoạch kinh doanh của dự án Ecogarden.
- + Đẩy nhanh các thủ tục chấp thuận của tỉnh Thừa Thiên Huế về việc giao dự án tại Ngũ Hồ.
- + Tiếp tục tìm kiếm và đầu tư vào các dự án khác.



- Tổ chức bộ máy, củng cố nhân sự trên cơ sở gắn bó với công ty, sự hợp tác, tính chuyên nghiệp, đẳng cấp.
- Đẩy mạnh thương hiệu Công ty lên một bước mới từ cách thức giao tiếp, trang phục đến các công tác thi công trên công trường.
- Chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong các công tác:
- + Tổ chức các cuộc họp định kỳ, chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm hoàn thành kế hoạch đã đặt ra.
- + Tiếp tục chỉ đạo thực hiện công tác tinh giản bộ máy tổ chức.
- + Tiếp tục công tác rà soát, chỉnh sửa các quy định, quy trình nhằm đảm bảo tính tuân thủ, tính phân quyền chủ động trong công việc với từng chức danh quản lý trong bộ máy điều hành trên nguyên tắc quyền đi kèm trách nhiệm, nghĩa vụ rõ ràng.
- + Hoàn thiện cơ chế báo cáo nhằm đảm bảo thông tin thông suốt giữa Hội đồng Quản trị và Ban điều hành.

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng Quản trị

#### a. Thành viên Hội đồng Quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Ghi chú
1	Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	5.016.636	
2	Nguyễn Đỗ Lăng	Phó chủ tịch	15.200	
3	Đào Thu Thủy	Phó chủ tịch thường trực	890.878	
4	Đoàn Văn Tuấn	Ủy viên	123.008	Tổng giám đốc
5	Trần Văn Năm	Ủy viên	1.402.368	

#### b. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

- Hội đồng quản trị gồm có 05 thành viên, (01) Chủ tịch, (02) Phó chủ tịch và 02 ủy viên.
- Hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2019: HĐQT đã tổ chức 05 cuộc họp và ban hành nhiều Nghị quyết theo đúng điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Luật doanh nghiệp. Trong năm 2019, HĐQT tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán, thực hiện việc chi trả cổ tức 10% bằng tiền mặt của năm 2018, tổ chức thành công lễ khởi công dự án Ecogarden tại Khu đô thị mới An Vân Dương, xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.... Nội dung các cuộc họp của HĐQT phản ánh đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động SXKD của công ty. Các cuộc họp của HĐQT được chuẩn bị chu đáo về nội dung, đúng quy định, ý kiến của từng thành viên đều được ghi chép đầy đủ trong Biên bản họp. Các văn bản Nghị quyết của HĐQT được ban hành kịp thời và dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, đúng pháp luật. HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty để đề ra các chủ trương, Nghị quyết và các quyết định nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ SXKD.

#### c. 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, Công ty thành viên và Công ty liên kết.

- **Tiểu ban phụ trách Đầu tư:** Tiếp nối thành công của dự án Ecogarden, Hội đồng quản trị tiếp tục nghiên cứu và đầu tư dự án “*khu tổ hợp nghỉ dưỡng sinh thái - bảo tàng tự nhiên và sân golf*” với diện tích khoảng 485 ha tại khu vực Ngũ Hồ - Bàu Bàng, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- **Tiểu ban phụ trách an toàn lao động và 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 và đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai bài bản:
  - + Tổ chức các lớp học cấp chứng chỉ huấn luyện an toàn lao động cho các chỉ huy trưởng, cán bộ kỹ thuật, các đội, các xí nghiệp trực thuộc, các Công ty con, Công ty thành viên và liên kết.
  - + Ban an toàn lao động của Công ty thường xuyên và chủ động đến các công trường để kiểm tra và tư vấn cho người lao động kiến thức về ATLĐ - VSMT.
  - + Đào tạo về an toàn lao động cho công nhân, cấp phát bảo hộ lao động đầy đủ.
  - + Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc công tác quản lý an toàn lao động tại các công trường.
  - + 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 6 tháng/lần/năm 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:
  - + Tổ chức lễ sinh nhật Công ty lần thứ 26 tại bãi biển Lăng Cô - Huế.
  - + Tổ chức nghỉ mát cho CBNV Công ty.
  - + Tổ chức lễ trao giải CSC Award lần thứ 9 cho 01 sinh viên xuất sắc của trường Đại học Xây dựng.
- **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 thời gian qua hiệu quả trong công tác quản lý xây lắp được cải thiện rõ rệt:
  - + Các công trình được thi công bài bản khoa học hơn.
  - + Công tác hồ sơ thanh quyết toán được chú trọng hơn rất nhiều, hiện trường thi công làm đến đâu hồ sơ gọn gàng đến đấy.
  - + Các công trình thi công cơ bản đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư về chất lượng và tiến độ.

## 2. Ban kiểm soát

### a. Thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Ghi chú
1	Hán Công Khanh	Trưởng Ban Kiểm	78.122	
2	Nguyễn Hải Yên	Ủy viên	11.200	
3	Vũ Thị Thanh Lam	Ủy viên	345.340	

### b. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát hoạt động gồm 03 thành viên. Dựa trên cơ sở các quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, mỗi thành viên chuyên trách những nội dung phù hợp với kinh nghiệm chuyên môn nên đã thực hiện tốt trách nhiệm của Ban kiểm soát theo Điều lệ công ty.
  - Kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 và việc lập báo cáo tài chính năm 2019 như sau:
  - + Nhận xét về báo cáo tài chính: Ban kiểm soát đã thực hiện giám sát quá trình lập báo cáo tài chính của công ty đến hết ngày 31/12/2019, có nhận xét như sau:
    - \* Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán được thực hiện theo đúng quy định của Bộ tài chính.
    - \* Các báo cáo trong báo cáo tài chính đến hết ngày 31/12/2019 của Công ty được lập theo đúng biểu mẫu của Bộ tài chính ban hành.
    - \* Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính đến hết ngày 31/12/2019 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
    - \* Công bố đầy đủ, chính xác, kịp thời các vấn đề có liên quan đến báo cáo tài chính Công ty theo các quy định hiện hành đối với Công ty đại chúng.
  - + Tình hình tài chính, kế toán của Công ty
    - \* Đồng ý với HĐQT về việc lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) làm Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019.
  - + Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty
    - \* Tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty đều tuân thủ đúng Luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, điều lệ Công ty, các quy định khác của pháp luật và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
    - \* Kết quả sản xuất kinh doanh và số liệu kế toán đã được kiểm tra chặt chẽ, đảm bảo tính chính xác và hợp pháp trong việc ghi chép số liệu.
    - \* Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- ### c. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cổ đông:
- 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 và Ban Tổng Giám đốc hoạt động điều hành năng động, sáng tạo, đồng tâm hiệp lực, đoàn kết nhất trí cao; tìm mọi giải pháp tổ chức điều hành, thúc đẩy và phát triển sản xuất, nâng cao hiệu quả SXKD; tiết kiệm chi phí; ổn định việc làm và thu nhập cho CBCNV trong công ty.
- 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.
- Hội đồng quản trị chú trọng mảng quản trị doanh nghiệp và quản trị tài chính: thông qua kiểm tra giám sát và công tác kiểm toán định kỳ, vốn của cổ đông được bảo toàn, việc sử dụng vốn đúng mục đích có hiệu quả.

**d. Đánh giá việc chấp hành điều lệ tổ chức Công ty của HĐQT, Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý:**

- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc hoạt động điều hành năng động, sáng tạo, đồng tâm hiệp lực, đoàn kết nhất trí cao; tìm mọi giải pháp tổ chức điều hành, thúc đẩy và phát triển sản xuất, nâng cao hiệu quả SXKD; tiết kiệm chi phí; ổn định việc làm và thu nhập cho CBCNV trong công ty.
- 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 Công ty.
- Hội đồng Quản trị chú trọng mảng quản trị doanh nghiệp và quản trị tài chính: thông qua kiểm tra giám sát và công tác kiểm toán định kỳ, vốn của cổ đông được bảo toàn, việc sử dụng vốn đúng mục đích có hiệu quả.

**e. Đánh giá tình hình hoạt động tài chính:** Ban kiểm soát đã làm việc với Phòng tài chính kế toán Công ty, xem xét Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính, kế toán trong năm 2019 và đi đến kết luận sau:

- Việc tính toán, ghi chép, các số liệu trong Báo cáo phản ánh trung thực đúng chế độ, nguyên tắc trong phạm vi lập, ghi chép, luân chuyển, sử dụng, lưu trữ bảo quản chứng từ, đảm bảo tính hợp pháp, hợp lý, hợp lệ.
- Công tác ký kết hợp đồng xây dựng, chi phí đầu tư vào các dự án được hạch toán theo đúng quy định và dự toán được phê duyệt.
- Nhìn chung các số liệu trên Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tính đến thời điểm 31/12/2019 của Công ty, kết quả hoạt động SXKD, và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Đến thời điểm này, Ban kiểm soát không phát hiện thấy trường hợp bất thường nào trong hoạt động SXKD của Công ty.

**3. Các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn, người có liên quan**

STT	Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Đào Ngọc Thanh	3.491.936	17,03	5.016.636	24,47

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(theo số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana - Công ty mẹ)

### 1. Ý kiến kiểm toán



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HẰNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL**  
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 221-20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2020

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi :** Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty CP Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23/03/2020, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
(tiếp theo)

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến 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 31/12/2019, 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.



**Trần Quốc Tuấn**  
Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1

**Ngô Bá Duy**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

0120  
CỘT  
LỊCH N  
KIỂM T  
Đ. GIÁ

**2. Số liệu báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana (Công ty mẹ)**

**a. Bảng cân đối kế toán**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>			
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>519.910.099.740</b>	<b>457.889.613.059</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>40.728.524.596</b>	<b>96.637.336.395</b>
1. Tiền	111	40.728.524.596	26.208.980.552
2. Các khoản tương đương tiền	112	0	70.428.355.843
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>25.000.016.200</b>	<b>25.000.016.200</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(44.228)	(44.228)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>421.581.911.732</b>	<b>318.372.184.027</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	369.316.758.090	265.760.553.980
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.356.482.625	4.767.357.336
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	55.700.617.744	55.607.173.438
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(7.791.946.727)	(7.762.900.727)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	0	0
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>32.438.095.830</b>	<b>17.618.604.168</b>
1. Hàng tồn kho	141	32.438.095.830	17.618.604.168
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	0	0



<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>161.551.382</b>	<b>261.472.269</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	0	35.442.727
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	0	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	161.551.382	226.029.542
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	0	0
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>	<b>155.632.948.827</b>	<b>116.135.026.919</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>1.390.990.438</b>	<b>1.390.990.438</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	1.390.990.438	1.390.990.438
7. Dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi	219	0	0
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>43.414.689.577</b>	<b>44.261.442.513</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>40.261.189.578</b>	<b>41.107.942.514</b>
- Nguyên giá	222	67.966.299.349	65.596.844.167
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(27.705.109.771)	(24.488.901.653)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Nguyên giá	225	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	0	0
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>3.153.499.999</b>	<b>3.153.499.999</b>
- Nguyên giá	228	3.211.243.989	3.211.243.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(57.743.990)	(57.743.990)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Nguyên giá	231	0	0

- Giá trị hao mòn lũy kế	<b>232</b>	0	0
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>12.997.451.741</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	<b>241</b>	0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<b>242</b>	0	12.997.451.741
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>108.589.455.529</b>	<b>53.727.646.190</b>
1. Đầu tư vào công ty con	<b>251</b>	95.726.493.495	39.518.925.501
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	<b>252</b>	13.163.778.500	13.163.778.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<b>253</b>	9.639.830.148	9.690.377.888
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<b>254</b>	(10.780.646.614)	(9.485.435.699)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<b>255</b>	840.000.000	840.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>2.237.813.283</b>	<b>3.757.496.037</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	<b>261</b>	2.237.813.283	3.757.496.037
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<b>262</b>	0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	<b>263</b>	0	0
4. Tài sản dài hạn khác	<b>268</b>	0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>675.543.048.567</b>	<b>574.024.639.978</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>413.976.270.658</b>	<b>327.567.643.832</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>369.070.582.957</b>	<b>288.306.019.137</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	<b>311</b>	196.175.444.380	125.827.685.739
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	<b>312</b>	80.638.866	28.742.598
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	<b>313</b>	4.902.853.379	13.334.179.055
4. Phải trả người lao động	<b>314</b>	10.691.086.999	19.027.845.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	<b>315</b>	15.690.380.248	15.272.816.855
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	<b>316</b>	0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	<b>317</b>	0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	<b>318</b>	106.856.877	95.908.938
9. Phải trả ngắn hạn khác	<b>319</b>	52.795.315.751	54.742.168.066

10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	<b>320</b>	85.764.252.848	57.431.243.188
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	<b>321</b>	0	0
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	<b>322</b>	2.863.753.609	2.545.428.995
13. Quỹ bình ổn giá	<b>323</b>	0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	<b>324</b>	0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>44.905.687.701</b>	<b>39.261.624.695</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	<b>331</b>	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	<b>332</b>	0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	<b>333</b>	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	<b>334</b>	0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	<b>335</b>	0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	<b>336</b>	21.251.478.088	21.693.243.056
7. Phải trả dài hạn khác	<b>337</b>	10.241.278.797	12.117.022.218
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	<b>338</b>	13.412.930.816	5.451.359.421
9. Trái phiếu chuyển đổi	<b>339</b>	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	<b>340</b>	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<b>341</b>	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	<b>342</b>	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	<b>343</b>	0	0
<b>D-VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>261.566.777.909</b>	<b>246.456.996.146</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>261.566.777.909</b>	<b>246.456.996.146</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	<b>411</b>	205.000.000.000	205.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	<b>411a</b>	205.000.000.000	205.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	<b>411b</b>	0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	<b>412</b>	511.034.891	651.034.891
3. Quyền chọn sửa đổi trái phiếu	<b>413</b>	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	<b>414</b>	0	0

5. Cổ phiếu quỹ	<b>415</b>	0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	<b>416</b>	0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	<b>417</b>	0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	<b>418</b>	6.882.569.627	4.267.047.079
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	<b>419</b>	0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	<b>420</b>	0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<b>421</b>	49.173.173.391	36.538.914.176
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	<b>421a</b>	10.809.069.080	20.456.528.983
- LNST chưa phân phối kỳ này	<b>421b</b>	38.364.104.311	16.082.385.193
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	<b>422</b>	0	0
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<b>429</b>	0	0
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Nguồn kinh phí	<b>431</b>	0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	<b>432</b>	0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>675.543.048.567</b>	<b>574.024.639.978</b>

b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>01</b>	<b>515.166.609.478</b>	<b>435.992.799.326</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	<b>02</b>	0	0
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>515.166.609.478</b>	<b>435.992.799.326</b>
4. Giá vốn hàng bán	<b>11</b>	480.430.948.901	420.293.467.963
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>	<b>34.735.660.577</b>	<b>15.699.331.363</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	<b>21</b>	32.595.738.633	173.111.747.535
7. Chi phí tài chính	<b>22</b>	8.060.881.538	10.364.502.018
- Trong đó: Chi phí lãi vay	<b>23</b>	6.708.914.776	4.903.723.331

8. Chi phí bán hàng	25	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	17.743.904.155	20.159.633.535
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (25+26)}</b>	<b>30</b>	<b>41.526.613.517</b>	<b>158.286.943.345</b>
11. Thu nhập khác	31	512.383	862.513
12. Chi phí khác	32	264.902.988	101.466.194
<b>13. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>	<b>(264.390.605)</b>	<b>(100.603.681)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>	<b>41.262.222.912</b>	<b>158.186.339.664</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.898.118.601	32.037.114.184
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	0	0
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>38.364.104.311</b>	<b>126.149.225.480</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	0	0

c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	41.262.222.912	158.186.339.664
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	3.216.208.118	2.671.297.670
- Các khoản dự phòng	03	1.324.256.915	7.290.795.128
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	0	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(32.538.982.786)	(173.111.747.535)
- Chi phí lãi vay	06	6.708.914.776	4.903.723.331
- Các khoản điều chỉnh khác	07	0	(1.515.723.366)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>19.972.619.935</b>	<b>(1.575.315.108)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(89.057.214.673)	(136.266.343.754)

- Tăng, giảm hàng tồn kho	<b>10</b>	(14.819.491.662)	(4.012.318.205)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	<b>11</b>	59.813.053.809	85.248.618.964
- Tăng, giảm chi phí trả trước	<b>12</b>	1.555.125.481	(1.811.900.458)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	<b>13</b>	0	0
- Tiền lãi vay đã trả	<b>14</b>	(6.585.925.641)	(3.651.157.225)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	<b>15</b>	(8.731.930.278)	(25.182.587.601)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	<b>16</b>	0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	<b>17</b>	(2.435.997.934)	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(40.289.760.963)</b>	<b>(87.251.003.387)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	<b>21</b>	(2.369.455.182)	(4.589.068.454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	<b>22</b>	0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	<b>23</b>	0	(25.840.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	<b>24</b>	0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<b>25</b>	(56.207.567.994)	(8.355.244.393)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<b>26</b>	43.244.153	177.160.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	<b>27</b>	31.426.657.242	4.612.731.331
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(27.107.121.781)</b>	<b>142.988.418.484</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	<b>31</b>	0	5.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	<b>32</b>	0	0
3. Tiền thu từ đi vay	<b>33</b>	243.008.640.936	122.790.372.561
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	<b>34</b>	(207.345.697.891)	(125.042.404.098)

5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	<b>35</b>	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	<b>36</b>	(24.174.872.100)	(9.985.042.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>11.488.070.945</b>	<b>(7.237.073.787)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(55.908.811.799)</b>	<b>48.500.341.310</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	<b>60</b>	<b>96.637.336.395</b>	<b>48.136.995.085</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	<b>61</b>	0	0
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>40.728.524.596</b>	<b>96.637.336.395</b>

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019 - bao gồm Công ty mẹ và các công ty con)

### 1. Ý kiến kiểm toán



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL**  
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 2020/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2020

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2020, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, 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 hợp nhất.



**Trần Quốc Tuấn**  
Tổng giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1

**Ngô Bá Duy**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**2. Số liệu báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019 (bao gồm Công ty mẹ và các Công ty con)**

**a. Bảng cân đối kế toán**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Mã chỉ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>TÀI SẢN</b>			
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>658.638.418.897</b>	<b>646.335.512.458</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>91.325.516.871</b>	<b>111.018.239.986</b>
1. Tiền	111	91.042.516.871	39.589.884.143
2. Các khoản tương đương tiền	112	283.000.000	71.428.355.843
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>49.742.605.241</b>	<b>80.573.833.800</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(44.228)	(44.228)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	49.742.589.041	80.573.817.600
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>4 16 .8 6 3.6 8 3.1</b>	<b>392174 .506.08 9</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	344.981.678.548	284.233.575.936
2. Tr ả tr ước cho người bán ngắn hạn	132	8.213.582.489	8.154.981.633
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	2.920.000.000	38.520.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	70.448.064.587	70.777.433.039
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(9.699.642.509)	(9.511.484.519)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139	0	0
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>14 0</b>	<b>8 278 6 .34 4 .05</b>	<b>6 1.007.6 06 .38</b>
1. Hàng tồn kho	141	82.786.344.054	61.007.606.384
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	0	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>17.920.269.616</b>	<b>1.561.326.199</b>
1. Chi phí tr ả tr ước ngắn hạn	151	92.013.639	128.961.402
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	16.677.122.299	507.117.792
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	1.151.133.678	925.247.005
4. Giao dịch mua bán lại tr ái phiếu Chính phủ	154	0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	0	0
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>315.338.941.540</b>	<b>104.641.404.017</b>

<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>2.460.084.438</b>	<b>2.460.084.438</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	901.214.000	901.214.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	1.558.870.438	1.558.870.438
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	0	0
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>50.265.914.180</b>	<b>49.542.872.601</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>47.112.414.181</b>	<b>46.389.372.602</b>
- Nguyên giá	222	83.511.835.133	78.792.945.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(36.399.420.952)	(32.403.572.494)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Nguyên giá	225	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	0	0
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>3.153.499.999</b>	<b>3.153.499.999</b>
- Nguyên giá	228	3.298.111.989	3.298.111.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(144.611.990)	(144.611.990)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Nguyên giá	231	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	0	0
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>230.654.848.033</b>	<b>20.451.109.317</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	230.654.848.033	20.451.109.317
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>27.481.214.963</b>	<b>27.713.299.078</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	13.105.893.123	12.961.917.708
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14.182.188.905	14.232.736.645
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(646.867.065)	(321.355.275)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	840.000.000	840.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>4.476.879.926</b>	<b>4.474.038.583</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	3.042.288.335	4.474.038.583
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	1.434.591.591	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	0	0

4. Tài sản dài hạn khác	268	0	0
5. Lợi thế thương mại	269	0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>973.977.360.437</b>	<b>75 0.976.916.475</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>65 3.835 .868.195</b>	<b>399.933.35 4.082</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>5 5 6.888.364.884</b>	<b>360.742.5 22.5 98</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	235.841.325.810	165.905.035.527
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	27.899.225.233	22.635.004.531
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	6.300.095.133	14.752.342.594
4. Phải trả người lao động	314	15.374.033.039	22.503.913.989
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.228.389.753	16.665.219.802
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	106.856.877	95.908.938
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	58.317 .356.804	50.683.217.020
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	191.933.887.954	63.933.010.530
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	0	0
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	3.887.194.281	3.568.869.667
13. Quỹ bình ổn giá	323	0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>96.947.5 03.311</b>	<b>39.190.831.484</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16.845.508.019	17.171.329.527
7. Phải trả dài hạn khác	337	10.241.278.797	12.117.022.218
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	67.952.147.016	8.169.072.245
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	1.908.569.479	1.698.971.286
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	0	34.436.208

13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	0	0
<b>D.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>320.141.492.242</b>	<b>351.043.562.393</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>320.141.492.242</b>	<b>351.043.562.393</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>	<b>205.000.000.000</b>	<b>205.000.000.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	205.000.000.000	205.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	511.034.891	651.034.891
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	1.888.139.668	868.139.668
5. Cổ phiếu quỹ	415	0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	14.733.208.179	10.288.152.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	0	0
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>	<b>53.528.931.740</b>	<b>79.980.553.936</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	50.679.440.101	55.214.032.307
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	2.849.491.639	24.766.521.629
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	0	0
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	44.480.177.764	54.255.681.898
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Nguồn kinh phí	431	0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>973.977.360.437</b>	<b>750.976.916.475</b>

**b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>437.400.619.511</b>	<b>498.041.061.044</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	0	0
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>437.400.619.511</b>	<b>498.041.061.044</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	402.780.860.229	483.992.351.472

<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)</b>	<b>20</b>	<b>34.619.759.282</b>	<b>14.048.709.572</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.789.909.375	177.479.260.127
7. Chi phí tài chính	22	7.988.815.656	5.259.249.949
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	7.606.179.332	5.374.851.390
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24	312.352.797	(229.291.711)
9. Chi phí bán hàng	25	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26.572.739.427	29.439.625.957
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>	<b>6.160.466.371</b>	<b>156.599.802.082</b>
12. Thu nhập khác	31	65616.096	173.220.266
13. Chi phí khác	32	1.036.262.145	1.173.572.360
<b>14. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>	<b>(970.646.049)</b>	<b>(1.000.352.094)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>	<b>5.189.820.322</b>	<b>155.599.449.988</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	3.118.096.687	32.626.166.744
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(1.224.993.398)	1.115.276.026
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>3.296.717.033</b>	<b>121.858.007.218</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	2.849.491.639	124.766.521.629
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	447.225.394	(2.908.514.411)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	139	11.399
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	0	0

**c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (phương pháp gián tiếp)**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	<b>01</b>	<b>5.189.820.322</b>	<b>155.599.449.988</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	<b>02</b>	4.544.806.991	4.180.617.033
- Các khoản dự phòng	<b>03</b>	479.233.572	2.424.883.931
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	<b>04</b>	(431.836)	(265.217)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	<b>05</b>	(5.614.114.771)	(177.478.994.910)
- Chi phí lãi vay	<b>06</b>	7.606.179.332,00	5.374.851.390

- Các khoản điều chỉnh khác	<b>07</b>	0	(1.515.723.366)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>12.205.493.610</b>	<b>(11.415.181.151)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	<b>09</b>	(79.632.740.125)	(130.715.635.644)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	<b>10</b>	(21.778.737.670)	13.331.671.504
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	<b>11</b>	76.766.950.329	75.657.092.371
- Tăng, giảm chi phí trả trước	<b>12</b>	1.468.698.011	(1.532.000.245)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	<b>13</b>	0	0
- Tiền lãi vay đã trả	<b>14</b>	(6.801.830.191)	(4.515.645.902)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	<b>15</b>	(9.127.026.017)	(54.501.532.498)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	<b>16</b>	0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	<b>17</b>	(2.458.677.934)	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(29.357.869.987)</b>	<b>(113.691.231.565)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	<b>21</b>	(215.772.285.116)	(10.122.895.557)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	<b>22</b>	198.454.545	160.933.281
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	<b>23</b>	(105.042.589.041)	(61.285.117.600)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	<b>24</b>	171.473.817.600	49.921.300.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<b>25</b>	0	(9.922.272.387)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<b>26</b>	43.244.153	177.160.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	<b>27</b>	7.136.612.837	10.160.402.156
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(141.962.745.022)</b>	<b>156.072.349.893</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	<b>31</b>	15.935.870.000	5.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	<b>32</b>	0	0
3. Tiền thu từ đi vay	<b>33</b>	410.819.345.036	136.355.767.305
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	<b>34</b>	(224.117.030.851)	(134.390.712.188)

5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(51.010.724.127)	(14.504.768.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>151.627.460.058</b>	<b>(7.539.713.133)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(19.693.154.951)</b>	<b>34.841.405.195</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	111.018.239.986	76.176.569.574
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	431.836	265.217
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>91.325.516.871</b>	<b>111.018.239.986</b>

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



**ĐÀO NGỌC THANH**





