

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ  
CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ  
CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA  
PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HẠM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ  
GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ  
BẤT HỢP PHÁP.

## BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309245233 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố  
Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 08 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 24,  
ngày 08 tháng 02 năm 2021)



CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số .../GCN-UBCK  
do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ... tháng... năm .....)

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI



**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS  
(COTECCONS)**

Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Từ ngày: .....

Điện thoại: 08.35142255

Fax: 08.35142277

**ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Từ ngày: .....

Điện thoại: 028.3824.2897

Fax: 028.3824.2997

**Phụ trách công bố thông tin:**

Họ tên: Nguyễn Anh Vũ

Chức vụ: Người phụ trách Quản trị Công ty

Điện thoại: 028.3514.2255



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303443233 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 08 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 24, ngày 08 tháng 02 năm 2021)*

### **CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

**Tên trái phiếu:** Trái Phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

**Loại trái phiếu:** Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành

**Mệnh giá:** 1.000.000.000 VND/Trái Phiếu

**Tổng số lượng trái phiếu chào bán:** 500 (Năm trăm) Trái Phiếu

**Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá:** 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng)

**Kỳ hạn trái phiếu:** 3 năm kể từ Ngày Phát Hành

**Lãi suất:** Lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ kỳ hạn của Trái Phiếu là 9,5%/năm.

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI:**

##### **Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI**

- Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-28) 38.242.897 Fax: (84-28) 38.242.997

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

##### **Năm 2019: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)**

- Địa chỉ: Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (84-28) 3823.0796 Fax: (84-28) 3825.1947

##### **Năm 2020: Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

- Địa chỉ: Tầng 20, Bitexco Financial Tower, 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-28) 3824.5252 Fax: (84-28) 3824.5250

#### **ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**

##### **Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI**

- Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-28) 38.242.897 Fax: (84-28) 38.242.997

## MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>5</b>
1. Tổ chức phát hành.....	5
2. Tổ chức tư vấn .....	5
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>5</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù ngành .....	9
4. Rủi ro về đợt chào bán .....	12
5. Rủi ro quản trị công ty .....	12
6. Rủi ro khác.....	14
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>15</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....</b>	<b>17</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....	17
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành .....	20
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành .....	22
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	23
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 2 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại.....	30
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	31
7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	39
8. Hoạt động kinh doanh.....	39
9. Thông tin về cổ đông lớn tính theo tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/07/2021 .....	69
10. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Giám đốc và thành viên Ban Kiểm soát .....	73
11. Chính sách chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức .....	97

12. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.....	98
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành .....	98
14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán .....	98
15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	99
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH .....</b>	<b>99</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh .....	99
2. Tình hình tài chính.....	101
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	108
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận .....	109
5. Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp theo.....	111
<b>VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>111</b>
1. Tên trái phiếu .....	111
2. Loại trái phiếu .....	111
3. Mệnh giá .....	111
4. Tổng số lượng trái phiếu chào bán.....	111
5. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá .....	111
6. Kỳ hạn trái phiếu.....	111
7. Lãi suất.....	111
8. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc.....	112
9. Giá chào bán dự kiến, tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá.....	112
10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/ chấm dứt hoạt động .....	112
11. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu.....	112
12. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.....	113

13. Cam kết về bảo đảm.....	114
14. Việc mua lại trái phiếu trước hạn.....	114
15. Phương thức phân phối .....	117
16. Đăng ký mua Trái Phiếu .....	117
17. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu .....	118
18. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu.....	119
19. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán) .....	119
20. Các Cam Kết.....	120
21. Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.....	122
<b>VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>122</b>
1. Mục đích chào bán .....	122
2. Phương án sử dụng vốn chi tiết .....	122
3. Phương án trả nợ gốc và lãi vay.....	132
<b>VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>132</b>
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI .....	132
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: .....	133
3. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU.....	133
<b>IX. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....</b>	<b>133</b>
<b>X. PHỤ LỤC .....</b>	<b>134</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức phát hành

Ông: **Bolat Duisenov** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: **Phạm Quân Lực** - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Bà: **Cao Thị Mai Lê** - Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

#### 2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được ủy quyền:

Bà: **Nguyễn Ngọc Anh**

Chức vụ: Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Theo Giấy ủy quyền số 14/2020/UQ-SSI ngày 04 tháng 09 năm 2020 của ông Nguyễn Hồng Nam - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI tham gia lập trên cơ sở Hợp Đồng Dịch Vụ số 01/2021/HĐDV/CTD-SSI ngày 07 tháng 07 năm 2021 với Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons cung cấp.

### II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

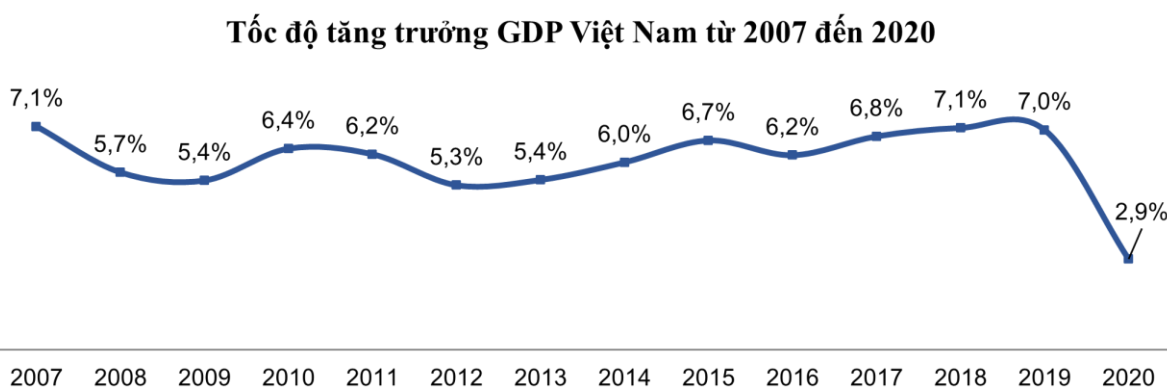
Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) biến động lãi suất. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

### 1.1. Tăng trưởng kinh tế

Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Ngành xây dựng. Nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng rất nhanh trong những năm gần đây, môi trường pháp lý và kinh doanh đã phát triển nhưng vẫn chứa đựng những rủi ro vốn có gắn với nền kinh tế mới nổi. Coteccons và các công ty con hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng công trình, nhà ở và các công trình chuyên dụng. Vậy nên, hoạt động của chính Coteccons và các công ty con chịu ảnh hưởng bởi các biến động của nền kinh tế trong nước và thế giới. Những diễn biến bất lợi có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, lạm phát tăng nhanh, biến động tỷ giá, thắt chặt tín dụng... Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, Coteccons chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các Chủ đầu tư, Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp, Định chế Tài chính và Tổ chức Tín dụng trong và ngoài nước. Cụ thể Coteccons đã xây dựng và phát triển nền tảng Quản lý rủi ro doanh nghiệp (ERM) với những phương pháp và công cụ được thiết kế nhằm đảm bảo các rủi ro được nhận diện, phân loại, đánh giá và có kế hoạch ứng phó hiệu quả. Hệ thống quản lý rủi ro tại Coteccons được xây dựng dựa trên các nền tảng kiến thức và tiêu chuẩn quốc tế tiên tiến ISO 31000:2009 về quản lý rủi ro và khung quản lý rủi ro doanh nghiệp. Bằng việc áp dụng các phương pháp quản lý rủi ro mới nhất, Coteccons luôn nỗ lực dự báo và đặt ra các kế hoạch kinh doanh ứng phó với các kịch bản tăng trưởng khác nhau của nền kinh tế.

Theo Tổng cục thống kê, GDP (Tổng sản phẩm quốc nội) cả năm 2020 tăng 2,91%, tuy là mức tăng thấp nhất trong thập kỷ gần đây nhưng trong bối cảnh dịch COVID-19 diễn biến phức tạp, mức tăng này được đánh giá là thành công lớn, thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới. Trong mức tăng GDP chung toàn nền kinh tế năm 2020, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,68%, đóng góp 13,5% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,98%, đóng góp 53%; khu vực dịch vụ tăng 2,34%, đóng góp 33,5% vào tốc độ tăng GDP của cả nước.

Tốc độ tăng trưởng GDP của cả nước trong giai đoạn 2007 – 2020:



Nguồn: Tổng cục thống kê

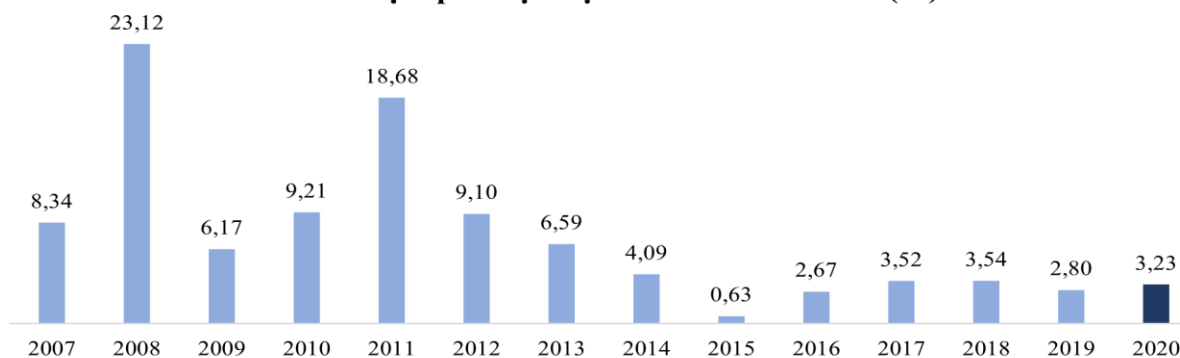
Thực tế cho thấy bất chấp những khó khăn, kinh tế Việt Nam đã có 1 năm thành công, tạo ra nhiều điều kiện để ngành xây dựng hạ tầng, khu công nghiệp phát triển. Với mức tăng trưởng GDP đạt 2,91%, Việt Nam được đánh giá là một trong 10 nước trên thế giới có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất, là một trong 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất năm 2020. Với sự ổn định của nền kinh tế vĩ mô, Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam sẽ đạt mức 6,5% vào năm 2021 và đạt mức 7,2% trong năm 2022. Như vậy, ảnh hưởng của tăng trưởng kinh tế trong 2 năm tiếp theo đối với tình hình kinh doanh của Cotecons tương đối tích cực, tạo điều kiện thuận lợi cho việc hồi phục và tăng trưởng của Công ty.

## 1.2. Rủi ro lạm phát

Nhìn chung, mặt bằng giá năm 2020 tăng khá cao so với cùng kỳ năm trước, ngay từ tháng Một đã tăng 6,43%, ảnh hưởng đến công tác quản lý, điều hành giá của năm 2020, dẫn đến việc kiểm soát lạm phát theo mục tiêu tăng dưới 4% mà Quốc hội đặt ra gặp nhiều khó khăn, thách thức. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, sự phối hợp của các Bộ, ngành, địa phương, mức tăng của CPI (Chỉ số giá tiêu dùng) được kiểm soát dần qua từng tháng với xu hướng giảm dần. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát, duy trì CPI bình quân năm 2020 đạt dưới 4% theo mục tiêu của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường. Việc kiểm soát lạm phát nhằm giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, góp phần tăng tính độc lập tự chủ của nền kinh tế Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, tăng sức chống chịu của nền kinh tế trước những biến động của kinh tế, tiền tệ thế giới.

Lạm phát cơ bản tháng 12/2020 tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 0,99% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 2,31% so với bình quân năm 2019 đạt mức 3,23%. Điều đó cho thấy Việt Nam đang kiểm soát tốt mức lạm phát dưới 4% trong những năm gần đây và cũng là cơ sở hợp lý để Quốc Hội đề ra mục tiêu lạm phát cho những năm tiếp theo.

**Lạm phát tại Việt Nam từ 2007 - 2020 (%)**

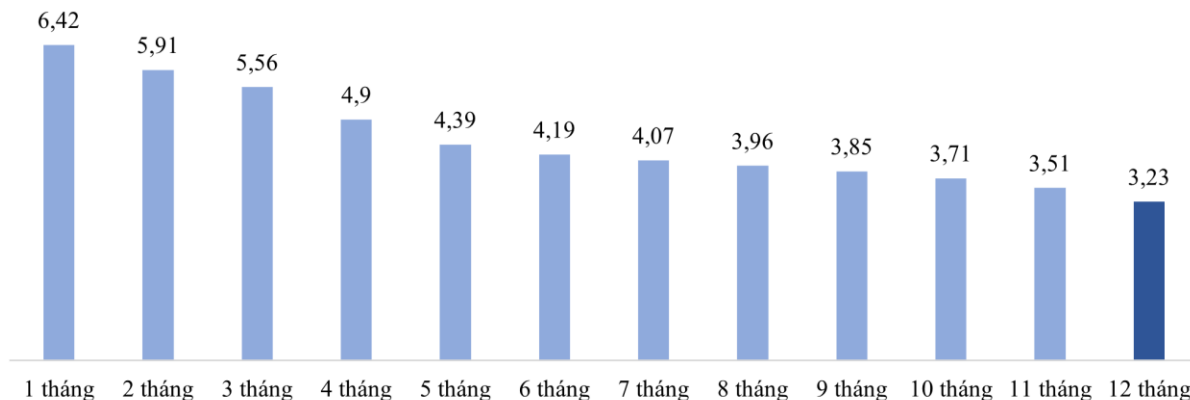


*Nguồn: Ngân hàng thế giới*

CPI tháng 12/2020 tăng 0,19% so với tháng 12/2019, là mức thấp nhất trong giai đoạn 2016-2020.



**Tốc độ tăng CPI bình quân năm 2020 (%)**



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

Mặc dù thế, với những diễn biến khó lường của kinh tế thế giới trong năm 2021 tới đây do dịch bệnh COVID-19 vẫn chưa được xử lý triệt để toàn cầu, nền kinh tế vẫn còn phải đối mặt với những nguy cơ bất ổn và lạm phát có thể quay trở lại bất cứ lúc nào. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành dịch vụ xây dựng như Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng và nhân công. Với kinh nghiệm trong ngành xây dựng và thị trường Việt Nam, Coteccons đã có những biện pháp đảm bảo tính cạnh tranh của doanh nghiệp trước rủi ro biến động giá. Một số biện pháp mà Coteccons đã thực hiện bao gồm triển khai mô hình quản lý mua sắm và giao thầu tập trung cho các vật liệu chính, đẩy mạnh dự báo tình hình nguồn cung và biến động giá, tăng cường đàm phán giữ giá, tích cực tìm kiếm các nguồn hàng với giá cả hợp lý.

### **1.3. Rủi ro lãi suất**

Ngành nghề chính của Công ty là dịch vụ xây dựng, vì vậy chịu ảnh hưởng trực tiếp từ thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản. Sự tăng trưởng của công ty gắn liền với điều kiện kinh doanh và thị trường bất động sản. Lãi suất mặc dù chỉ ảnh hưởng gián tiếp tới tình hình tài chính của Công ty, tuy nhiên lãi suất lại ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động kinh doanh trong ngành bất động sản. Mức lãi suất cao, ngoài việc cản trở nhu cầu vay vốn để mua nhà và đầu tư của các nhà đầu tư, còn gia tăng chi phí tài chính, tạo ra rủi ro đòn bẩy với các doanh nghiệp bất động sản. Nhằm giảm bớt khó khăn do tác động của dịch Covid-19, tạo điều kiện cho nền kinh tế có điều kiện phục hồi nhanh, trong năm 2020 Ngân hàng Nhà nước liên tiếp điều chỉnh giảm 3 lần các mức lãi suất điều hành với tổng mức giảm 1,5% - 2%/năm. Mặt bằng lãi suất có xu hướng giảm, lãi suất cho vay tối đa đối với các lĩnh vực ưu tiên theo Thông tư 39/2016/TT-NHNN như phát triển nông nghiệp, nông thôn; kinh doanh hàng xuất khẩu; kinh doanh của doanh nghiệp nhỏ và vừa; ngành công nghiệp hỗ trợ; và kinh doanh của doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao hiện ở mức 4,5%/năm, giảm khoảng 2,5%/năm so với năm 2016. Diễn biến lãi suất thấp và được giữ ổn

định đã tạo niềm tin ở các nhà đầu tư bất động sản cũng như người mua có nhu cầu nhà ở cần vay vốn ngân hàng. Các ngân hàng cũng đã mạnh dạn tung ra những chương trình cho vay mua bất động sản với kỳ hạn dài lên đến 20 - 25 năm. Vì thế, với diễn biến thuận lợi của lãi suất như hiện nay, Công ty sẽ được hưởng lợi từ môi trường kinh doanh thuận lợi của các doanh nghiệp bất động sản.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty. Là một công ty cổ phần đại chúng được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM hoạt động trong lĩnh vực thiết kế, xây dựng; môi trường hoạt động của Cotecons nằm trong khuôn khổ của rất nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Bất động sản, Luật Lao động, Luật Chứng khoán, Luật Thuế và Bảo hiểm xã hội. Quá trình xây dựng và cập nhật liên tục các văn bản pháp luật đòi hỏi Công ty phải luôn luôn theo dõi, thích nghi và có những điều chỉnh cần thiết và kịp thời. Cotecons luôn đề cao việc tuân thủ pháp luật và hoạt động có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội, hạn chế tối đa các tác động đến môi trường.

Từ ngày 01/01/2021, một số Luật chính thức có hiệu lực như Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, ... có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty đã xây dựng và tuyển dụng đội ngũ nhân sự pháp chế chuyên nghiệp, liên tục cập nhật, đồng thời làm việc với các chuyên gia và đối tác luật chuyên nghiệp để có sự tư vấn kịp thời. Ngoài ra, Công ty còn áp dụng tiêu chuẩn ISO 14001:2015 vào việc quản lý các vấn đề về môi trường, chủ động kiểm soát để đảm bảo đáp ứng các yêu cầu của pháp luật.

## **3. Rủi ro đặc thù ngành**

### **3.1. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản ở Việt Nam ảnh hưởng đến ngành Xây Dựng**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực phụ thuộc vào thị trường bất động sản rất lớn vì các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhóm khách hàng chính. Hoạt động kinh doanh dịch vụ xây dựng của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản của Việt Nam.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự suy giảm nhu cầu hay biến động giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi gián

tiếp đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro từ thị trường Bất động sản bao gồm:

- Những thay đổi về tình hình chính trị và nền kinh tế chung;
- Những thay đổi mang tính chu kỳ của thị trường đến từ mối quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thi công và dòng tiền trong thị trường;
- Những thay đổi của luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính cho ngành;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho các chủ đầu tư trong việc tìm nguồn tài trợ cho các dự án phát triển trong tương lai;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định.

Trong ngắn hạn, ở kịch bản không thuận lợi, nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Ngoài ra, các chính sách kiểm soát tín dụng từ Ngân Hàng Nhà Nước (NHNN) vào thị trường bất động sản Việt Nam cũng có thể gây ra việc trì trệ trong việc phát triển các dự án mới. Các diễn biến bất lợi có thể ảnh hưởng lớn đến tiến độ các dự án đang triển khai và việc triển khai các dự án mới sẽ đình trệ nếu môi trường kinh doanh không thuận lợi, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ của Công ty. Ở kịch bản thuận lợi, khi các yếu tố vĩ mô ổn định, NHNN có thể nới lỏng dòng vốn cho vay tại các dự án bất động sản sẽ kích thích sự hồi phục của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, việc triển khai các dự án hạ tầng được ưu tiên và đẩy mạnh tại TP. HCM và Hà Nội sẽ là nền tảng cho các dự án bất động sản tại các khu vực hạ tầng được kết nối và hoàn thiện.

### **3.2. Rủi ro cạnh tranh**

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng; và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: cạnh tranh trực tiếp từ các công ty xây dựng hiện hữu và cạnh tranh của các đối thủ mới tham gia vào thị trường - đến từ việc các nhà phát triển bất động sản tự xây dựng công ty thầu xây dựng riêng để phát triển các dự án trong tương lai. Diễn biến từ thị trường cho thấy, các công ty đối thủ đã sử dụng chiến lược cạnh tranh về giá đấu thầu. Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh đấu thầu phù hợp bằng việc lấy an toàn và chất lượng làm nòng cốt, nghiên cứu và tăng cường áp dụng các biện pháp cải tiến kỹ thuật về vật liệu xây dựng và thi công, tìm hiểu thông tin, phân tích những điểm mạnh và điểm yếu của các đối thủ cạnh tranh. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã tận dụng

nguồn lực nội bộ và các đối tác tạo chiến lược giá và quản lý bảo hành phù hợp với nhu cầu của khách hàng, mang lại giá trị đầu thầu hợp lý nhất. Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

### 3.3. Rủi ro về an toàn lao động

Tính chất đặc thù của ngành xây dựng yêu cầu người lao động phải làm việc trong các điều kiện khắc nghiệt ảnh hưởng bởi các yếu tố như: thời tiết, độ cao, máy móc thiết bị nặng, sử dụng nhiều nhân công, tiến độ thi công gấp... Đây là những nguyên nhân tiềm ẩn nhiều rủi ro về an toàn nếu không được kiểm soát chặt chẽ. Với số lượng dự án trải dài trên nhiều vùng miền khắp cả nước, công tác quản lý và phòng ngừa rủi ro an toàn lao động là hoạt động được quan tâm và ngày càng được tăng cường.

Tinh thần “An toàn là trên hết” luôn được Coteccons nêu cao hàng đầu. Công ty đã cho ban hành bộ Quy trình an toàn, trong đó quy định từ công tác nhận diện, đánh giá và kiểm soát rủi ro cho đến công tác chi tiết như: kiểm tra thiết bị điện, phòng cháy chữa cháy, hướng dẫn làm việc trên cao, làm việc trong không gian kín, các thiết bị yêu cầu nghiêm ngặt về mặt an toàn vận hành. Coteccons còn xây dựng bộ hướng dẫn xử lý các tình huống khẩn cấp nhằm đảm bảo tính chủ động trong những trường hợp có thể xảy ra.

Các thiết bị xây dựng được tiếp tục đầu tư mới và kiểm soát về mặt an toàn. Các dự án cao tầng được trang bị hệ thống bao che trượt tiên tiến, đảm bảo không gian làm việc an toàn, ngăn ngừa vật rơi. Thiết bị nâng hạ mang tính rủi ro cao về mặt an toàn như cầu tháp, vận thăng luôn được kiểm soát định kỳ trong suốt thời gian vận hành. Thường xuyên tổ chức huấn luyện, họp nhóm, đánh giá và kiểm tra công tác an toàn; định kỳ bảo trì, bảo dưỡng thiết bị máy móc thi công; cung cấp đầy đủ trang bị an toàn kỹ thuật cho toàn bộ nhân sự Ban Chỉ huy công trường và các công nhân của nhà thầu phụ và tổ đội. Bằng việc áp dụng hiệu quả các chính sách và biện pháp đảm bảo an toàn lao động cho công nhân viên, trong năm 2020, Coteccons đã đạt được gần 23 triệu giờ lao động an toàn với hơn 3 triệu lượt người lao động làm việc trên các công trường Coteccons, 16 dự án đã được bàn giao trong năm và không có bất kỳ tai nạn trọng yếu nào xảy ra trong suốt quá trình thi công. Trong việc phòng chống dịch Covid-19, Công ty đã triển khai và tuân thủ chặt chẽ các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ, các trường hợp nghi có tiếp xúc F1, F2, F3 được khoanh vùng cách ly và đưa đi kiểm tra ở cơ quan y tế. Nhờ vậy, không có ca nhiễm nào được phát hiện trong tập thể công nhân viên Công ty.

### 3.4. Rủi ro về thanh toán

Việc thu hồi vốn trong hoạt động xây dựng là một vấn đề quan trọng hàng đầu nhằm đảm bảo hiệu quả tài chính của dự án, bảo toàn vốn. Việc chậm thanh toán xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: tình hình tiêu thụ sản phẩm của chủ đầu tư bị chậm, khả năng huy động nguồn vốn gặp khó khăn,

các vấn đề về pháp lý và chủ trương đầu tư dẫn đến tình trạng có thể chủ đầu tư kéo dài thời hạn thanh toán, chiếm dụng vốn của nhà thầu. Thêm vào đó là các yếu tố đến từ tình hình biến động chung của thị trường bất động sản và chính sách tín dụng của các ngân hàng với hoạt động bất động sản cũng là những nguy cơ gây chậm thanh toán của các chủ đầu tư với Công ty.

Để hạn chế rủi ro, Công ty luôn nghiên cứu, đánh giá tình hình tài chính của chủ đầu tư, khả năng tiêu thụ sản phẩm để quyết định tham gia đấu thầu. Đồng thời, Công ty yêu cầu các quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng ngay trong quá trình làm hồ sơ báo giá. Trong năm 2020, Phòng Tài Chính Kế Toán của Công ty đã thực hiện rà soát toàn diện tất cả các khoản phải thu, đánh giá và lập dự phòng phải thu đầy đủ theo quy định. Đồng thời, trong năm 2020, các khoản phải thu ngắn hạn đã giảm 13% so với năm 2019 nhờ vào việc đẩy nhanh công tác thu hồi công nợ các chủ đầu tư.

Công ty tổ chức bộ phận giám sát tài chính để kiểm soát tài chính công trường định kỳ về dòng tiền, công nợ, các khoản thanh quyết toán để từ đó có biện pháp can thiệp và xử lý kịp thời.

#### **4. Rủi ro về đợt chào bán**

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó dự báo do hậu quả của đại dịch Covid-19. Trong kịch bản tiêu cực, nhà đầu tư có khả năng chuyển sang tích trữ tài sản thay vì đầu tư vào chứng khoán, Công ty có thể gặp rủi ro chưa phân phối hết dẫn đến việc thiếu hụt nguồn vốn để bổ sung vào kinh doanh. Trong trường hợp này, Công ty sẽ có phương án sử dụng các nguồn vốn hợp pháp khác để thay thế cho nguồn thiếu hụt đảm bảo đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Là một doanh nghiệp có nguồn lực tài chính lành mạnh và khả năng quản lý dòng tiền hiệu quả, trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng và các nhà đầu tư. Do vậy, trong trường hợp Trái phiếu không được phân phối hết, Công ty vẫn luôn có các phương án kinh doanh và huy động vốn khác để luôn đảm bảo khả năng tài chính cho các hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, rủi ro đợt chào bán có thể đến từ tính thanh khoản của Trái Phiếu chào bán. Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường và không có gì bảo đảm rằng trong tương lai sẽ hình thành và phát triển một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu. Nếu có một thị trường giao dịch như vậy thì Trái phiếu có thể được giao dịch với giá cao hoặc thấp hơn giá phát hành tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất thời điểm áp dụng, tình hình hoạt động của Cotecons và thị trường đối với những chứng khoán tương tự.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty nói riêng và thị trường Xây dựng - Bất động sản Việt Nam nói chung trong tương lai thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với trái phiếu của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt chào bán.

#### **5. Rủi ro quản trị công ty**

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, HĐQT Cotecons từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên HĐQT và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

Công ty áp dụng mô hình quản trị ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và TGD. Trong đó, ĐHĐCĐ có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề được Luật pháp, Điều lệ và Quy chế QTCT quy định. Tất cả các cổ đông phổ thông đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ và có số phiếu bầu tương ứng với số cổ phần phổ thông mà họ nắm giữ. HĐQT đóng vai trò trung tâm trong khuôn khổ quản trị công ty, chịu trách nhiệm chỉ đạo chiến lược kinh doanh, tài chính, cũng như kiểm soát các hoạt động của Ban TGD. BKS có chức năng giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc quản lý và điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao. Cùng với sự phát triển về quy mô kinh doanh, chuẩn mực của thị trường và của cơ quan quản lý đòi hỏi Cotecons phải có những thay đổi và nâng cấp mạnh mẽ mới đáp ứng được yêu cầu của khách hàng và đảm bảo năng lực cạnh tranh.

Các thành viên HĐQT của Cotecons đến từ các quốc gia khác nhau như Việt Nam, Kazakhstan, Singapore, Bỉ và có nhiều năm kinh nghiệm với đa dạng ngành nghề. Sự đa dạng trong cơ cấu nhân sự của HĐQT đem lại cho Cotecons một góc nhìn toàn diện về kinh doanh cũng như những ý tưởng đột phá, hiệu quả hơn.

Một số hoạt động nổi bật của Cotecons trong công tác kiểm soát với rủi ro quản trị trong năm 2020 như sau:

- Loại bỏ các quy chế không còn phù hợp với các quy định của pháp luật;
- Sắp xếp lại nhân sự của các Tiểu ban thuộc HĐQT, đưa các tiểu ban vào hoạt động thực chất và hiệu quả, đồng hành cùng Ban Điều hành Công ty trong công tác chỉ đạo và quản lý;
- Rà soát lại Điều lệ và Quy chế Quản trị Công Ty nhằm phù hợp với Luật Chứng khoán 2019, Luật Doanh nghiệp 2020 và các quy định pháp luật khác;
- Xây dựng quy trình tổng hợp và kiểm soát tự động giao dịch với các bên liên quan của Cotecons với mục tiêu minh bạch hóa các xung đột lợi ích tiềm tàng;
- Chú trọng công tác kiểm toán Tài chính, thuê các đơn vị tư vấn độc lập để tư vấn các vấn đề liên quan đến Tư vấn chiến lược, Thẩm định giá, Xây dựng nền tảng hệ thống cung ứng, Quản lý chi phí, Kiểm kê công trường...;
- Bổ nhiệm Người phụ trách Quản Trị Công Ty để tuân thủ theo quy định pháp luật, hướng đến tiêu chuẩn quản trị tốt nhất;
- Gặp gỡ các cổ đông lớn để trao đổi về chiến lược và kêu gọi sự đồng hành trong tương lai;
- Xây dựng Bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư để chuyên nghiệp hóa công tác Quan hệ Nhà đầu tư, siết chặt cầu nối giữa Công ty, cổ đông cùng các nhà đầu tư;
- Duy trì và hoàn thiện văn hóa Công ty hướng về CBNV Cotecons.

## 6. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.

*(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)*

### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

BCTC	: Báo cáo tài chính
BHXH	: Bảo hiểm xã hội
BTGD	: Ban Tổng giám đốc
BKS	: Ban Kiểm soát
CBNV	: Cán bộ nhân viên
CNDKDN	: Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Công ty, Cotecons	: Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons
CTCP	: Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
DTT	: Doanh thu thuần
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
HOSE	: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
KH - KD	: Kế hoạch - kinh doanh
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
MTV	: Một thành viên
PTGD	: Phó Tổng Giám đốc
QTCT	: Quản trị công ty
ROAA	: Tỷ số Lợi nhuận trên tài sản bình quân
ROAE	: Tỷ số Lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân
SSI	: Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI



SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
TGD	:	Tổng Giám đốc
Tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons
TSCĐ	:	Tài sản cố định
TSLĐ	:	Tài sản lưu động
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
VĐL	:	Vốn điều lệ
Phân tích SWOT	:	Phân tích 4 yếu tố cơ bản: Strengths (Điểm mạnh), Weaknesses (Điểm yếu), Opportunities (Cơ hội), Threats (Thách thức)

*(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)*

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

##### **1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

Tên tiếng Việt	:	Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài	:	Cotecons Construction Joint Stock Company
Tên công ty viết tắt	:	Cotecons
Mã cổ phiếu	:	CTD
Sàn niêm yết	:	HOSE
Logo chính thức	:	
Vốn điều lệ	:	792.550.000.000 đồng
Đại diện theo pháp luật	:	BOLAT DUISENOV - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT TALGAT TURUMBAYEV - Chức vụ: Giám đốc phát triển doanh nghiệp
Trụ sở chính	:	236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	:	08.35142255 Fax: 08.35142277
Website	:	<a href="http://www.cotecons.vn">www.cotecons.vn</a>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303443233 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 24/08/2004, thay đổi lần thứ 24 ngày 08/02/2021.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng nhà ở

<b>STT</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh</b>	<b>Mã ngành</b>
1	Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng Chi tiết: Sản xuất máy móc - thiết bị xây dựng	2824
2	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Chế tạo, sản xuất kết cấu xây dựng; sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).	
3	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu: sắt, thép, kết cấu xây dựng; vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; vật tư - máy móc - thiết bị - phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng; máy móc thiết bị xây dựng.	4669
4	Xây dựng công trình đường sắt	4211
5	Xây dựng công trình đường bộ	4212
6	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh. Lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp.	4321
7	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị khác không thuộc về điện, hệ thống ống lưới nước, hệ thống lò sưởi hoặc điều hòa nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: Thang máy, cầu thang tự động, Các loại cửa tự động, Hệ thống đèn chiếu sáng, Hệ thống hút bụi, Hệ thống âm thanh, Hệ thống các thiết bị dùng cho vui chơi giải trí.	4329
8	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư	6619
9	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: -Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa, không khí, công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế phần cơ - điện công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình	7110

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	dân dụng - công nghiệp; Thiết kế cấp-thoát nước công trình dân dụng - công nghiệp; Thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị.	
10	<b>Xây dựng nhà để ở</b>	<b>4101 (chính)</b>
11	Xây dựng nhà không để ở	4102
12	Xây dựng công trình điện	4221
13	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
14	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
15	Xây dựng công trình công ích khác	4229
16	Xây dựng các công trình thủy	4291
17	Xây dựng các công trình khai khoáng	4292
18	Xây dựng các công trình chế biến, chế tạo	4293
19	Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
20	Phá dỡ	4311
21	Chuẩn bị mặt bằng	4312
22	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
23	Hoàn thiện xây dựng công trình	4330
24	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi.	4390
25	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
26	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác	4659

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng.	
27	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng	4663

*Nguồn: Tổ chức Phát hành*

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
<b>Năm 2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập Công ty và chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần. Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng.</li> </ul>
<b>Năm 2006</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons), Coteccons nắm giữ 27% vốn điều lệ Unicons.</li> <li>Đẩy mạnh chiến lược tập trung vào phân khúc các loại dự án lớn, đồng thời tiếp tục giữ vững và phát triển thị phần tại phân khúc dự án cỡ vừa thông.</li> </ul>
<b>Năm 2007</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thực hiện việc phát hành cổ phiếu ra công chúng thu hút nhiều nhà đầu tư, tổ chức nước ngoài lớn như: Dragon Capital, Indochina Capital, Tainan Spinning.</li> <li>Nghiên cứu và áp dụng thành công phương pháp thi công tiên tiến top-down nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công nhưng vẫn đảm bảo được chất lượng công trình và trở thành đơn vị tiên phong tại Việt Nam ứng dụng thành công.</li> </ul>
<b>Năm 2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cổ phiếu Coteccons chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với 12.000.000 cổ phiếu niêm yết ban đầu, mã chứng khoán là CTD.</li> </ul>
<b>Năm 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coteccons vinh dự nhận cúp Vàng chất lượng xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng.</li> <li>Ký kết hợp đồng Tổng thầu dự án Casino - The Grand Hồ Tràm - một dự án nghỉ dưỡng phức hợp có quy mô lớn nhất Việt Nam và khu vực. Coteccons vừa thi công, vừa quản lý các nhà thầu phụ nước ngoài đến từ Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc...</li> </ul>

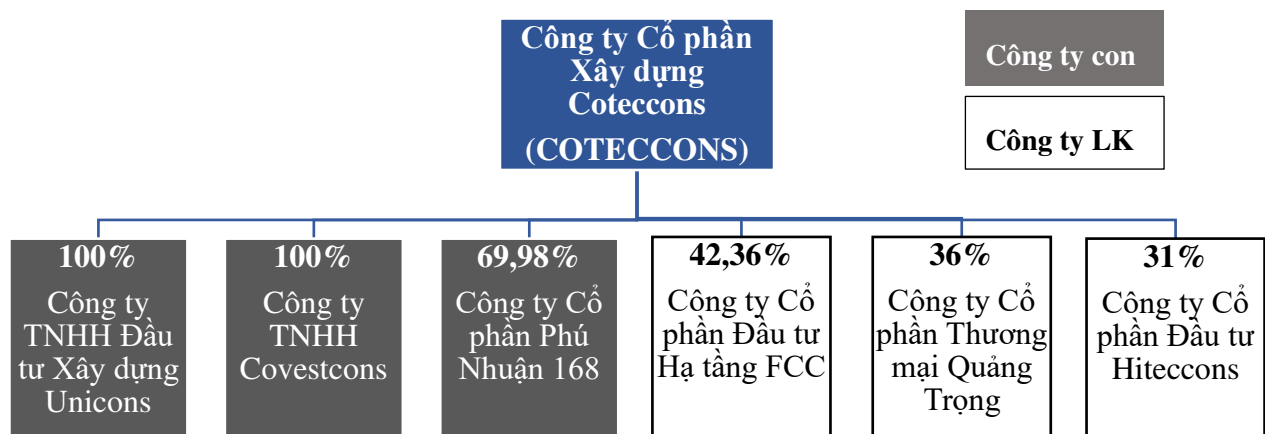
Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
<b>Năm 2013</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Cotecons tại Unicons lên 51,24%</li><li>Ký kết hợp đồng tổng thầu dự án quốc tế: Công trình SC VivoCity - Quận 7. Tổng giá trị hợp đồng khoảng 1.200 tỷ đồng.</li></ul>
<b>Năm 2015</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Phát hành 3.604.530 cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ số lượng cổ phiếu của Unicons nhằm tăng tỷ lệ sở hữu của Cotecons tại Unicons lên 100%</li><li>Liên tục ký kết nhiều hợp đồng dự án lớn có giá trị trên 1.000 tỷ đồng: Times City Park Hill, Vinhomes Central Park, Worldon...</li></ul>
<b>Năm 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Cotecons đã chiến thắng nhiều nhà thầu quốc tế để giành quyền thi công dự án The Landmark 81, tòa nhà cao nhất Việt Nam và thuộc Top 10 tòa nhà cao nhất thế giới.</li><li>Hàng loạt dự án D&amp;B được ký kết, đóng góp vào 40% tổng doanh thu, phát hành thành công cổ phiếu cho cổ đông chiến lược và thu về 1.762 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 770,5 tỷ đồng.</li></ul>
<b>Năm 2017</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Góp vốn thành lập Công ty TNHH Covestcons (vốn điều lệ 1.872 tỷ đồng) để phục vụ cho mục đích đầu tư bất động sản</li><li>Thắng thầu siêu dự án Nam Hội An Complex, nhà máy Vinfast, nhà máy thép Hòa Phát - Dung Quất...</li></ul>
<b>Năm 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hoàn thành dự án The Landmark 81, một biểu tượng quốc gia và là một trong 10 tòa nhà cao nhất trên thế giới.</li><li>Hoàn thành tổ hợp sản xuất Ô tô Vinfast với thời gian kỷ lục sau 12 tháng thi công - một thương hiệu sản xuất ô tô đầu tiên của Việt Nam và là tổ hợp sản xuất ô tô lớn thứ 3 trên thế giới.</li></ul>
<b>Năm 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Vinh danh trong Top 50 Doanh nghiệp xuất sắc, lớn nhất Việt Nam năm 2019 - Top 50 Vietnam The Best 2019.</li><li>Cotecons tiếp tục mở rộng địa bàn hoạt động kinh doanh ra phạm vi khu vực Đông Nam Á.</li></ul>
<b>Năm 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Giữ vững vị trí Doanh nghiệp tư nhân số 1 trong ngành xây dựng, đánh dấu năm thứ 7 liên tiếp Cotecons dẫn đầu bảng xếp hạng này.</li><li>Trong năm 2020, Cotecons là một trong những nhà thầu hàng đầu Việt Nam với vốn điều lệ đạt 792,55 tỷ đồng</li></ul>

*Nguồn: Tổ chức phát hành*

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Cơ cấu Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons và các công ty con, công ty liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty và các công ty trong hệ thống tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được ĐHCĐ nhất trí thông qua.

#### Cơ cấu tổ chức tại thời điểm 30/06/2021

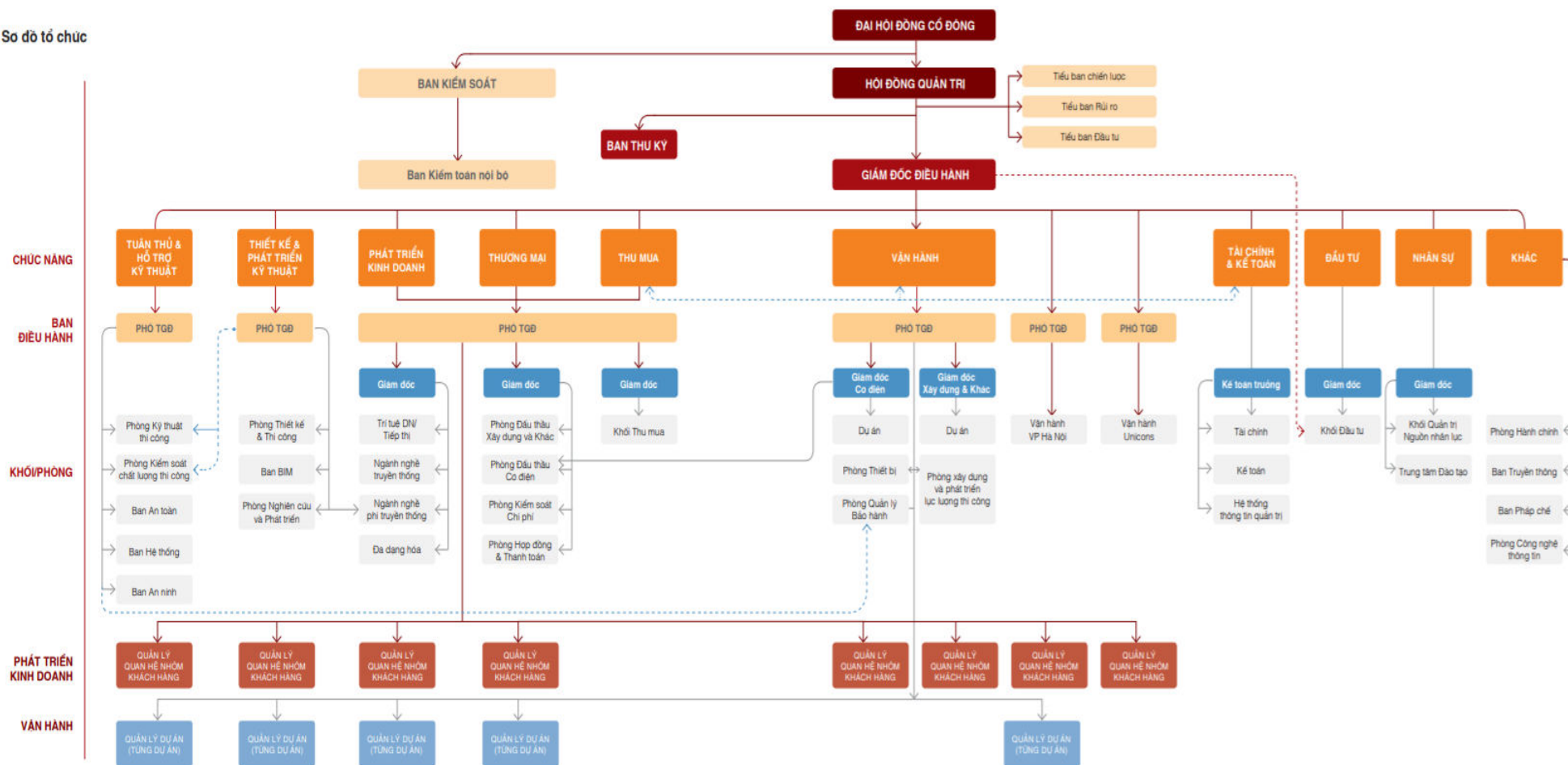


*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

*(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)*

#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

So đồ tổ chức



Nguồn: Tổ Chức Phát Hành



### **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)**

ĐHĐCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường. Địa điểm họp ĐHĐCĐ được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua BCTC năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán BCTC năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty dự họp ĐHĐCĐ thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên của Công ty.

ĐHĐCĐ có quyền và nghĩa vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- Thông qua BCTC hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT, thành viên BKS gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT, BKS;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động HĐQT, BKS;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐHĐCĐ thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

- Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
- BCTC hằng năm đã được kiểm toán;

- Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT;
- Báo cáo của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, TGD;
- Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS;
- Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
- Số lượng thành viên HĐQT, BKS;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với HĐQT, BKS;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;
- Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần;
- Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Công ty;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong BCTC gần nhất;
- Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế hoạt động BKS;
- Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

### **Hội đồng quản trị (HĐQT)**

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp, Điều lệ công ty và ĐHĐCĐ quy định. Số lượng thành viên HĐQT ít nhất là 05 người và nhiều nhất là 11 người. Số lượng cụ thể thành viên HĐQT từng thời kỳ/nhiệm kỳ do ĐHĐCĐ quyết định.

HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 của Công ty bao gồm: 08 Thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên HĐQT.

HĐQT có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 30% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Công ty, trừ hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 20% đến dưới 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGD và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- Giám sát, chỉ đạo TGD và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết;
- Trình BCTC hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;
- Quyết định ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, Quy chế về công bố thông tin của công ty;

Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
2	Yerkin Tatishev	Thành viên HĐQT
3	Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT
4	Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên HĐQT
5	Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT độc lập
6	Tổng Văn Nga	Thành viên HĐQT độc lập
7	Trịnh Ngọc Hiến	Thành viên HĐQT
8	Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên HĐQT

### **Ban Kiểm soát (BKS)**

BKS Coteccons có chức năng giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc quản lý và điều hành công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập BCTC cũng như thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, BCTC hàng năm và sáu tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT.

Số lượng thành viên BKS của Công ty là 03 người. Nhiệm kỳ của thành viên BKS không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thành viên BKS phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

- Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
- Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC của công ty trong 03 năm liền trước đó.

BKS có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

- Đề xuất, kiến nghị ĐHCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGD, người quản lý khác.
- Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGD và cổ đông.
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên HĐQT, TGD và người điều hành khác của doanh nghiệp, BKS phải thông báo bằng văn bản cho HĐQT trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Xây dựng Quy chế hoạt động của BKS và trình ĐHĐCĐ thông qua.
- Báo cáo tại ĐHĐCĐ theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.
- Có quyền yêu cầu HĐQT, thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách thành viên BKS gồm:

STT	Tên	Chức vụ
1	Trần Văn Thúc	Trưởng BKS
2	Nguyễn Minh Nhật	Thành viên BKS
3	Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS

### **Ban Điều hành**

Ban điều hành Coteccons bao gồm TGD, các Phó TGD, Giám đốc Vận hành, các Giám đốc Khối, Kế toán trưởng, Giám đốc Dự án tại Coteccons và tại các công ty con; và các vị trí chức danh khác do HĐQT Coteccons quy định. Ban điều hành nhận chỉ đạo từ HĐQT và chịu trách nhiệm toàn diện trước HĐQT về chất lượng và hiệu quả hoạt động của Coteccons, công ty con trong việc hoàn thành các mục tiêu, kế hoạch mà HĐQT đã đề ra theo từng giai đoạn, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật, các cơ quan quản lý ngành và thông lệ xã hội.

Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với TGD sẽ do HĐQT quyết định và hợp đồng với những cán bộ quản lý khác sẽ do HĐQT quyết định sau khi tham khảo ý kiến của TGD hoặc BKS (Nếu cán bộ quản lý trực thuộc sự điều hành của BKS).

Nhiệm kỳ của TGD không quá 05 (năm) năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. TGD phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

TGD có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGD;
- Tuyển dụng lao động;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và xây dựng.

Danh sách thành viên trong Ban Điều hành gồm:

STT	Tên	Chức vụ
1	Phạm Quân Lực	Phó Tổng giám đốc
2	Trần Trí Gia Nguyên	Phó Tổng giám đốc
3	Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng giám đốc
4	Chris Senekki	Phó Tổng giám đốc
5	Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng giám đốc
6	Nguyễn Ngọc Lâm	Phó Tổng giám đốc
7	Cao Thị Mai Lê	Kế toán trưởng

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 2 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại**

**5.1. Công ty mẹ**

Không có

**5.2. Công ty nắm quyền kiểm soát, chi phối Tổ chức phát hành**

Không có

**5.3. Công ty con trực tiếp và gián tiếp**

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số CN DKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Thời gian nắm giữ
<b>I. Công ty con trực tiếp</b>									
1	Công ty TNHH Covestcons	31/03/2017	0314326002	TP. HCM	Môi giới và kinh doanh bất động sản	1.872	100%	100%	Từ tháng 03/2017 đến nay
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	14/07/2006	0304472276	TP. HCM	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị	94,5 <sup>(*)</sup>	100%	100%	Từ quý 4/2015 đến nay
<b>II. Công ty con gián tiếp</b>									
1	Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 (**)	22/07/2019	0315807693	TP. HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	180	69,98%	69,98%	Từ năm 2019 đến nay

<sup>(\*)</sup> Giá gốc của khoản đầu tư được ghi nhận trên các báo cáo tài chính của Công ty là 638.348.360.000 đồng. Đây là giá trị nhận chuyển nhượng cổ phiếu.

<sup>(\*\*)</sup> Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168 là công ty con được Coteccons sở hữu gián tiếp thông qua công ty con – Công ty TNHH Covestcons.

**5.4. Những công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp**

Stt	Công ty	Ngày thành lập	Số CN DKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu - Tỷ lệ biểu quyết			Thời gian nắm giữ
							2019	2020	6T/2021	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	27/10/2004	4103002810	TP. HCM	Dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản	317,2	14,30% - 23,11% (*)	14,30%	14,30%	Từ 2016 đến nay
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	21/07/2014	0106605407	TP. HCM	Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp	280	42,36% - 42,36%	42,36% - 42,36%	42,36% - 42,36%	Từ năm 2014 đến nay
3	Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng (**)	18/12/2007	4903000474	TP. HCM	Kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý dự án	50	36,00% - 36,00%	36,00% - 36,00%	36,00% - 36,00%	Từ năm 2008 đến nay
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons (***)	02/10/2017	0108007089	TP. HCM	Kinh doanh bất động sản và xây dựng	300	31,00% - 31,00%	31,00% - 31,00%	31,00% - 31,00%	Từ năm 2018 đến nay

(\*): Tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, từ thời điểm 31/12/2019, số lượng cổ phiếu Coteccons được ủy quyền biểu quyết, tương ứng với 8,8% hết hiệu lực ủy quyền.

(\*\*): Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty, mức vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay, mức vốn điều lệ thực góp của Công ty là 50 tỷ đồng. Vì vậy, Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng chưa thực hiện đúng quy định về đăng ký doanh nghiệp và sẽ thực hiện theo quy định của cơ quan chức năng về vấn đề này.

(\*\*\*): Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons là công ty liên kết được Coteccons đầu tư gián tiếp thông qua công ty con – Công ty TNHH Covestcons.

### 5.5. Những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối :

Không có

### 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành



Được thành lập ngày 24/08/2004, trải qua hơn 17 năm xây dựng và phát triển, CTCP Xây dựng Coteccons đã vươn lên trở thành doanh nghiệp lớn mạnh về quy mô vốn và uy tín trong ngành. Từ số vốn điều lệ ban đầu chỉ 15,2 tỷ đồng, đến nay vốn điều lệ Công ty đã nâng lên gấp hơn 52 lần, đạt gần 792,55 tỷ đồng năm 2020.

**Tóm tắt quá trình tăng vốn**

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
1	08/2004	Không có	15,2	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2004 - Giấy CNĐKKD ngày 24/08/2004
2	10/2006	19,8	35,0	Phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 1:1 Phát hành cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2006 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 03 ngày 24/10/2006
3	1/2007	24,5	59,5	Phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 2:1 Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 04 ngày 05/06/2007
4	6/2007	26,7	86,2	Phát hành cổ phiếu thưởng 5:2 Phát hành cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					05 ngày 20/08/2007
5	7/2007	33,8	120,0	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 05 ngày 20/08/2007
6	6/2009	64,5	184,5	Phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 2:1 Phát hành cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2009 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 08 ngày 07/09/2009 - Công văn nhận đầy đủ tài liệu về thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu cho người lao động ngày 14/5/2009 của UBCKNN
7	5/2010	123,0	307,5	Phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 09 ngày 23/08/2010

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo về việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu ngày 6/5/2010 của UBCKNN
8	9/2011	10,2	317,7	Phát hành cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 07/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2011 - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2012 - Công văn nhận được đầy đủ hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cán bộ CNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động ngày 3/8/2011 của UBCKNN
9	3/2012	104,3	422,0	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 07/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2011

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2012</li> <li>- Công văn nhận đầy đủ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược số ngày 22/03/2012 của UBCKNN</li> </ul>
10	8/2015	10,5	432,5	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2015</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015</li> <li>- Công văn nhận được hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cán bộ chủ chốt trong công ty ngày 25/6/2015 của UBCKNN</li> </ul>
11	12/2015	36,1	468,6	Phát hành cổ phần để hoán đổi cho Unicons	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-</li> </ul>

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					<p>ĐHCD ngày 14/04/2015</p> <p>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 15 ngày 09/06/2016</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi số 93/GCN-UBCK ngày 23/11/2015 của UBCKNN</p>
12	8/2016	23,4	492,0	Phát hành cho CBNV	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 12/4/2016</p> <p>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 16 ngày 05/09/2016</p> <p>- Công văn nhận được tài liệu phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty ngày 21/7/2016</p>

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
13	10/2016	163,7	655,7	Phát hành cho cổ đông hiện hữu 3:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 17 ngày 10/11/2016</li> <li>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu ngày 21/9/2016</li> </ul>
14	11/2016	114,8	770,5	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 18 ngày 30/11/2016</li> <li>- Công văn nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ ngày 5/10/2016</li> </ul>

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
15	1/2018	131,0	783,6	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 01/2017/NQ-ĐHCD ngày 29/6/2017</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 21 ngày 30/01/2018</li> <li>- Công văn nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ngày 11/12/2017</li> </ul>
16	2/2019	90,0	792,55	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHCD ngày 2/6/2018</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 22 ngày 08/03/2019</li> <li>- Công văn nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo</li> </ul>

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ngày 15/1/2019

*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

## 7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

### 7.1. Cổ phiếu phổ thông tính tới ngày 30/07/2021

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ %/VĐL
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>Phổ thông</b>	<b>6.263</b>	<b>39.180.961</b>	<b>49%</b>
	- Cá nhân	Phổ thông	6.205	24.367.680	31%
	- Tổ chức	Phổ thông	58	14.813.281	19%
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>Phổ thông</b>	<b>338</b>	<b>34.678.512</b>	<b>44%</b>
	- Cá nhân	Phổ thông	275	2.183.500	3%
	- Tổ chức (*)	Phổ thông	63	32.495.012	41%
3	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Phổ thông</b>	<b>1</b>	<b>5.395.527</b>	<b>7%</b>
<b>TỔNG CỘNG (1+2+3)</b>			<b>6.602</b>	<b>79.255.000</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Theo danh sách cổ đông tại ngày 30/07/2021 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam*

(\*): Bao gồm các tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

### 7.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

### 7.3. Các loại chứng khoán khác

Không có

## 8. Hoạt động kinh doanh

### 8.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính, đem về hầu hết doanh thu cho Coteccons là hoạt động xây dựng.



**a) Hoạt động xây dựng:**

Từ khi thành lập cho đến nay, hoạt động kinh doanh của Coteccons luôn tập trung chủ yếu trong ngành xây dựng. Đây là hoạt động đem về hơn 95% doanh thu thuần hàng năm cho Coteccons. Lĩnh vực xây dựng mà Coteccons đang tham gia bao gồm 2 mảng chính là xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp. Với quy mô vốn lớn và trình độ kỹ thuật thi công cao, Coteccons thường tham gia vào các dự án xây dựng có quy mô lớn với vai trò tổng thầu, Công ty sẽ thực hiện toàn bộ các công việc từ thiết kế kỹ thuật, cung ứng vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình và chạy thử bàn giao cho chủ đầu tư. Từ năm 2014 đến nay, nhằm tăng sức cạnh tranh trên thị trường, Coteccons hướng đến gia tăng giá trị dịch vụ mang lại lợi ích tốt nhất cho Khách hàng bằng việc thực hiện các dự án Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build). Hình thức này rất phổ biến ở các nước phát triển, với các ưu điểm về tăng hiệu quả của việc quản lý công trình và giảm thiểu sai sót từ quá trình thiết kế tới thi công. Tuy nhiên, hình thức này vẫn chưa được áp dụng nhiều ở Việt Nam, vì hạn chế về năng lực đảm nhận của các nhà thầu trong nước. Việc tham gia các dự án lớn với vai trò Tổng thầu D&B đã khẳng định vị thế của Coteccons được nâng lên một tầm cao mới, Công ty hoàn toàn có đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho Chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và tư vấn thiết kế sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

Bên cạnh lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, từ năm 2014, Coteccons đã mở rộng sang mảng cơ sở hạ tầng thông qua việc cùng các đối tác hợp tác liên doanh thành lập nên Công ty FCC. Liên doanh này được lập nên nhằm đầu tư và thi công xây dựng công trình Quốc lộ 1 và đoạn tránh thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT nằm trong dự án nâng cấp Quốc lộ 1 của Chính Phủ. Trong năm 2021, Coteccons đang định hướng mở rộng sang lĩnh vực xây dựng các dự án năng lượng tái tạo và cơ sở hạ tầng nhằm đa dạng hóa các loại công trình trong danh mục thi công.

**b) Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư:**

Đây là hoạt động cho thuê văn phòng tại tòa nhà Coteccons, địa chỉ số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM. Tỷ lệ lấp đầy hiện tại của tòa nhà là 100%. Một số khách hàng đã ký hợp đồng thuê dài hạn tại đây, bao gồm:

- Công ty TNHH P. Dussmann Việt Nam
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư IDJ Việt Nam
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons
- Công ty TNHH Busgo

**c) Hoạt động bán hàng hóa:**

Coteccons không có nguồn thu trực tiếp từ hoạt động bán hàng, doanh thu từ hoạt động này phát sinh từ doanh thu bán vật liệu xây dựng của công ty con - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons - hợp nhất vào.

**Thông tin về một số dự án nhà ở:**

**Dự án One Verandah**

One Verandah là khu chung cư cao cấp gồm 5 tòa nhà cao tầng tại trung tâm Quận 2, TP. HCM. Dự án có tổng diện tích sàn xây dựng 120.000m<sup>2</sup>, Coteccons đóng vai trò Tổng thầu thi công với giá trị hợp đồng 1.580 tỷ đồng đã hoàn thành xây dựng dự án từ tháng 5/2018 đến tháng 2/2020.



- Chủ đầu tư: Mapletree
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 120.000 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 1.580 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5/2018 - T2/2020

**Dự án 58 Tây Hồ**

Chung cư Sun Grand City Tây Hồ là một trong những dự án có vị đẹp bậc nhất của thủ đô Hà Nội. Dự án có đầy đủ các tiện ích sang trọng hàng đầu của dự án chung cư cao cấp bao gồm trung tâm thương mại, nhà hàng, văn phòng, bể bơi, siêu thị. Coteccons đóng vai trò Tổng thầu xây dựng với tổng giá trị hợp đồng 1.580 tỷ đồng đang thực hiện xây dựng dự án từ tháng 8/2018 đến nay.



- Chủ đầu tư: Sungroup
- Địa điểm: Hà Nội
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu xây dựng
- Quy mô: 3,6 ha
- Giá trị: 1.600 tỷ đồng
- Thời gian thi công: T8/2018 đến nay

### ***Dự án Kingdom 101***

Dự án Kingdom 101 nằm tại trung tâm Quận 10, TP. HCM, có quy mô 30 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng 151.200m<sup>2</sup> được triển khai trên khu đất rộng 33.000m<sup>2</sup>. Tại dự án này Coteccons làm Tổng thầu thi công kết cấu, hoàn thiện, cơ điện và cảnh quan 3 tháp A, B, C của dự án với giá trị hợp đồng là 1.650 tỷ đồng, thực hiện thi công từ tháng 9/2017 đến 2020.



- Chủ đầu tư: Hoa Lâm
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 151.200 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 1.650 tỷ đồng
- Thời gian thi công: T9/2017 – T5/2020

### ***Dự án The MarQ***

Tọa lạc tại số 29B Nguyễn Đình Chiểu, tp. Hồ Chí Minh, là tâm điểm kết nối giao thông của trung tâm Quận 1 qua Quận 3,5,10, Bình Thạnh, The MarQ được xem là dự án Quận 1 đáng chú ý nhất ở thời điểm hiện tại. Coteccons đóng vai trò Tổng thầu thi công với giá trị hợp đồng 2.050 tỷ đồng đã thực hiện thi công từ tháng 7/2018 đến tháng 6/2021.



- Chủ đầu tư: Hongkong Land
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 75.750 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 2.050 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T7/2018 - T6/2021

### ***Dự án CR8 2B&3***

Dự án CR8 2B&3 tọa lạc tại trung tâm khu vực Hồ Bán Nguyệt - Phú Mỹ Hưng, giáp 3 mặt tiền đường Luther King, Trần Văn Trà, Phan Văn Chương. Quy mô của dự án gồm 2 toà tháp CR8-2B và CR8-3 cao 17 và 25 tầng được xây dựng trên khu đất rộng 8.450 m<sup>2</sup>. Tại dự án này, Coteccons được tin nhiệm giao vai trò Thiết kế và Thi công (D&B) với giá trị hợp đồng 824 tỷ đồng, đã hoàn công trong tháng 10/2021.



- Chủ đầu tư: Phú Mỹ Hưng
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Thiết kế và Thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 57.158 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 824 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T2/2019 - T6/2021

### ***Dự án Metropole Thủ Thiêm***

Với địa trí đắc địa tại trung tâm khu đô thị mới Thủ Thiêm, dễ dàng di chuyển đến trung tâm quận 1 và các khu vực lân cận, dự án nhận được sự quan tâm của giới bất động sản cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Với vai trò là Tổng thầu thi công, Cotecons bắt đầu xây dựng công trình từ tháng 5/2019 đến tháng 6/2021 với giá trị hợp đồng 1.330 tỷ đồng.



- Chủ đầu tư: Sơn Kim Land
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 74.780 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 1.330 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5/2019 – T6/2021

### **Akari Nam Long**

Dự án Akari City nằm trên Đại lộ Võ Văn Kiệt, TP. HCM với quy mô diện tích sàn xây dựng đạt 213.900m<sup>2</sup>. Cotecons đã được trao gói thầu Thiết kế và xây dựng với giá trị hợp đồng 2.000 tỷ đồng, thực hiện trong giai đoạn từ tháng 8/2019 đến tháng 3/2021.



- Chủ đầu tư: Nam Long Group
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Thiết kế và xây dựng
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 213.900 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 2.000 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T8/2019 - T3/2021

### **d) Thông tin về một số dự án thương mại** *Dự án Capital Palace*

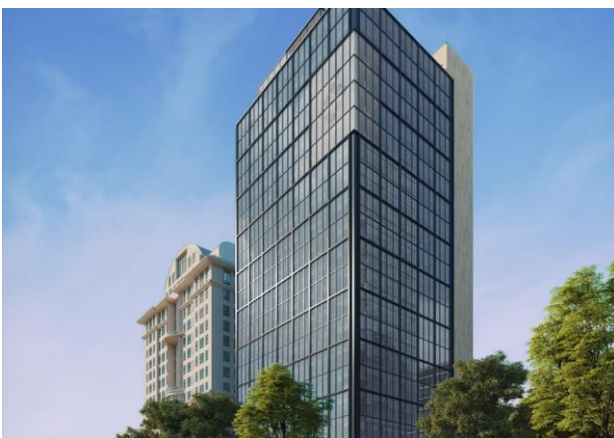
Capital Place cung cấp 93.000m<sup>2</sup> diện tích thuê theo tiêu chuẩn Văn Phòng Hạng A quốc tế cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Tại dự án này, Coteccons đã thành công trong vai trò Tổng thầu thi công giá trị hợp đồng 1.080 tỷ đồng khi hoàn thành tòa văn phòng đầu tiên được nhận chứng chỉ LEED, là chứng chỉ hàng đầu về tiêu chuẩn xanh cho thiết kế và hoạt động của tòa nhà và môi trường.



- Chủ đầu tư: Vingroup
- Địa điểm: Hà Nội
- Loại dự án: Văn phòng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 38 tầng, 4 tầng hầm
- Giá trị: 1.080 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5/2019 – T3/2020

### ***Dự án Friendship Tower***

Dự án Friendship Tower do Công ty TNHH CZ Slovakia Việt Nam làm Chủ đầu tư có quy mô 4 tầng hầm, 21 tầng nổi với tổng diện tích sàn 25.000m<sup>2</sup> được thi công trên diện tích đất 1.645,1m<sup>2</sup>. Tòa nhà được thiết kế bảo đảm tiêu chuẩn quốc tế về kiến trúc xanh và tiết kiệm năng lượng. Tại dự án này, Coteccons là Tổng thầu thi công các hạng mục kết cấu, hoàn thiện, MEP với giá trị 380 tỷ đồng.



- Chủ đầu tư: CZ Slovakia Vietnam
- Địa điểm: TP. HCM
- Loại dự án: Văn phòng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 21 tầng, 4 tầng hầm (25.000 m<sup>2</sup>)
- Giá trị: 380 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T10/2019 – T3/2020

### ***Dự án Techcombank Office***

Toà nhà Techcombank nằm ở ngã tư giao nhau giữa hai trục đường Lý Thường Kiệt và đường Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Dự án có 5 tầng hầm

và 23 tầng nổi với tổng diện tích sàn sử dụng hơn 51.000m<sup>2</sup> được khởi công vào cuối năm 2019 và đã bàn giao vào quý 3 năm 2020. Khởi đầu cho dự án có nhiều tầng hầm này Vietekcons sẽ đồng hành với nhà thầu chính Coteccons để triển khai công tác MEP phân thô và Điện nước phục vụ thi công với giá trị 523 tỷ đồng.



- Chủ đầu tư: Techcombank
- Địa điểm: Hà Nội
- Loại dự án: Văn phòng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 22 tầng, 5 tầng hầm
- Giá trị: 523 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T7/2019 - T9/2020

#### ***Dự án Times City Office Tower***

Tòa nhà Văn phòng T14 được xây dựng trên khu đất có diện tích 7.120 m<sup>2</sup>, bao gồm 2 tầng hầm và 25 tầng nổi với tổng chiều cao là 99m, tổng diện tích sàn xây dựng là 63.884 m<sup>2</sup>. Coteccons sẽ triển khai thi công các hạng mục móng, phần hầm, thân thô và hoàn thiện cơ bản của dự án. Dự án có thiết kế đặc trưng bao gồm nhiều dầm cong, cột tròn với chiều cao dầm từ 950-1450mm, đòi hỏi nhiều kỹ thuật thi công phức tạp. Bên cạnh đó, do nằm trong khu vực xây chen nên mặt bằng thi công của dự án khá chật hẹp. Tuy nhiên, với năng lực và kinh nghiệm thi công dày dặn, nhà thầu Coteccons cam kết sẽ hoàn thành dự án theo đúng các yêu cầu về an toàn, tiến độ, chất lượng, đáp ứng sự mong đợi của chủ đầu tư.



- Chủ đầu tư: Vingroup
- Địa điểm: TP.HCM
- Loại dự án: Văn phòng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 63.884 m<sup>2</sup>
- Giá trị: 174 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T7/2019 – T9/2020

## Thông tin về một số dự án công nghiệp

### *Dự án Hòa Phát Dung Quất*

Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất được thiết kế với quy mô công suất 4 triệu tấn một năm, sản phẩm chủ yếu là thép xây dựng, thép cuộn chất lượng cao và sản phẩm dẹt là thép cuộn cán nóng. Coteccons được tin nhiệm giao vai trò Thiết kế và xây dựng với giá trị hợp đồng 3.000 tỷ đồng.



- Chủ đầu tư: Tập đoàn Hòa Phát
- Địa điểm: Dung Quất
- Loại dự án: Khu liên hợp sản xuất gang thép
- Gói thầu: Thiết kế và xây dựng
- Quy mô: 378 ha
- Giá trị: 3.000 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T8/2017 - T5/2020

### *Dự án Vinfast mở rộng nhà máy pin*

Được xây dựng trên diện tích hơn 12.000 m<sup>2</sup>, nhà máy sản xuất pin lithium-ion liên doanh giữa VinFast và LG Chem là một trong những nhà máy sản xuất linh kiện phụ trợ có quy mô lớn nhất tại khu tổ hợp sản xuất ô tô, xe máy điện Vinfast.



- Chủ đầu tư: Vingroup
- Địa điểm: Hải Phòng
- Loại dự án: Nhà xưởng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 29.000 m<sup>2</sup> GFA
- Giá trị: 10.101 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5/2020 đến nay



## e) Thông tin về một số dự án khách sạn, resort

### Dự án Khu Nghỉ Dưỡng Nam Hội An

Dự án Khu Nghỉ Dưỡng Nam Hội An tọa lạc gần phố cổ Hội An, không xa sân bay quốc tế Đà Nẵng và thánh địa Mỹ Sơn. Với diện tích khoảng 1.000 ha, tổng giá trị đầu tư 4 tỉ USD, khu nghỉ dưỡng với tổ hợp Casino, khách sạn, du lịch, giải trí cao cấp này hiện là một trong những công trình có vốn đầu tư lớn nhất tỉnh Quảng Nam. Với dự án tầm cỡ này, Coteccons đã được trao vai trò Tổng thầu thi công giá trị hợp đồng đến 7.000 tỷ đồng, thực hiện trong giai đoạn tháng 8/2017 đến tháng 12/2020.



- Chủ đầu tư: VinaCapital, Chow-Tai-Fook, SunCity
- Địa điểm: Hội An
- Loại dự án: Resort, Casino
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô:
  - o Casino + Khói đế (3 tầng hầm, 16.600 m<sup>2</sup>/tầng)
  - o New World Hotel (18 tầng hầm, 2.563 m<sup>2</sup>/tầng)
  - o All Suites Hotel (21 tầng hầm, 2.170 m<sup>2</sup>/tầng)
- Giá trị: 7.000 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T8/2017 - T12/2020

### Dự án Hồ Tràm Strip

Với dự án Hồ Tràm Strip, khu nghỉ dưỡng phức hợp mang đẳng cấp thế giới đầu tiên của Việt Nam với sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế 18 lỗ, Coteccons đã được giao vai trò Thiết kế và xây dựng với giá trị hợp đồng 5.453 tỷ đồng, thực hiện thành 2 giai đoạn. Giai đoạn 1 đã hoàn công vào tháng 10/2010 và giai đoạn 2 đang thi công



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dự án Hồ Tràm
- Địa điểm: Vũng Tàu
- Loại dự án: Resort và Casino
- Gói thầu: Thiết kế và xây dựng
- Quy mô: 164 ha
- Giá trị: 5.453 Tỷ đồng
- Thời gian thi công:
  - o GD1: T10/2010 - T12/2012
  - o GD2: Đang thi công đến nay

### Dự án Pullman Hải Phòng

Dự án khách sạn 5 sao Pullman Hải Phòng tọa lạc ngay trung tâm thành phố, có quy mô 01 tầng hầm, 32 tầng cao gồm 320 phòng và trung tâm hội nghị quốc tế có sức chứa 1200 - 1.500 chỗ. Dự án có tổng vốn đầu tư gần 1.600 tỷ đồng, thực hiện bởi Coteccons hoàn thành vào năm 2020.



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nhật Hạ
- Địa điểm: Hải Phòng
- Loại dự án: Khách sạn
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 1 tầng hầm, 32 tầng
- Giá trị: 1.600 tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5/2018 - T12/2020

## 8.2. Tình hình hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

*Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực qua các năm (Hợp nhất và Riêng)*

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 06 tháng 2021	Lũy kế 09 tháng 2021
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng	23.619.284	14.533.809	-38%	5.110.352	6.157.651
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	11.984	8.340	-30%	4.961	7.185
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	5.699	5.081	-11%	1.296	1.384
Doanh thu khác	96.061	10.857	-89%	2.373	23.256
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>23.733.028</b>	<b>14.558.087</b>	<b>-39%</b>	<b>5.118.982</b>	<b>6.189.476</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 06 tháng 2021	Lũy kế 09 tháng 2021
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng	18.592.813	10.242.591	-45%	3.468.852	4.240.101
Doanh thu từ dịch vụ hỗ trợ vận hành	-	-	-	12.000	18.000
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	16.422	12.483	-24%	7.025	10.232
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	15.322	17.740	16%	10.436	13.352
Doanh thu khác	95.929	10.763	-89%	2.348	15.874
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>18.720.486</b>	<b>10.283.577</b>	<b>-45%</b>	<b>3.500.661</b>	<b>4.297.559</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

**Cơ cấu giá vốn theo lĩnh vực qua các năm (Hợp nhất và Riêng)**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 06 tháng 2021	Lũy kế 09 tháng 2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	22.586.609	13.689.912	-39%	4.859.855	5.891.149
Chi phí bất động sản đầu tư	5.502	5.637	3%	2.566	3.968
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.552	2.360	-34%	629	1.187
Giá vốn khác	89.259	3.769	-96%	1.214	21.633
<b>Tổng giá vốn</b>	<b>22.684.922</b>	<b>13.701.678</b>	<b>-40%</b>	<b>4.864.264</b>	<b>5.917.938</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 06 tháng 2021	Lũy kế 09 tháng 2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	17.863.425	9.670.306	-46%	3.298.638	4.038.816
Giá vốn dịch vụ hỗ trợ vận hành	-	-	-	12.000	18.000
Chi phí bất động sản đầu tư	9.563	9.537	-0,3%	4.717	6.374
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	14.408	16.942	18%	10.367	13.195
Giá vốn khác	89.259	3.769	-96%	1.214	1.214
<b>Tổng giá vốn</b>	<b>17.976.655</b>	<b>9.700.554</b>	<b>-46%</b>	<b>3.326.936</b>	<b>4.077.599</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

**Lợi nhuận gộp theo từng mảng kinh doanh (Hợp nhất và Riêng)**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 06 tháng 2021	Lũy kế 09 tháng 2021
Lợi nhuận gộp xây dựng	1.032.676	843.897	-18%	250.497	266.502
Lợi nhuận gộp bất động sản đầu tư	6.483	2.703	-58%	2.395	3.217
Lợi nhuận gộp cho thuê thiết bị xây dựng	2.147	2.721	27%	667	197
Lợi nhuận gộp khác	6.803	7.088	4%	1.159	1.623
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>1.048.109</b>	<b>856.409</b>	<b>-18%</b>	<b>254.718</b>	<b>271.539</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 06 tháng 2021	Lũy kế 09 tháng 2021
Lợi nhuận gộp xây dựng	729.388	572.285	-22%	170.214	201.285
Lợi nhuận gộp bất động sản đầu tư	6.859	8.203	20%	2.308	3.858
Lợi nhuận gộp cho thuê thiết bị xây dựng	914	-4.459	-558%	69	157
Lợi nhuận gộp khác	6.670	6.994	5%	1.134	14.660
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>743.831</b>	<b>583.023</b>	<b>-22%</b>	<b>173.725</b>	<b>219.960</b>

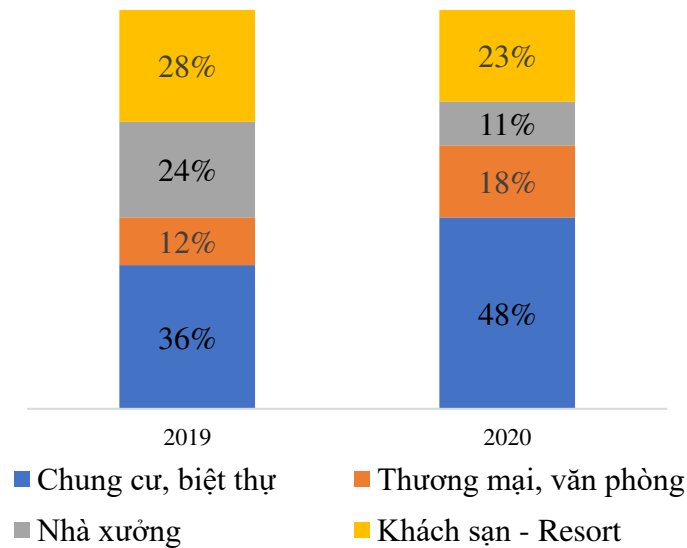
*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

Trong 3 năm 2018 - 2020, sự tác động của sự suy thoái của thị trường bất động sản sau giai đoạn phát triển mạnh mẽ và tác động của tình hình dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận gộp của Coteccons. Cụ thể so với 2019, doanh thu thuần hợp nhất năm 2020 đã giảm 39% và lợi nhuận gộp hợp nhất 2020 đã giảm 18%. Bên cạnh tác động từ các yếu tố dịch bệnh và

vĩ mô, sự gia tăng cạnh tranh trong thị trường thầu xây dựng đến từ các thương hiệu hiện hữu ngày càng gay gắt dẫn đến việc suy giảm doanh thu trong giai đoạn này. Tuy nhiên, sự sụt giảm này là vấn đề mà HĐQT đã lường trước nên các tác động đã được hạn chế phần nào. Nhờ đó, dù có nhiều khó khăn trong 2020, Coteccons vẫn hoàn thành đến 91% kế hoạch doanh thu đề ra, cụ thể kết quả doanh thu hợp nhất của Công ty ghi nhận ở mức 14.558 tỷ đồng. Lũy kế 09 tháng đầu năm 2021, Công ty ghi nhận doanh thu 6.158 tỷ đồng và đạt 271 tỷ đồng lợi nhuận gộp.

Việc giữ vững vị thế này là kết quả của việc Ban TGD đã có những nhận định nhạy bén về thị trường thông qua việc kịp thời đánh giá các rủi ro tiềm ẩn để nhanh chóng xây dựng phương án và quyết sách chính xác để từ đó cũng với cán bộ nhân viên hoàn thành chỉ tiêu đã đề ra. Cụ thể trong ba tháng cuối năm 2020 và đầu năm 2021, Công ty đã ghi nhận tổng giá trị hợp đồng mới gần 10.000 tỷ đồng thông qua việc hợp tác với các đối tác lớn như IFF Holdings, Lodgis, TTG Holding, Tập đoàn Đất Xanh và BW Industrial.

**Cơ cấu doanh thu theo từng loại hình dự án**



*Nguồn: Tổ chức Phát hành*

Năm 2020 chứng kiến sự gia tăng tỷ trọng doanh thu đến từ các dự án chung cư, biệt thự với mức đóng góp đến 48% vào tổng cơ cấu doanh thu so với năm 2019 chỉ chiếm 36%. Bên cạnh đó là mảng trung tâm thương mại, văn phòng cũng tăng từ 12% trong năm 2019 lên 18% trong năm 2020. Mảng khách sạn, resort và nhà xưởng đều giảm, trong đó tỷ trọng doanh thu mảng nhà xưởng công nghiệp giảm đến hơn 50% từ 24% vào năm 2019 xuống còn 11% vào năm 2020. Điều này thể hiện rõ tác động của dịch Covid-19 đến tình hình thị trường xây dựng, theo đó việc triển khai mới các dự án về khách sạn và resort có sự chậm lại do ngành du lịch bị ảnh hưởng nặng nề dẫn đến việc giãn tiến độ thi công, tài chính chủ đầu tư suy giảm và kỳ vọng vào ngành cũng có tác động tiêu cực. Mặc dù làn sóng đầu tư nước ngoài vẫn chảy vào Việt Nam, tuy nhiên, việc hạn chế

lưu thông đi lại giữa các nước đã khiến cho các chủ đầu tư nước ngoài, đặc biệt từ Trung Quốc, gặp khó khăn trong việc tiếp cận nội địa, từ đó làm số lượng các dự án nhà xưởng công nghiệp triển khai sụt giảm rõ rệt.

### 8.3. Tài sản

*Danh sách tài sản cố định (TSCĐ) trọng yếu của Coteccons tính đến 30 tháng 09 năm 2021*

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
<b>TSCĐ Hữu Hình</b>				
1.	Văn phòng Coteccons	31.899	11.414	20.485
2.	Văn phòng Coteccons - 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q.Bình Thạnh	38.109	13.648	24.461
3.	Cầu tháp Potain Luffing MR418 HUH 72.1m kèm telescoping cage	41.642	19.791	21.851
4.	Cầu tháp Potain Luffing MR418 HUH 72.1m	54.293	23.973	30.320
<b>TSCĐ Vô Hình</b>				
5.	Quyền sử dụng đất văn phòng Coteccons - Điện Biên Phủ, Bình Thạnh	64.663	-	64.663
<b>BDS Đầu Tư</b>				
6.	Tòa nhà Coteccons - Cho thuê	67.341	25.490	41.851

*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

*Danh sách tài sản cố định (TSCĐ) trọng yếu của Unicons tính đến 30 tháng 09 năm 2021*

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
<b>TSCĐ Hữu Hình</b>				
1.	Căn biệt thự Ruby 17	12.509	3.004	9.506
2.	Căn hộ Mandarin	11.801	2.440	9.361
<b>TSCĐ Vô Hình</b>				
3.	Quyền sử dụng đất kho Bình Dương	13.343	2.980	10.362

*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

**Giá trị tài sản cố định (TSCĐ) theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2021**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất								
	31/12/2019			31/12/2020			30/09/2021		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>Tài sản hữu hình</b>	<b>1.044.722</b>	<b>438.315</b>	<b>606.408</b>	<b>1.008.778</b>	<b>497.956</b>	<b>510.821</b>	<b>981.479</b>	<b>537.807</b>	<b>443.672</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	238.603	85.239	153.364	239.302	98.378	140.924	242.794	107.640	135.154
Máy móc thiết bị	717.095	292.443	424.652	677.803	330.173	347.630	654.906	363.262	291.644
Phương tiện vận tải	50.394	30.821	19.573	49.615	35.346	14.269	49.615	38.559	11.056
Thiết bị văn phòng	35.580	26.762	8.818	39.007	31.009	7.998	34.132	28.315	5.818
TSCĐ hữu hình khác	3.050	3.050	-	3.050	3.050	-	31	31	-
<b>Tài sản vô hình</b>	<b>118.688</b>	<b>20.859</b>	<b>97.829</b>	<b>119.238</b>	<b>26.235</b>	<b>93.004</b>	<b>124.365</b>	<b>20.267</b>	<b>104.098</b>
Quyền sử dụng đất	94.882	6.680	88.202	94.882	7.291	87.591	94.882	7.749	87.133
Phần mềm kế toán	23.806	14.179	9.627	24.356	18.944	5.413	29.483	12.517	16.965
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.163.410</b>	<b>459.174</b>	<b>704.237</b>	<b>1.128.016</b>	<b>524.191</b>	<b>603.825</b>	<b>1.105.844</b>	<b>558.074</b>	<b>547.770</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 và 2020 đã kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021

**Giá trị TSCĐ theo BCTC kiểm toán riêng năm 2019, 2020 và BCTC riêng quý 3 năm 2021**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Riêng								
	31/12/2019			31/12/2020			30/09/2021		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>Tài sản hữu hình</b>	<b>833.555</b>	<b>337.031</b>	<b>496.524</b>	<b>796.485</b>	<b>375.031</b>	<b>421.454</b>	<b>758.893</b>	<b>410.145</b>	<b>348.748</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	185.267	67.296	117.971	185.966	78.757	107.209	189.458	86.760	102.698



	Riêng								
	31/12/2019			31/12/2020			30/09/2021		
Máy móc thiết bị	576.791	222.181	354.610	537.500	241.632	295.868	499.843	267.817	232.026
Phương tiện vận tải	41.456	25.954	15.502	40.678	29.337	11.341	40.678	31.762	8.916
Thiết bị văn phòng	30.040	21.600	8.440	32.342	25.306	7.036	28.914	23.806	5.108
<b>Tài sản vô hình</b>	<b>102.092</b>	<b>15.902</b>	<b>86.190</b>	<b>102.642</b>	<b>20.473</b>	<b>82.169</b>	<b>103.284</b>	<b>13.909</b>	<b>89.375</b>
Quyền sử dụng đất	81.539	4.166	77.373	81.539	4.511	77.028	81.539	4.769	76.770
Phần mềm kế toán	20.552	11.735	8.817	21.103	15.962	5.141	21.745	9.140	12.605
<b>Tổng cộng</b>	<b>935.646</b>	<b>352.932</b>	<b>582.714</b>	<b>899.127</b>	<b>395.504</b>	<b>503.623</b>	<b>862.177</b>	<b>424.054</b>	<b>438.123</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019 và 2020 đã kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

Vì Coteccons hoạt động chính trong lĩnh vực tổng thầu xây dựng nên phần lớn tài sản cố định hữu hình của Công ty đến từ thiết bị máy móc với tỷ trọng nguyên giá khoảng 66% tổng tài sản cố định hữu hình tại 30/09/2021 theo BCTC hợp nhất quý 3 năm 2021.

#### **8.4. Thị trường hoạt động (doanh thu, lợi nhuận theo từng thị trường)**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Các tiêu chí theo thị trường		2018	2019	2020
Doanh thu	Việt Nam	28.560.857	23.724.910	14.522.330
	Myanmar	-	8.118	35.756
Giá vốn	Việt Nam	26.727.845	22.677.411	13.668.644
	Myanmar	-	7.509	33.035
Lợi nhuận gộp	Việt Nam	1.833.012	1.047.498	853.686
	Myanmar	-	609	2.721
Biên lợi nhuận gộp	Việt Nam	6.42%	4.41%	5.87%
	Myanmar	-	7.50%	7.61%

*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

Trong các năm từ 2018 - 2020, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu từ các dự án từ thị trường Myanmar trong khi phần lớn doanh thu vẫn đến từ các công trình thi công tại thị trường trong nước.

*(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)*

**8.5. Các hợp đồng lớn**

STT	Tên công trình	Sản phẩm/Chức năng	Giá trị chưa bao gồm VAT (tỷ đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)
1	Lancaster Luminaire	Căn hộ chung cư	678	24-12-20	18 tháng	Công ty Cổ phần Tân Phú Long	Không có
2	Tòa nhà Techcombank	Văn phòng	523	08-09-20	21 tháng	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	Không có
3	Vinhomes Grand Park (tòa 01, 02, 07)	Căn hộ chung cư	482	04-08-20	22 tháng	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	Không có
4	The Emerald Golf View	Căn hộ chung cư	1.302	04-07-20	26 tháng	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Không có
5	The Metropole Thủ Thiêm	Căn hộ chung cư	1.330	05-2019	15 tháng	Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát	Không có
6	Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast (giai đoạn 2)	Nhà máy	463	18-12-19	18 tháng	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Không có

STT	Tên công trình	Sản phẩm/Chức năng	Giá trị chưa bao gồm VAT (tỷ đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)
7	Akari City	Căn hộ chung cư	2.000	08-2019	19 tháng	Công ty cổ phần đầu tư Nam Long	Không có
8	Vinhomes Grand Park	Căn hộ chung cư – Trung tâm thương mại	345	25-05-19	16 tháng	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Không có
9	The Marq	Căn hộ chung cư	2.050	07-05-19	29 tháng	Công ty cổ phần NDC An Khang	Không có
10	Trụ Sở Viettel	Văn phòng	500	10-04-19	8 tháng	Tổng Công ty Viễn Thông Viettel	Không có
11	Kingdom 101	Căn hộ chung cư	1.650	01-2019	17 tháng	Công ty cổ phần Kingdom Đông Dương	Không có
12	Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast	Nhà máy	10.101	03-01-19	29 tháng	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Không có

(\*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), cổ đông lớn của Công ty

## **8.6. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành**

### **8.6.1. Tổng quan về vị thế của tổ chức phát hành:**

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons là một doanh nghiệp uy tín trong ngành xây dựng tại Việt Nam, là tổng thầu của hàng loạt dự án biểu tượng bao gồm một trong những tòa tháp cao nhất Châu Á - Landmark 81. Được thành lập từ 2004, Coteccons đã phát triển thành công cả về quy mô và danh tiếng ở các phân khúc công trình khác nhau như Nhà ở, Thương mại, Khách sạn, Hạ tầng và Công nghiệp nhờ vào việc luôn tiên phong trong công nghệ và liên tục đầu tư vào các kỹ thuật thi công tiên tiến.

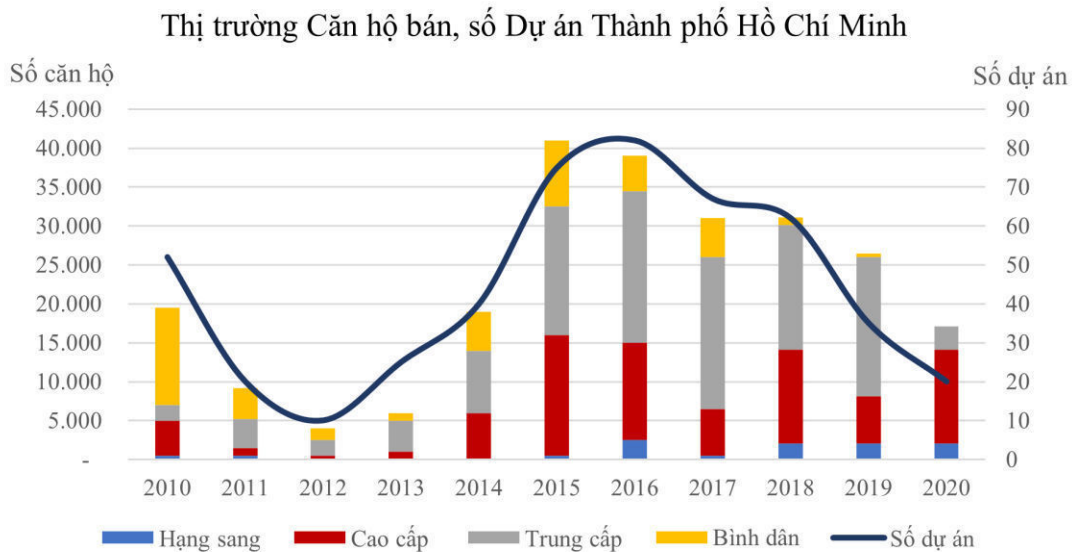
Theo thống kê của Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report), trong số các nhà thầu Việt Nam hiện nay, Coteccons được đánh giá là một trong những đơn vị xây dựng hàng đầu tại Việt Nam với vai trò tổng thầu, thiết kế và thi công trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp với hàng loạt các dự án lớn trong cả nước. Coteccons luôn nỗ lực phát triển tối đa năng lực thi công xây dựng thông qua việc trang bị đầy đủ hệ thống máy móc thi công hiện đại, đặc biệt công ty luôn chú trọng đào tạo, đầu tư cho đội ngũ lao động nhằm nâng cao kỹ thuật, kinh nghiệm thi công. Với năng lực hiện tại, Coteccons là một trong số ít các doanh nghiệp xây dựng tư nhân trong nước có thể thi công các công trình đòi hỏi cao về an toàn lao động, tiến độ thi công và chất lượng công trình. Trong bối cảnh sự cạnh tranh của ngành xây dựng đang ngày càng gay gắt hơn với các đối thủ lớn từ nước ngoài, Coteccons vẫn luôn nỗ lực tìm ra hướng đi riêng để duy trì sự phát triển bền vững. Bằng các thế mạnh vượt trội trong kỹ thuật xây dựng, nguồn vốn hoạt động, Coteccons đã tự tin mở đầu cho xu hướng mới của ngành xây dựng trong nước với hình thức “tổng thầu thiết kế và thi công” (D&B). Đây là hình thức dịch vụ “bao thầu trọn gói” mà chỉ có những công ty có quy mô lớn mới đủ khả năng thực hiện. Theo mô hình này, Coteccons sẽ tư vấn và đề xuất các lựa chọn cho chủ đầu tư về biện pháp thi công, vật liệu xây dựng và hoàn thiện, kết hợp với các đối tác tư vấn thiết kế. Công ty cũng sẽ cố vấn cho chủ đầu tư trong việc xây dựng sản phẩm, dự án phù hợp với nhu cầu thị trường. Ưu điểm của việc triển khai mô hình D&B là giúp giảm thiểu chi phí, cụ thể, hình thức này có thể tiết kiệm ít nhất 10% chi phí cho chủ đầu tư và 30% thời gian thi công. Về phía Coteccons, lợi nhuận thu về từ hình thức thi công này cũng sẽ cao hơn phương thức khác. Với năng lực thi công và khả năng cung cấp dịch vụ như hiện tại, Coteccons có nhiều lợi thế trong việc tiếp cận và giành được các gói thầu quy mô lớn, tầm cỡ quốc tế trong nước. Bên cạnh lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, Coteccons đang có những bước đi thận trọng để tiếp cận dần lĩnh vực thi công dự án năng lượng tái tạo, nhằm mục đích mở rộng phân khúc hoạt động kinh doanh của công ty, từng bước đưa Coteccons trở thành một công ty xây dựng hàng đầu có khả năng thi công đa dạng các loại hình công trình theo yêu cầu của khách hàng. Chính sách đầu tư và nghiên cứu từ vật liệu xây dựng cho tới công nghệ đã không những mang lại nhiều giá trị thặng dư cho các khách hàng và người dùng cuối mà còn đảm bảo tiến độ thi công. Một trong những cột mốc trong sự phát triển của Coteccons là việc triển khai dịch vụ Thiết kế và Xây dựng cho khách hàng, mang tới phương pháp tiếp cận xây dựng toàn diện và sẽ tập trung theo chiến lược này để cải thiện chuỗi giá trị cho cả công ty.

Một số giải thưởng, chứng chỉ công ty đạt được:

- Top 15 Doanh nghiệp niêm yết có hiệu quả kinh doanh tốt nhất 3 năm liên tiếp
- Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam
- Top 50 Doanh nghiệp Xuất sắc, Lớn nhất Việt Nam
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam
- Đạt chứng chỉ ISO 9001:2015 về quản lý chất lượng
- Đạt chứng chỉ ISO 14001:2015 về quản lý môi trường
- Đạt chứng chỉ ISO 45001:2018 về sức khỏe và an toàn lao động

### 8.6.2. Triển vọng ngành xây dựng tại Việt Nam:

Giai đoạn 2014 - 2018, nhờ vào sự tăng trưởng của thị trường bất động sản, ngành xây dựng đã có thời kỳ phát triển với tốc độ tăng trưởng cao. Tuy nhiên, đà tăng này bị chững lại trong năm 2019 - 2020 do các chính sách thắt chặt nguồn tín dụng cho bất động sản và tình trạng kéo dài quy trình cấp phép mới và cấp phép sửa đổi cho các dự án mới ở hai thành phố lớn Hà Nội và TP. HCM (Nguồn: CBRE Việt Nam). Khi bức tranh tổng thể của ngành xây dựng vẫn còn chưa rõ ràng với nhiều diễn biến mới khó lường từ thị trường như chính sách siết tín dụng chảy vào bất động sản, việc cấp phép cho các dự án mới tại TP. HCM và Hà Nội, thì đại dịch Covid-19 bùng phát đã khiến khó khăn chồng chất khó khăn. Các khó khăn Coteccons phải trải qua đến từ việc triển khai các dự án bị kéo dài việc nhập khẩu thiết bị và nguyên vật liệu gặp khó khăn; tài chính và dòng tiền của các chủ đầu tư bị hạn chế.

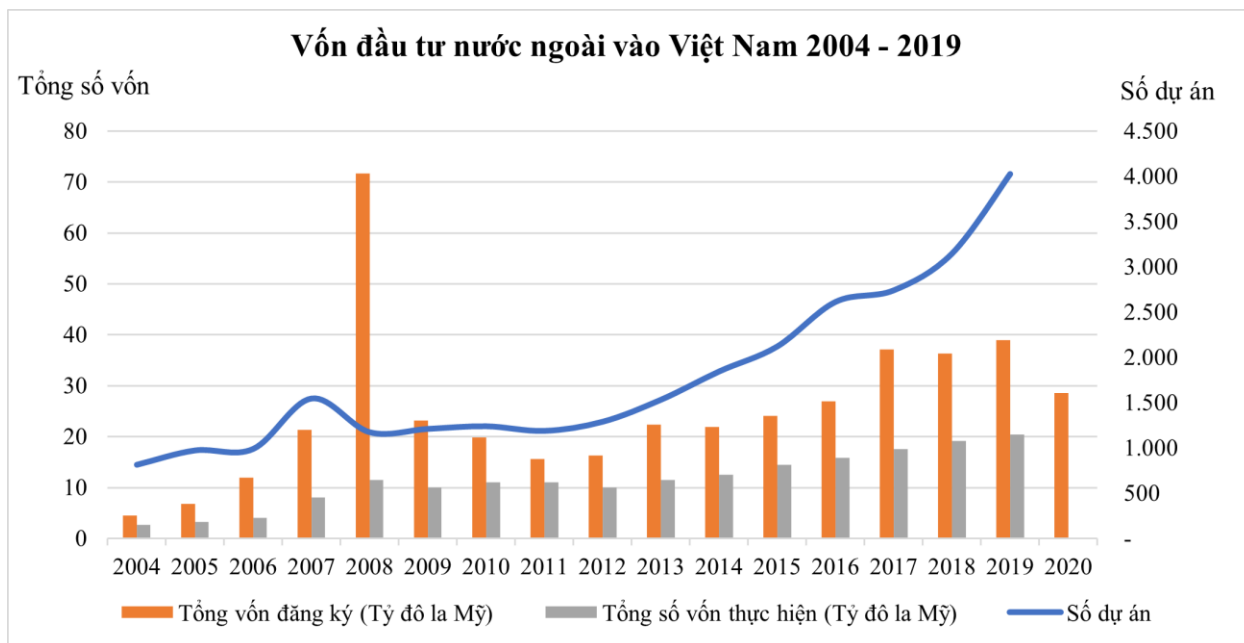


Nguồn: CBRE Việt Nam

Dịch Covid-19 được xem như là thử thách cho mô hình kinh doanh đối với tất cả các doanh nghiệp. Những doanh nghiệp lớn với tiềm lực tài chính sẽ tận dụng thế mạnh để nắm bắt cơ hội để phát triển, chiếm lĩnh thị phần; ngược lại, doanh nghiệp vừa và nhỏ sẽ không đủ năng lực cạnh tranh, bị thu hẹp thị phần, một số phải đóng cửa. Tăng cường năng lực quản trị tài chính, xây dựng các

kịch bản ứng phó và các phương án ổn định kinh doanh nhằm chuẩn bị cho giai đoạn phục hồi được xem là những yếu tố quan trọng giúp doanh nghiệp tồn tại, tạo nên sức bật để phát triển vươn xa. Đây cũng chính là chiến lược hoạt động chính của Coteccons trong năm 2020.

Trong các năm sắp tới, với việc ký kết 3 Hiệp định mậu dịch tự do (FTA) quan trọng gồm Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định Đối tác Kinh tế toàn diện khu vực (RCEP) và FTA với Vương Quốc Anh, Việt Nam đang từng bước hội nhập sâu và rộng vào các chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong khi đó, làn sóng dịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc dưới tác động của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và chiến lược giảm sự phụ thuộc vào chuỗi cung ứng Trung Quốc vẫn tiếp tục diễn ra. Nhờ vào việc kiểm soát tốt dịch bệnh và việc tập trung đầu tư vào hạ tầng sản xuất, Việt Nam trở thành một trong những điểm thu hút vốn đầu tư chuyển dịch từ Trung Quốc, dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam trong năm 2020 ghi nhận đạt 28,5 tỉ USD. Con số này tuy giảm 25% so với năm 2019 nhưng trong bối cảnh nền kinh tế thế giới suy thoái thì đây là một thành tích đáng khích lệ. Để nắm bắt cơ hội phát triển, Việt Nam đã tăng cường đầu tư vào cơ sở hạ tầng, bao gồm hệ thống đường cao tốc, các cảng biển nước sâu, nâng cao chất lượng hệ thống điện nước, bao gồm cả hệ thống tái tạo năng lượng để có thể chuyển dịch lên một nấc thang mới trong chu kỳ phát triển khu công nghiệp, logistics. Chính những yếu tố tích cực đó đã giúp ngành xây dựng Việt Nam tăng trưởng ở mức 6,76% trong năm 2020, cao hơn mức dự đoán 5,5%.



*Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài*

### **8.6.3. Triển vọng ngành trong ngắn hạn và dài hạn**

Dựa vào những yếu tố tích cực cũng như tiêu cực đang tác động lên nền kinh tế Việt Nam, Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách (VEPR) đã đưa ra 2 kịch bản kinh tế Việt Nam năm 2021:

Kịch bản cơ sở	Kịch bản bất lợi
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bệnh dịch không lan rộng trong nước trong phần lớn thời gian của năm.</li> <li>- Trình trạng bệnh dịch ở nhiều trung tâm kinh tế - tài chính quan trọng trên thế giới có thể tái xuất hiện cục bộ trên quy mô nhỏ ở một số quốc gia.</li> <li>- Hoạt động kinh tế nội địa tiếp tục hoạt động bình thường với sự dần trở lại trạng thái bình thường của kinh tế toàn cầu.</li> <li>- Mức độ tác động của COVID 19 lên các ngành nông lâm ngư nghiệp, sản xuất, chế biến chế tạo và các ngành trong khu vực dịch vụ sẽ không nghiêm trọng hơn so với năm 2020</li> </ul> <p><b>Tăng trưởng kinh tế được dự báo ở mức 5,6% - 5,8%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bệnh dịch trong nước bùng phát với biến thể mới của virus COVID-19 khiến hoạt động kinh tế bị gián đoạn.</li> <li>- Bệnh dịch ở nhiều trung tâm kinh tế tài chính quan trọng trên thế giới không có nhiều cải thiện.</li> <li>- Việc đi lại trên thế giới chưa phục hồi. Do đó, dịch vụ lưu trú và ăn uống không có động lực hồi phục do thiếu khách du lịch nước ngoài, trong khi nhu cầu trong nước với các loại hình dịch vụ này cũng bị hạn chế do tình trạng hạn chế đi lại và sinh hoạt do bệnh dịch.</li> <li>- Hệ thống doanh nghiệp, đặc biệt là khu vực tư nhân, bắt đầu bộc lộ những tổn thương lớn do khả năng chống chọi dần suy kiệt. Đầu tư công tiếp tục được thúc đẩy để hỗ trợ tổng cầu.</li> </ul> <p><b>Tăng trưởng kinh tế được dự báo ở mức 1,8% - 2,0%.</b></p>

*Nguồn: Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách, VEPR*

Trong ngắn hạn, dựa theo 2 kịch bản trên, ngành xây dựng đều có những cơ hội để vươn lên. Với kịch bản 1, khi hoạt động kinh tế hồi phục, nhu cầu về nhà ở, cao ốc văn phòng, bất động sản nghỉ dưỡng... sẽ tăng trưởng trở lại. Đặc biệt, một loạt chính sách đến từ Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và Luật Đầu tư chính thức có hiệu lực từ tháng 1/2021 được kỳ vọng sẽ tháo gỡ được nhiều điểm nghẽn và vướng mắc của các doanh nghiệp bất động sản, rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính, trở thành bước đệm cho sự hồi sinh mạnh mẽ của ngành xây dựng. Với kịch bản 2, khi hoạt động kinh tế bị gián đoạn, Chính phủ sẽ đẩy mạnh đầu tư công làm động lực dẫn dắt sự tăng trưởng kinh tế cả nước, theo đó các công ty xây dựng trong lĩnh vực hạ tầng sẽ được hưởng lợi.

Trong dài hạn, triển vọng ngành xây dựng giai đoạn 2021-2030 là khả quan khi được hỗ trợ bởi 2 động lực chính: tốc độ đô thị hóa cao và định hướng thúc đầu tư công của Nhà nước.

### **Tốc độ đô thị hóa cao và cơ cấu dân số trẻ tại Việt Nam**

Dân số trẻ và tốc độ đô thị hóa cao của Việt Nam là hai động lực thúc đẩy nhu cầu xây dựng, tập trung vào nhà ở, nhà máy, văn phòng và cơ sở hạ tầng đô thị. Theo Tổng cục Thống kê, thời kỳ dân số vàng tại Việt Nam bắt đầu từ 2007 và được dự kiến kéo dài tới 2039. Dân số trẻ vừa là nguồn nhân lực dồi dào, vừa là động lực thúc đẩy xu hướng của nhu cầu xây dựng trong dài hạn.

Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tỷ lệ dân số đô thị hiện khoảng 40% và sẽ tăng lên 45% vào năm 2030, đồng nghĩa với việc mỗi năm phải tăng khoảng 70 triệu m<sup>2</sup> nhà ở đô thị.

#### **8.6.4. Định hướng đầu tư công của Nhà nước và định hướng phát triển năng lượng tại Việt Nam**

Đầu tư vào cơ sở hạ tầng thông minh, ngành năng lượng - đặc biệt là năng lượng tái tạo, các cơ sở chăm sóc sức khỏe sẽ tiếp tục là xu hướng của tương lai. Theo kế hoạch, sẽ có hơn 384.000 tỷ đồng đầu tư vào các dự án hạ tầng lớn ở Việt Nam trong giai đoạn 2020 - 2026.

##### **Kế hoạch các dự án đầu tư công lớn giai đoạn 2020 - 2026**

<b>Dự án</b>	<b>Tổng vốn đầu tư (Tỷ đồng)</b>	<b>Thời điểm khởi công</b>	<b>Hoàn thành</b>
Metro 1 (Bến Thành - Suối Tiên)	43.757	2012	Quý 4/2021
Metro 2 (Bến Thành - Tham Lương)	47.800	2021	2026
Cao tốc HCM - Thủ Dầu 1 - Chơn Thành	24.150	Chưa có	2021 - 2025
Cao tốc HCM - Mộc Bài	10.668	2021	2026
Đường song hành Quốc lộ 50	3.816	Chưa có	2021 - 2025
Đường vành đai 2	6.500	Chưa có	2021 - 2025
Đường vành đai 3	19.871	Chưa có	2022 - 2025
Dự án sân bay Long Thành	109.112	2021	2025
11 dự án thành phần cao tốc Bắc - Nam phía Đông	118.716	2020	2021- 2025

*Nguồn: Báo cáo Công ty Chứng khoán VNDirect*

Đối với lĩnh vực năng lượng tái tạo, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết 55-NQ/TW ngày 11/02/2020 về Định hướng chiến lược phát triển Năng lượng Quốc gia của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Theo đó, tổng công suất của các nguồn điện đến năm 2030 dự kiến khoảng 125 - 130 GW, tương ứng tỉ lệ các nguồn năng lượng tái tạo trong tổng cung năng lượng sơ cấp đạt 15% - 20% vào năm 2030; tăng lên 25% - 30% vào năm 2045. Gần đây nhất, ngày 22/02/2021, Bộ Công thương đã có Văn bản số 828/BCT-ĐL xin ý kiến các Bộ Ngành liên quan đối với dự thảo Đề án Quy hoạch Điện VIII. Với dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030 đạt bình quân 6,6%/năm, giai đoạn 2031 - 2045 bình quân 5,7%/ năm, tổng công suất



đặt nguồn điện dự kiến đạt 137,2 GW vào năm 2030 và tăng lên 276,7 GW vào năm 2045. Cơ cấu nguồn điện cho thấy Quy hoạch Điện VIII khuyến khích phát triển mạnh mẽ năng lượng tái tạo, từ khoảng 13% năm 2020 theo như Quy hoạch VII lên tới gần 30% năm 2030 và 44% năm 2045. Như vậy, theo định hướng phát triển của Chính phủ sẽ thúc đẩy quá trình đầu tư vào các dự án năng lượng tái tạo, đặc biệt là năng lượng gió. Bên cạnh đó, năng lực truyền tải điện cũng được chú trọng đầu tư và nâng cấp với mục tiêu tăng thêm 86.000 MVA trạm biến áp 500kV vào năm 2030. Đây sẽ là cơ hội không chỉ cho các chủ đầu tư mà còn cho cả các đơn vị tổng thầu thi công các dự án năng lượng tái tạo, trong đó có Cotecons, chuẩn bị năng lực và nắm bắt cơ hội tham gia vào thị trường đầy tiềm năng này.

**Bảng so sánh Quy Hoạch Điện VIII với Quy Hoạch Điện VII**

Quy hoạch điện VII	Dự thảo quy hoạch điện VIII
<b>Tổng công suất nguồn điện:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2025: 96.5 GW</li><li>• 2030: 129.5 GW</li></ul>	<b>Tổng công suất nguồn điện:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2030: 125 - 130 GW (137,2 GW)</li><li>• 2045: (276,7 GW)</li></ul>
<b>Tỷ trọng công suất Năng lượng tái tạo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2025: 7%</li><li>• 2030: 10%</li></ul>	<b>Tỷ trọng công suất Năng lượng tái tạo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2030: 30% (tại mức phụ tải cao)</li><li>• 2045: 44% (tại mức phụ tải cao)</li></ul>
<b>Xây dựng thêm trạm 500kV</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2025: 26.400 MVA</li><li>• 2030: 23.550 MVA</li></ul>	<b>Xây dựng thêm trạm 500kV</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2030: 86.000 MVA</li><li>• 2045: 103.000 MVA</li></ul>

*Nguồn: Bộ Công Thương*

## 8.7. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

*Nhãn hiệu thương mại mà Công ty đang sử dụng:*



Công ty cho ra mắt logo hiện tại vào năm 2017 nhằm thay đổi bộ nhận diện doanh nghiệp phù hợp với vị thế phát triển mới của Cotecons. Logo Cotecons kế thừa ba màu sắc xanh - đỏ chủ đạo của logo truyền thống, tuy nhiên sắc độ và các đường nét đã được phát triển mới với góc nhìn khỏe khắn, vững chãi và thể hiện được sự năng động của công ty trong giai đoạn phát triển hiện nay. Màu đỏ tươi được chọn cho chữ C thể hiện sự nhiệt huyết của tập thể kỹ sư và nhân viên Cotecons,

bên cạnh màu xanh dương thể hiện sự chân thành và lòng trung thực - những đức tính quan trọng của người làm nghề xây dựng. Điểm nổi bật của logo là nét chấm đỏ thể hiện sự dứt khoát, quyết đoán và mạnh mẽ của một nhà thầu hàng đầu Việt Nam. Nhìn tổng thể, logo được xây dựng bởi các chữ cái được tạo nét đồng bộ, kết hợp các màu sắc nóng tạo nên một khối thống nhất nổi bật và chuyên nghiệp.

Việc ra mắt hệ thống nhận diện mới là một phần trong chiến lược phát triển dài hạn của Cotecons củng cố vị thế của một Tổng thầu xây dựng tư nhân hàng đầu Việt Nam. Với vị thế này, Cotecons cam kết liên tục cải tiến mạnh mẽ trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm mang đến chủ đầu tư giá trị vượt trội về chất lượng và đẳng cấp công trình. Cotecons từ một công ty xây dựng nhỏ sau 17 năm trở thành nhà thầu xây dựng ngoài quốc doanh thuộc loại lớn tại Việt Nam.

## **8.8. Chiến lược kinh doanh**

### ***Chiến lược kinh doanh***

Với Cotecons, 2020 là năm khủng hoảng kép, đến từ cả các yếu tố nội tại lẫn ngoại sinh. Tuy nhiên, với bản lĩnh và vị thế dẫn đầu ngành xây dựng, Cotecons đã mạnh mẽ đương đầu và tái cấu trúc, quyết tâm giữ vững tôn chỉ kinh doanh thực hiện các dự án ở tiêu chí chất lượng cao nhất An toàn - Chất lượng - Kịp tiến độ.

Trong 5 năm tiếp theo, Công ty vẫn giữ vững định hướng của mình từ khi thành lập đến nay là tập trung chủ yếu cho lĩnh vực thi công, xây lắp. Công ty không ngừng đầu tư máy móc, cải tiến thiết bị, phát triển công nghệ, nâng cao năng lực thi công đáp ứng những yêu cầu khắt khe về chất lượng và tiến độ thi công của các chủ đầu tư trong và ngoài nước đề ra. Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Cotecons gắn liền với tầm nhìn 5 năm (2021 – 2025) là tăng tốc phát triển, mở rộng quy mô hoạt động và khẳng định vị thế thương hiệu xây dựng hàng đầu không chỉ Việt Nam mà còn vươn ra quốc tế. Phát huy những lợi thế sẵn có, Cotecons tập trung đẩy mạnh phát triển các dự án Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build), tạo bản đạp vững chắc cho sự phát triển đồng bộ của các hoạt động: Tư vấn, quản lý, hướng tới mục tiêu hoàn thiện chuỗi giá trị, nhằm đáp ứng tốt nhất yêu cầu của khách hàng, gia tăng giá trị lợi nhuận cho công ty.

### **Phân tích SWOT cho chiến lược tham gia thi công các dự án năng lượng tái tạo**

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doanh nghiệp dẫn đầu ngành xây dựng với năng lực thi công vượt trội, có khả năng thực hiện đa dạng loại hình công trình.</li> <li>- Tiên phong áp dụng các công nghệ mới.</li> <li>- Uy tín cao trên thị trường.</li> <li>- Tiềm lực tài chính mạnh.</li> <li>- Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm.</li> <li>- Đội ngũ nhân sự chuyên môn cao.</li> <li>- Đa dạng sản phẩm và dịch vụ (thiết kế, thi công, tài chính...) theo nhu cầu của chủ đầu tư.</li> <li>- Chủ động tư vấn, tối ưu hóa thiết kế, biện pháp thi công, Value Engineering (Phương pháp phân tích giá trị) để tối ưu tài chính cho khách hàng.</li> <li>- Công ty xây dựng Việt Nam duy nhất tập trung vào hậu mãi, đảm bảo cam kết đi cùng với khách hàng từ đầu đến sau khi xong và vận hành.</li> <li>- Có mối quan hệ hợp tác chiến lược với nhiều đối tác lớn.</li> <li>- Liên kết chặt chẽ với hơn 3.500 nhà thầu phụ, nhà cung cấp và đội thi công.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chưa có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công các dự án năng lượng tái tạo.</li> <li>- Nguyên vật liệu, thiết bị phục vụ lĩnh vực xây dựng được nhập khẩu từ nước ngoài dẫn đến việc thiếu chủ động về nguồn cung ứng trong bối cảnh chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy do dịch Covid-19.</li> <li>- Biến động nhân sự.</li> <li>- Kỹ thuật xây dựng ở các công ty xây dựng đang phát triển để dần tiệm cận nhau.</li> <li>- Sử dụng nguồn tiền mặt chưa thực sự hiệu quả.</li> </ul>
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Việt Nam có cơ cấu dân số trẻ và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây, thúc đẩy tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu mua sắm bất động sản.</li> <li>- Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung tạo sự chuyển dịch các nhà máy sang xây dựng tại thị trường Việt Nam.</li> <li>- Định hướng phát triển của Chính phủ đối với lĩnh vực đầu tư công và năng lượng tái tạo.</li> <li>- Các chính sách hỗ trợ của Luật xây dựng và Luật đầu tư.</li> <li>- Nhiều chủ đầu tư tìm kiếm đối tác uy tín để cùng triển khai các dự án lớn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diễn biến dịch Covid-19 còn nhiều phức tạp.</li> <li>- Điểm nghẽn pháp lý bất động sản chưa được tháo gỡ.</li> <li>- Giá đấu thầu đang rất cạnh tranh, nhiều đối thủ sẵn sàng phá giá để tồn tại.</li> <li>- Quá trình tái cơ cấu doanh nghiệp cần nhiều thời gian để đạt được kết quả.</li> </ul>

### ***Chiến lược phát triển bền vững***

Chiến lược phát triển bền vững của Cotecons là cân bằng sự phát triển kinh tế với xã hội và bảo vệ môi trường nhằm đảm bảo sự phát triển dài hạn của Công ty. Trong những năm qua, Cotecons đã thành công xây dựng nhiều công trình đạt tiêu chuẩn LEED Gold, ứng dụng các kỹ thuật mới, sử dụng các vật liệu xanh như tấm tường Acotec lắp ghép, gạch xi măng cốt liệu, gạch siêu nhẹ AAC... vào thi công xây dựng. Với khát vọng vươn xa, HĐQT Cotecons xác định trách nhiệm công ty là cần cùng nhau làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả và sáng tạo trong môi trường kinh doanh thay đổi ngày càng nhanh để đạt mục tiêu đảm bảo Cotecons luôn là Công ty số 1 Việt Nam bền vững và lâu dài, không chỉ là thương hiệu Việt mà sẽ là thương hiệu được biết đến của khu vực, hài hòa tốt nhất lợi ích của cổ đông, nhân viên, khách hàng, xã hội và nhà nước.

Để đạt được những mục tiêu trên, chiến lược hoạt động của Công ty trong 5-10 năm tới xác định rõ các mục tiêu chính cho các yếu tố nền tảng như sau:

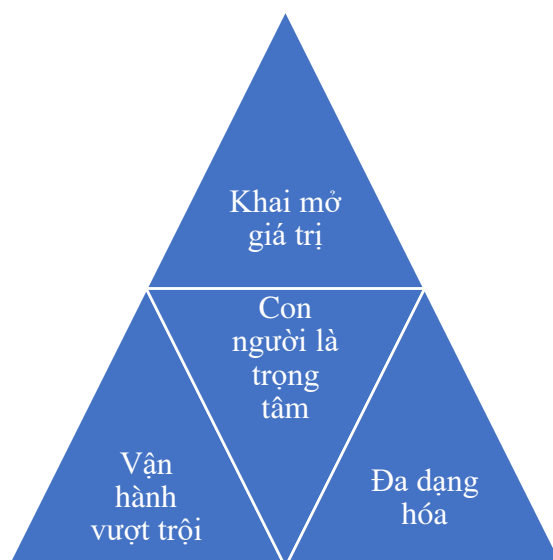
<b>Nhân sự</b>	<b>Khách hàng và Đối tác</b>	<b>Môi trường – Xã hội</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đặt con người là cốt lõi của sự thay đổi và phát triển của Cotecons.</li> <li>- Xây dựng hệ thống chế độ đãi ngộ và lộ trình phát triển tương xứng và công bằng.</li> <li>- Đảm bảo sự lớn mạnh và thịnh vượng của Cotecons luôn đồng hành với sự phát triển nghề nghiệp và thịnh vượng của mỗi con người Cotecons.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lấy khách hàng là trung tâm, đảm bảo hoàn thành những cam kết với khách hàng và đối tác với chất lượng cao nhất.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mở rộng sang những lĩnh vực mới nhiều tiềm năng, xây dựng Cotecons trở thành một Tập đoàn phát triển ổn định và bền vững, tạo ra nhiều việc làm, đóng góp cho sự phát triển xã hội</li> <li>- Phát triển lĩnh vực mới EPC với chiến lược tập trung vào ngành năng lượng tái tạo, góp phần giải quyết các vấn đề về biến đổi khí hậu</li> </ul>

Mỗi quyết định của các bên liên quan đều có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong dài hạn. Việc xây dựng niềm tin và gắn kết các bên liên quan được Công ty xác định đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng chiến lược phát triển của Cotecons, đặc biệt trong giai đoạn tái cấu trúc mạnh mẽ hiện nay. Thông qua nhiều phương thức tiếp cận khác nhau, HĐQT và BLĐ Công ty đã chủ động trao đổi với các bên nhằm tìm ra các giải pháp hiệu quả, đáp ứng mối quan tâm của các bên theo định hướng bền vững, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến quản trị, hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm với xã hội.

### ***Tầm nhìn từ 2021 - 2025***

Trong suốt 17 năm hình thành và phát triển, xây dựng luôn đóng vai trò cốt lõi và chủ đạo trong hoạt động kinh doanh của Cotecons. Sự tập trung cao về chuyên môn đã giúp Cotecons tạo được vị thế vững vàng trên thị trường, nhận được nhiều tín nhiệm từ khách hàng và đối tác. Tuy nhiên, sự vận động không ngừng của thị trường đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục thay đổi để thích nghi. Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, đối thủ cạnh tranh ngày càng nhiều, Cotecons phải có những điều chỉnh linh hoạt, thay đổi về mặt chiến lược để phát triển bền vững.

#### 4 mục tiêu trọng tâm để tăng trưởng bền vững trong dài hạn của Cotecon



**Chất lượng - An toàn - Đảm bảo tiến độ** là những yếu tố quyết định sự thành công đối với một công ty xây dựng. Nắm rõ điều đó, Cotecons đề ra mục tiêu **“Vận hành vượt trội”**, không ngừng củng cố năng lực xây dựng thi công, đặc biệt là sau những thách thức trong năm 2020 vừa qua, để củng cố niềm tin của khách hàng và thị trường. Công ty đã thực hiện rà soát, chuẩn hóa toàn bộ hệ thống quy trình, hướng đến các chuẩn mực quốc tế nhằm nâng cao chất lượng thi công, rút ngắn tiến độ thực hiện, tối ưu hóa chi phí và giảm thiểu rủi ro trong quá trình xây dựng. Chủ động trong việc nắm bắt và làm chủ công nghệ xây dựng mới, gia tăng chất lượng dịch vụ hậu mãi, Cotecons luôn đem đến sự hài lòng và an tâm cho tất cả các chủ đầu tư và của cả cộng đồng.

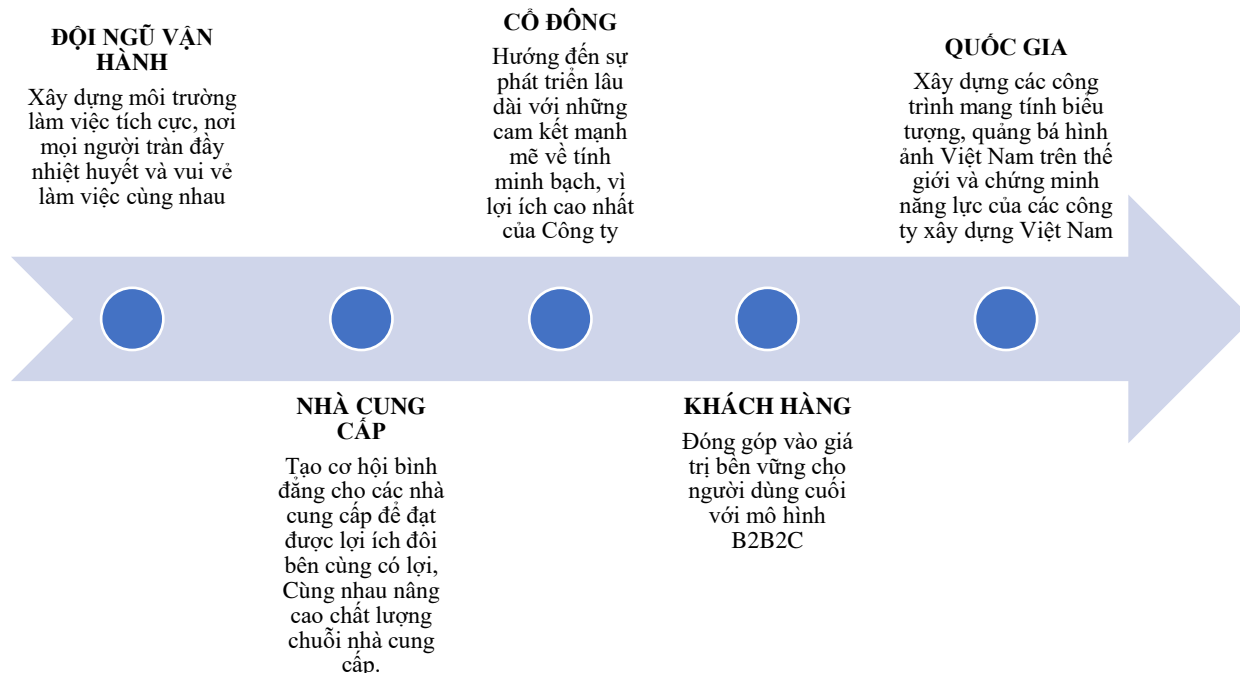
Là doanh nghiệp xây dựng hàng đầu tại Việt Nam, mọi hoạt động của Công ty đều bị chi phối bởi chu kỳ phát triển của ngành bất động sản. Thực tế cho thấy, doanh thu của Cotecons chủ yếu tập trung vào lĩnh vực nhà ở, thương mại trong khi các mảng hạ tầng, khu công nghiệp chưa có nhiều dấu ấn. **Đa dạng hóa** sản phẩm, mở rộng lĩnh vực hoạt động là một trong những chiến lược trọng điểm của Cotecons trong tương lai.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, nhiều chủ đầu tư gặp vấn đề về thanh khoản, Công ty đã đẩy mạnh phát triển thêm sản phẩm Finance - Design & Build để hỗ trợ chủ

đầu tư, gia tăng năng lực cạnh tranh, đồng hành phát triển dự án với khách hàng. Công ty đã gặp gỡ và làm việc với nhiều tổ chức tài chính để tạo ra các gói sản phẩm tài chính hỗ trợ cho khách hàng. Hợp tác chiến lược với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB Bank) chính là minh chứng cho những thành công bước đầu của Coteccons.

Với thế mạnh về R&D, Công ty đã thực hiện triển khai nghiên cứu và mở rộng phát triển sang các lĩnh vực mới có sự gắn kết với ngành xây dựng như tổng thầu EPC các dự án năng lượng tái tạo, hạ tầng... Đây là những lĩnh vực nhiều triển vọng đang được Chính phủ đẩy mạnh phát triển, hứa hẹn sẽ giúp Công ty cải thiện biên lợi nhuận. Nhằm hiện thực hóa chiến lược, Coteccons đã thành lập Khối phát triển kinh doanh và Tổ nghiên cứu, phát triển điện gió nhằm đẩy mạnh chiến lược kinh doanh, đa dạng hóa các phân khúc khách hàng, tập trung nghiên cứu các lĩnh vực mới. Đây là những bước ngoặt tạo tiền đề cho Coteccons hướng tới những mục tiêu dài hơn, tạo ra doanh thu 3 tỷ USD năm 2025.

Xác định rõ **“Con người là trọng tâm của sự phát triển”**, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân sự, cam kết tạo ra nơi làm việc tốt nhất cho tất cả nhân viên và chuyên gia để mọi người làm việc ở đây đều cảm thấy hạnh phúc và tự do được thể hiện năng lực và niềm đam mê công việc. Mọi cá nhân nỗ lực đều sẽ được tưởng thưởng xứng đáng với những cống hiến. Và trên hết là xây dựng nên một văn hóa Coteccons với tất cả những yếu tố đặc trưng của người Coteccons, nơi mọi người đồng lòng, đoàn kết, hết mình vì mục tiêu chung của Công ty, vì lợi ích bình đẳng chung của mọi đối tác, khách hàng và cổ đông, cùng nhau **khai mở những giá trị mới**.



## 9. Thông tin về cổ đông lớn tính theo tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/09/2021

STT	Tên	Địa Chỉ	Số Giấy CNDKDN	Vốn điều lệ	Ngày cấp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Kustocem Pte. Ltd.	80 Raffles Place, No. 32-01 UOB Plaza 1, Singapore	CA6043	100.000 USD	28/12/2012	13.906.666	17,6%
2	Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công	Căn số CA-3A-02, tháp T3, số 1 đường số 104 – Bình Trưng Tây, phường Bình Trưng Tây, quận 2, tp.HCM	0312663299	20.000.000.000 VND	30/07/2020	11.192.652	14,1%
3	The8th Pte. Ltd.	No 07 Ridley Park, Singapore	CC1587	100 USD	19/07/2019	8.256.500	10,4%
4	Preston Pacific Limited	Commence Chambers, P.O.Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	CA8060	19.524.200 USD	20/07/2015	3.108.000	3,9%
5	VOF Investment Limited	Commence Chambers, P.O.Box 2208, Road Town, Tortola, British	C00126	279.658.723 USD	11/02/2004	2.418.350	3,0%

STT	Tên	Địa Chỉ	Số Giấy CNDKDN	Vốn điều lệ	Ngày cấp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
		Virgin Islands					

*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

### 9.1. Kustocem Pte. Ltd.

Quốc tịch:	Singapore
Người đại diện theo pháp luật:	Alexandr Donovan – Giám đốc và Talgat Turumbayve - Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền:	Không có
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	1.735.330 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,19%
Trong đó:	
<i>Donov Alexandr:</i>	<i>145.180 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,18%</i>
<i>Turumbayev Talgat:</i>	<i>1.590.150 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,01%</i>
Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với CTD:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không có

### 9.2. Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công

Quốc tịch:	Việt Nam
Người đại diện theo pháp luật:	Ablakhat Kebirov – Chủ tịch
Người đại diện theo ủy quyền:	Không có
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	Không có



Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với CTD: Không có

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành Không có

### 9.3. The8th Pte. Ltd.

Quốc tịch: Singapore

Người đại diện theo pháp luật: Herwig Guido H .van Hove – Sáng lập viên

Người đại diện theo ủy quyền: Không có

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: Không có

Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với CTD: Không có

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành Không có

### 9.4. Preston Pacific Limited

Quốc tịch: Quần đảo Virgin thuộc Anh

Người đại diện theo pháp luật: Brook Colin Taylor – Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Không có

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: Không có

Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với CTD: Không có

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành Không có

### 9.5. VOF Investment Limited

Quốc tịch: Quần đảo Virgin thuộc Anh

Người đại diện theo pháp luật: Brook Colin Taylor – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Không có

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: Không có

Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với CTD: Không có

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không có

## 10. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Giám đốc và thành viên Ban Kiểm soát

### 10.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
2	Yerkin Tatishev	Thành viên HĐQT
3	Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT
4	Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên HĐQT
5	Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT độc lập
6	Tổng Văn Nga	Thành viên HĐQT độc lập
7	Trịnh Ngọc Hiến	Thành viên HĐQT
8	Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên HĐQT

#### i. Chủ tịch HĐQT - Ông Bolat Duisenov

Họ và tên: Bolat Duisenov

Quốc tịch: Kazakhstan

Năm sinh: 1981

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 30/06/2020

Thời điểm bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT: 05/10/2020

Trình độ học vấn: Thạc sĩ

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Luật

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
2005 - 2008	TGD Tập đoàn Tandem - Kazakhstan
2008 - Hiện tại	TGD Kusto Việt Nam
2012 - Hiện tại	Thành viên sáng lập PilotX
2013 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Gemadept
2014 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP FiinGroup
2020 – 10/2020	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
10/2020 – Hiện tại	Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Gắn bó với Coteccons hơn 8 năm với vai trò là nhà đầu tư đồng thời là Thành viên HĐQT, ông Bolat cam kết sẽ mang đến những tiêu chuẩn chất lượng cao nhất cho Công ty, qua đó tạo ra các giá trị cho khách hàng.

Ông tập trung vào việc xây dựng tương lai cho Coteccons thông qua việc cải thiện chiến lược kinh doanh, đảm bảo rằng an toàn vẫn là yếu tố cốt lõi trong hoạt động của Công ty cũng như đảm bảo đáp ứng kỳ vọng của khách hàng.

Ông Bolat cũng là người đồng sáng lập và TGD của Kusto Việt Nam. Quỹ cổ phần tư nhân này đã đóng góp vào thành công của nhiều công ty dẫn đầu thị trường trong nước thông qua hình thức cấp vốn tăng trưởng. Ông cũng là Thành viên HĐQT của một số công ty tư nhân và đại chúng, tham gia quản lý các khoản đầu tư hơn 1 tỷ USD.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Không có thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**ii. Thành viên HĐQT - Ông Yerkin Tatishev**

Họ và tên: Yerkin Tatishev

Quốc tịch: Kazakhstan

Năm sinh: 1976

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 29/06/2017

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Cử nhân Kinh tế học

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2002 - 2004	Chủ tịch HĐQT Orenbourg Minerals OJSC

2004 - 2006	Phó Chủ tịch Bank TuranAlem JSC
2006 - 2009	Phó Chủ tịch BTA Bank
2007 - 2010	Phó Chủ tịch Sekerbank T.A.S
2010 - 2013	Giám đốc Kusto Real Estate Capital Private Ltd.
2013 - Hiện tại	Thành viên Hội đồng ủy thác Trường Đại học Almaty
2013 - Hiện tại	Chủ tịch HĐQT Kusto Real Estate Capital Pte. Ltd.
2017 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Cotecons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp ngành Kinh tế học năm 1999 tại Nga, ngành Luật năm 2002 tại Kazakhstan, sau đó tốt nghiệp Thạc sĩ năm 2009 tại Đại học Oxford - Vương quốc Anh. Trong hơn 22 năm kinh nghiệm của mình, ông từng kinh qua các chức vụ như Giám sát tiền tệ, Phó Giám đốc Đầu tư, Phó Chủ tịch Điều hành, Chủ tịch HĐQT các ngân hàng và quỹ đầu tư lớn, nhỏ tại Đông Âu và Singapore. Ông là Sáng lập viên và Chủ tịch của Kusto Group, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Kusto Real Estate Capital Pte. Ltd. Năm 2017, ông bắt đầu tham gia vào HĐQT Cotecons nhiệm kỳ 2017 - 2022.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%*

*Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%*

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%*

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Năm	Thu nhập (thù lao, lương, thưởng (triệu đồng))	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	3.086	Không có		
2020	84	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**iii. Thành viên HĐQT - Ông Talgat Turumbayev**

Họ và tên: Talgat Turumbayev  
Quốc tịch: Kazakhstan  
Năm sinh: 1971  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 30/03/2016  
Trình độ học vấn: Thạc sỹ  
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2002 - 2005	Giám đốc Điều hành Eurasia FM Consulting Ltd.
2005 - 2008	Giám đốc Điều hành BTA Bank
2008 - 2010	Giám đốc Điều hành Eurasia FM Consulting Ltd.
2010 - 2011	Giám đốc Điều hành Kusto Management Ltd.
2011 - Hiện tại	Giám đốc Kusto Real Estate Capital Private Ltd.
2016 – Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp Thạc sỹ chuyên ngành Tài chính Kế toán, là thành viên của Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh quốc (ACCA). Ông có hơn 27 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và kế toán, kiểm toán.

Năm 2016, ông bắt đầu tham gia vào HĐQT Coteccons nhiệm kỳ 2012 - 2017 với vai trò là đại diện vốn của cổ đông lớn. Năm 2017, ông tiếp tục được ĐHĐCĐ bầu vào HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.590.150 cổ phần, tương đương 2,0%

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 1.590.150 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,0%

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Năm	Thu nhập lương, thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	640	Không có		
2020	75	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

#### iv. Thành viên HĐQT - Ông Herwig Guido H. Van Hove

Họ và tên: Herwig Guido H. Van Hove  
Quốc tịch: Bỉ  
Năm sinh: 1969  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 30/06/2020  
Trình độ học vấn: Thạc sỹ  
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh  
Thạc sỹ Kinh tế học ứng dụng

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Cotecons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1998 - 2009	Giám đốc Hoạt động và Thành viên HĐQT của Quỹ hưu trí Morgan Stanley
2009 - 2014	Đối tác điều hành và Trưởng ban điều hành Tập đoàn Notz Stucki
2015 - Hiện tại	Thành viên sáng lập và TGD Vahoca Pte. Ltd.

2018 - Hiện tại	Giám đốc danh mục Quỹ mạo hiểm Insead Alumni
2019 - Hiện tại	Thành viên sáng lập và Giám đốc The8th Pte. Ltd.
2020 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh từ Insead. Ông có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính đầu tư tại nhiều tổ chức tài chính lớn. Ông là Thành viên sáng lập và Giám đốc của Quỹ Đầu tư The8th Pte. Ltd., đồng thời là Thành viên sáng lập và TGD của Quỹ Đầu tư Vahoca Pte. Ltd. tại Singapore.

Năm 2020, Ông được ĐHCĐ bầu vào HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Không có thù lao, lương thưởng và các lợi ích khác.

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**v. Thành viên HĐQT độc lập - Ông Tan Chin Tiong**

Họ và tên: Tan Chin Tiong

Quốc tịch: Singapore

Năm sinh: 1949

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 29/06/2017

Trình độ học vấn: Tiến sỹ

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:



Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2007 - 2009	Phó Chủ tịch và Giáo sư Marketing Đại học Singapore Management
2009 - 2013	Chủ tịch Đại học Singapore Management
2013 - Hiện tại	Tư vấn cấp cao cho Chủ tịch và Giáo sư Marketing của Đại học Singapore Management
2017 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông hoàn thành luận văn Tiến sĩ tại Đại học Pennsylvania năm 1977 và có hơn 43 năm kinh nghiệm giảng dạy Marketing tại các trường đại học danh tiếng của Singapore như National University of Singapore và Singapore Management University.

Năm 2017, ông tham gia vào HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 với vai trò Thành viên độc lập.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Năm	Thu nhập lương, thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	512	Không có		
2020	70	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**vi. Thành viên HĐQT độc lập - Ông Tống Văn Nga**

Họ và tên: Tống Văn Nga

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1947

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 26/04/2021

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Công nghệ hóa học

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
1974 - 1977	Kỹ sư tại Viện Vật liệu Xây dựng
1977 - 1980	Nhân viên Vụ Kiến trúc, Bộ Xây Dựng
1980 - 1998	Phó Trưởng Phòng, Trưởng phòng Kế Hoạch và Kinh tế, Tổng Công ty Xi Măng Việt Nam Giám đốc Công ty Cổ phần Vận tải Vật liệu VICEM Giám đốc Công ty Tư vấn Đầu tư Phát triển Xi măng CCID Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Xi măng Việt Nam
1998 - 2007	Thứ trưởng Bộ Xây Dựng
2005 - 2011	Chủ tịch Hiệp hội Xi măng Việt Nam
2009 - 2014	Phó chủ tịch thường trực Hiệp hội Bất động sản Việt Nam
2006 – Hiện tại	Chủ tịch Hội Hữu nghị Việt Nam - Rumani
2015 - Hiện tại	Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam
2017 - Hiện tại	Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam
2021 – Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp cử nhân kỹ sư ngành Công nghệ Hóa học tại The Politechnic Institute of Bucharest. Trong suốt 33 năm làm việc, ông đã trải qua nhiều vị trí quản lý quan trọng tại Tổng Công ty Xi măng Việt Nam và Bộ Xây Dựng. Ông từng đảm nhiệm Phó TGD Tổng công ty Xi măng Việt Nam và là nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng.

Năm 2021, ông tham gia vào HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 với vai trò Thành viên HĐQT.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Thành viên HĐQT kể từ ngày 26/04/2021, do đó không phát sinh thù lao, lương, thưởng và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

#### vii. Thành viên HĐQT - Ông Trịnh Ngọc Hiến

Họ và tên: Trịnh Ngọc Hiến

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1967

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 26/04/2021

Trình độ học vấn: Thạc sĩ

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Khoa học Xã hội

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Cotecons

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1995 - 2006	Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH Aon Việt Nam
2007 - 2011	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinafco

2007 - 2015	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vinafco
2011 - 2012	Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Miền Trung - Công ty Cổ phần
2012 - 2014	Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Miền Trung - Công ty Cổ phần
2014	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Beton 6
2015 - 2016	Giám đốc cấp cao Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Masan
2020 - nay	Cố vấn cấp cao Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons
2021 – Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Cotecons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp Thạc sĩ Khoa học Xã hội tại trường Moscow Linguistic University, Nga. Ông có 25 năm kinh nghiệm ở các vị trí quản lý cấp cao tại các công ty, tổng công ty khác nhau.

Năm 2021, ông tham gia vào HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 với vai trò Thành viên HĐQT.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Thành viên HĐQT kể từ ngày 26/04/2021, do đó không phát sinh thù lao, lương, thưởng và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

#### **viii. Thành viên HĐQT - Bà Trịnh Quỳnh Giao**

Họ và tên: Trịnh Quỳnh Giao

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1979

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 26/04/2021

Trình độ học vấn: Thạc sĩ

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng Tài chính

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
2002 - 2004	Chuyên viên phân tích tài chính - Công ty Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam
2004 - 2005	Phó phòng - Công ty Chứng khoán Vietinbank
2005 - 2007	Trưởng phòng - Ngân hàng Đầu tư, Indochina Capital Group
2007 - 2008	Giám Đốc Quan hệ khối Cổ phiếu, Indochina Capital Corporation
2009 - 2012	Giám Đốc khối Ngân hàng Đầu tư, Indochina Capital Group
2012 - 2017	Cố vấn Cấp cao, Red River Holding
2018 - 2019	Giám Đốc, Vietnam Capital Partners, Toronto, Canada
2019	Giám Đốc, Lynx Asia Partners, Singapore
2020 - nay	Giám Đốc Đầu Tư - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
2021 – Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Bà tốt nghiệp Thạc sĩ Kinh tế chuyên ngành Ngân Hàng, Tài Chính từ University of Paris Dauphine and European School of Management. Trước khi tham gia vào HĐQT Coteccons, bà Giao đã tham gia vào nhiều khoản đầu tư tại các công ty Việt Nam trong thời gian công tác tại Red River Holding. Ngoài ra, với kinh nghiệm đầu tư tại các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán lớn và tham gia với vai trò cố vấn cấp cao, bà Giao được kỳ vọng sẽ đóng góp vào sự hồi phục và phát triển của Coteccons.

Năm 2021, bà tham gia vào HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 với vai trò Thành viên HĐQT.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Thành viên HĐQT kể từ ngày 26/04/2021, do đó không phát sinh thù lao, lương, thưởng và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

## 10.2. Ban Tổng Giám đốc

STT	Tên	Chức vụ
1	Phạm Quân Lực	Phó Tổng giám đốc
2	Trần Trí Gia Nguyên	Phó Tổng giám đốc
3	Phan Hữu Duy Quốc	Phó Tổng giám đốc
4	Chris Senekki	Phó Tổng giám đốc
5	Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng giám đốc
6	Nguyễn Ngọc Lâm	Phó Tổng giám đốc
7	Cao Thị Mai Lê	Kế toán trưởng

### i. Phó Tổng Giám đốc - Ông Phạm Quân Lực

Họ và tên: Phạm Quân Lực

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1974

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 09/10/2020

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Phó TGD CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
2014 - 2019	PTGD CTCP Xây dựng Ricons
2019 - 2020	Giám đốc Khối Kỹ thuật CTCP Xây dựng Coteccons
2020 – Hiện tại	Phó TGD CTCP Xây dựng Coteccons

- **Kinh nghiệm nghề nghiệp**

Gắn bó với Coteccons từ những ngày đầu thành lập, ông Lược đã đảm nhiệm qua nhiều vị trí quản lý từ Chi huy trưởng, Giám đốc bộ phận cho đến PTGD. Ông đã công tác trong nhiều lĩnh vực: thương mại, nhà ở, công nghiệp, khách sạn với các dự án tiêu biểu như The Manor, Ecopark, ITG Phong Phú Đà Nẵng. Với hơn 19 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực xây dựng cho các khách hàng trong nước và quốc tế, ông đã góp phần phát triển tư duy lãnh đạo cho tổ chức.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 3.066 cổ phần, tương đương 0,004%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 3.066 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,004%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 09/10/2020, do đó không phát sinh thù lao, lương, thưởng và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.

<b>Năm</b>	<b>Thu nhập lương, thưởng</b> (triệu đồng)	<b>Cổ phiếu ESOP</b>		<b>Khác</b>
		<b>Số lượng</b> (cổ phiếu)	<b>Giá</b> (đồng/cổ phiếu)	
2019	Là Phó TGD kể từ ngày 09/10/2020, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019			
2020	2.653	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**ii. Phó Tổng Giám đốc - Ông Trần Trí Gia Nguyên**

Họ và tên: Trần Trí Gia Nguyên

Quốc tịch: Úc

Năm sinh: 1970

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 09/10/2020

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản lý xây dựng

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Cotecons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2014 - 2016	Giám đốc Dự án cao cấp CTCP Xây Dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình
2017 - 2020	Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Hòa Bình
2020 - Hiện tại	Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Cotecons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông Michael có hơn 26 năm kinh nghiệm, từng đảm nhiệm các vị trí quản lý cấp cao tại các công ty xây dựng lớn trên thế giới và tại Việt Nam như Transfield, Multiplex, Bauderstone Hornibrook, Abigroup Australia.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Năm	Thu nhập lương, thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	Là Phó TGD kể từ ngày 09/10/2020, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019			
2020	1.477	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có



**iii. Phó Tổng Giám đốc - Ông Phan Hữu Duy Quốc**

Họ và tên: Phan Hữu Duy Quốc  
Quốc tịch: Việt Nam  
Năm sinh: 1973  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 05/03/2021  
Trình độ học vấn: Tiến sĩ  
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ xây dựng

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Phó TGD CTCP Xây dựng Cotecons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2017 – 2020	Phó trưởng Đại diện của Tập đoàn xây dựng Shimizu Việt Nam
2021 - Hiện tại	PTGD CTCP Xây dựng Cotecons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông Phan Hữu Duy Quốc là chuyên gia trong lĩnh vực xây dựng với 19 năm kinh nghiệm tại Nhật Bản và là một trong những nhân sự chủ chốt tham gia xây dựng Metro số 1, cầu Bình Khánh (cao tốc Bến Lức - Long Thành). Trước khi được bổ nhiệm làm PTGD tại Cotecons, ông từng giữ vị trí Phó trưởng Đại diện của Tập đoàn Xây dựng Shimizu Việt Nam. Ông Quốc hiện đang là Ủy viên Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Khóa 8 và là chuyên gia Hội Đồng Nghiệm Thu Nhà Nước cho các công trình trọng điểm.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%*

*Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%*

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%*

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Phó TGD kể từ ngày 05/03/2021, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**iv. Phó Tổng Giám đốc - Ông Chris Senekki**

Họ và tên: Chris Senekki  
Quốc tịch: Anh  
Năm sinh: 1974  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 05/03/2021  
Trình độ học vấn: Cử nhân  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh doanh và Tài chính

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Phó TGD CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2015 - 2018	Giám đốc Dự án Công ty Xây dựng Turner Việt Nam
2018 - 2021	TGD Công ty Xây dựng Turner Việt Nam
2021 - Hiện tại	PTGD CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông Chris Senekki từng giữ vị trí TGD Công ty Xây dựng Turner Việt Nam. Ông Chris Senekki có hơn 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, nổi bật với nhiều dự án quốc tế và trong nước như: khu dầu khí Qatar, Cảng, bến du thuyền và sân bay quốc tế Cyprus (Síp), Porsche Autohaus (TP.HCM), khách sạn Hilton Saigon... Ông Chris Senekki chính thức gia nhập Coteccons vào ngày 12/04/2021.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Phó TGD kể từ ngày 05/03/2021, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**v. Phó Tổng Giám đốc - Ông Võ Hoàng Lâm**

Họ và tên: Võ Hoàng Lâm  
Quốc tịch: Việt Nam  
Năm sinh: 1978  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 05/03/2021  
Trình độ học vấn: Cử nhân  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
2017 - 2019	Giám đốc Dự án tại CTCP Xây dựng Coteccons
2019 - 2020	PTGD Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
2020 - Hiện tại	TGD Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
2021 - Hiện tại	Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Với hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc, ông Võ Hoàng Lâm từng là Giám đốc Khối Kinh tế kiêm Giám đốc Dự án các dự án quy mô lớn như: MGM Grand Hồ Tràm, D'Capitale, Trụ sở chính Viettel và các dự án khác. Với tư cách là Thành viên Ban TGD của Coteccons và Unicons, ông Võ Hoàng Lâm sẽ đóng góp kinh nghiệm quản lý dự án và phương pháp thi công tiên tiến nhằm đem đến những sản phẩm đạt chất lượng cao cho khách hàng, nâng cao danh tiếng của Coteccons và Unicons ở cả thị trường trong nước và quốc tế.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 8.507 cổ phần, tương đương 0,01%

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 8.507 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Phó TGĐ kể từ ngày 05/03/2021, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**vi. Phó Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Ngọc Lân**

Họ và tên: Nguyễn Ngọc Lân

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1978

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 05/03/2021

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kỹ thuật Công trình

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Phó TGĐ CTCP Xây dựng Cotecons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2010 - 2013	Giám đốc Dự án CTCP Xây dựng Cotecons
2013 - 2016	Giám đốc Khối xây lắp CTCP Xây dựng Cotecons
2018 - 2021	Giám đốc dự án và Trưởng phòng thiết bị tại CTCP Xây dựng Cotecons
2021 - Hiện tại	PTGD CTCP Xây dựng Cotecons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông Nguyễn Ngọc Lân có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực xây dựng. Ông đã gắn bó và đồng hành trong suốt quá trình hình thành và phát triển của Cotecons. Tháng 03/2021, Ông được bổ nhiệm vị trí Phó TGĐ Cotecons. Với chuyên môn vững trong kỹ thuật xây dựng cùng sự nhiệt huyết và quan hệ chân thành với khách hàng, ông Nguyễn Ngọc Lân tiếp tục cống hiến

năng lực, cùng ban lãnh đạo công ty giữ vững vị thế đầu ngành của Coteccons và phát triển mối quan hệ đối tác tốt đẹp cùng khách hàng.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 9.820 cổ phần, tương đương 0,01%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 9.820 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Phó TGD kể từ ngày 05/03/2021, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**vii. Kế toán trưởng – Bà Cao Thị Mai Lê**

Họ và tên: Cao Thị Mai Lê

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1977

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là Kế toán trưởng: 14/09/2020

Trình độ học vấn: Thạc sĩ

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Kế toán trưởng HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2016 – 2020	Giám đốc Tài chính CTCP Cấp điện Thịnh Phát
2011 – 2016	Giám đốc Tài chính CTCP Licogi 16
2008 – 2011	Trưởng phòng Tài chính và Đầu tư CTCP Sảnh sứ Thủy tinh Việt Nam

2020 – Hiện nay	Kế toán trưởng HĐQT CTCP Xây dựng Cotecons
-----------------	--

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán, bà Cao Thị Mai Lê là nhà hoạch định chiến lược, chuyên gia quản lý tài chính. Trước khi gia nhập Cotecons, bà là Giám đốc tài chính của Tập đoàn Thịnh Phát, một trong những tập đoàn sản xuất cáp điện lớn nhất Việt Nam. Với chuyên môn dày dặn trong lĩnh vực tài chính kế toán, bà Cao Thị Mai Lê sẽ cùng ban lãnh đạo công ty phát triển mối quan hệ với các đối tác, củng cố vị trí dẫn đầu của Cotecons.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, tương đương 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Năm	Thu nhập lương, thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	Là Kế toán trưởng kể từ ngày 14/09/2020, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019			
2020	901	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

### 10.3. Ban Kiểm soát

STT	Tên	Chức vụ
1	Trần Văn Thức	Trưởng BKS
2	Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên BKS
3	Đặng Hoài Nam	Thành viên BKS

**i. Trưởng Ban kiểm soát - Ông Trần Văn Thức**

Họ và tên: Trần Văn Thúc  
Quốc tịch: Việt Nam  
Năm sinh: 1971  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là thành viên BKS: 26/04/2021  
Trình độ học vấn: Thạc sỹ  
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
1993 – 1997	Kiểm toán viên tại Công Ty TNHH Deloitte Việt Nam
1997 – 2009	Trưởng phòng Tài chính Công Ty TNHH Air Liquide
2009 – Hiện tại	Phó TGD Công Ty Kreston (Việt Nam)
2021 – Hiện tại	Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (với chuyên môn tập trung về Tài chính) tại Đại học Gloucestershire ở Gloucestershire, Anh Quốc và có 28 năm kinh nghiệm trong ngành dịch vụ tài chính. Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán và quản lý tài chính doanh nghiệp với việc đảm nhiệm các vị trí kiểm toán viên tại Deloitte Việt Nam và Trưởng phòng Tài chính tại công ty TNHH Air Liquide Việt Nam. Đặc biệt, trong giai đoạn từ năm 2009 đến nay, ông đảm nhiệm vị trí Phó TGD của Kreston (Việt Nam) - một công ty tư vấn và kiểm toán từ Anh.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Là Thành viên Ban Kiểm soát kể từ ngày 26/04/2021, do đó không phát sinh thu nhập và các lợi ích khác vào năm 2019, 2020.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

**ii. Thành viên Ban kiểm soát - Ông Nguyễn Minh Nhựt**

Họ và tên: Nguyễn Minh Nhựt  
Quốc tịch: Canada  
Năm sinh: 1971  
Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là Thành viên BKS: 29/06/2017  
Trình độ học vấn: Cử nhân  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân danh dự về Kế toán

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Cotecons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
2012 – 2017	Điều hành cấp cao tại Viện Giáo dục Hoa Kỳ và tại VinaCapital
2017 – Hiện tại	Giám đốc Điều hành Công Ty TMF
2017 – Hiện tại	Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Cotecons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông tốt nghiệp Cử nhân danh dự về Kế toán tại Đại học Waterloo, Canada và được cấp chứng chỉ Kế toán Công chứng Canada. Trong những năm 2012 - 2017, ông đảm nhiệm các vị trí điều hành cấp cao tại Viện Giáo dục Hoa Kỳ và tại VinaCapital. Năm 2017, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Điều hành TMF, một công ty dịch vụ kinh doanh quốc tế tại Việt Nam. Tháng 6/2017, ông được bầu giữ chức vụ Thành viên BKS CTCP Xây dựng Cotecons nhiệm kỳ 2017 - 2022.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%



Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Năm	Thu nhập lương, thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	376	Không có		
2020	66	Không có		

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

### iii. Thành viên Ban kiểm soát - Ông Đặng Hoài Nam

Họ và tên: Đặng Hoài Nam

Quốc tịch: Việt Nam

Năm sinh: 1976

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là Thành viên BKS: 29/06/2017

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính, Cử nhân tiếng Anh

- Các vị trí quản lý cấp cao đã đảm nhiệm tại Công ty hiện nay: Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Coteccons
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1998 – 2006	Kế toán viên Công ty Xăng dầu Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty FDC, Công ty Xây dựng COTEC
2006 – 2015	Kế toán trưởng, PTGD CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam, tiền thân của là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
2017 – Hiện tại	Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Coteccons

- Kinh nghiệm nghề nghiệp

Ông Đặng Hoài Nam tốt nghiệp Cử nhân Tài chính tại Đại học Kinh tế Quốc dân - Hà Nội và Cử nhân tiếng Anh tại Đại học Ngoại ngữ và Quốc tế - Hà Nội. Ông có hơn 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý tài chính kế toán. Từ năm 1998 đến năm 2006, ông là Kế toán viên Công ty Xăng

dầu Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty FDC, Công ty Xây dựng COTEC. Từ năm 2006 - 2015, ông là Kế toán trưởng, PTGD CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam, tiền thân của là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons. Năm 2015, ông chuyển sang làm việc tại Cotecons, lần lượt là Trưởng Ban Tài chính, Trưởng Phòng Tổng hợp và Trưởng Ban Pháp chế. Tháng 6/2017, ông được bầu giữ chức vụ Thành viên BKS Cotecons nhiệm kỳ 2017 - 2022. Theo sự phân công của BKS, ông kiêm nhiệm Trưởng Ban KTNB.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 39.648 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,05%

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân:* 39.648 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,05%

*Đại diện cho:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

*Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:* 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

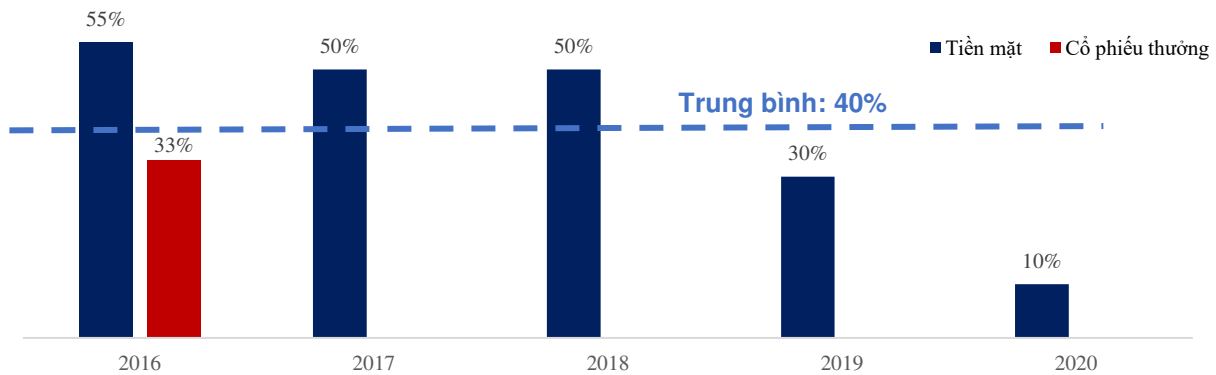
Năm	Thu nhập lương, thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2019	2.418	Không có		
2020	1.606	6.100	56.000	

- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

## 11. Chính sách chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức

Trong các năm qua, Cotecons duy trì chính sách chi trả cổ tức bằng tiền mặt đều đặn qua các năm. Cotecons hiểu rằng một trong những quyền quan trọng nhất của cổ đông là quyền được nhận cổ tức. Thông qua chính sách cổ tức bằng tiền mặt đều đặn hàng năm, Cotecons mong muốn đảm bảo các khoản cổ tức định kỳ và đảm bảo thu nhập ổn định cho cổ đông. Cổ tức của Cotecons chủ yếu bằng tiền mặt với mức trung bình là 40%/năm - là mức hấp dẫn so với mặt bằng chung các Công ty niêm yết trên thị trường.

**Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty giai đoạn 2016 - 2020**



*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

**12. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

Công ty không phát hành trái phiếu trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

**13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị: Triệu Đồng*

	Năm 2019	Năm 2020
Đến 1 năm	9.098.748	9.447.133
Từ 1 năm đến 5 năm	32.788.985	8.390.777
<b>Tổng cộng</b>	<b>41.887.733</b>	<b>17.837.910</b>

*Nguồn: BCTC Hợp nhất đã kiểm toán năm 2020*

**14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Công ty không có các nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính.

**15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**

**1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong năm 2019, 2020 đến 06 tháng năm 2021 và lũy kế đến quý gần nhất**

*Đơn vị: Triệu Đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Bán niên 2021	Tại 30/09/2021
Tổng giá trị tài sản	16.198.589	14.157.414	-12,6%	13.629.928	13.011.374
Vốn chủ sở hữu	8.469.275	8.398.669	-0,8%	8.345.672	8.311.046
Doanh thu thuần	23.733.028	14.558.086	-38,5%	5.118.982	6.189.476
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	857.052	401.296	-53%	114.365	106.108
Lãi/lợi nhuận khác	33.433	26.660	-20%	14.286	10.696
Lợi nhuận trước thuế	890.485	427.956	-52%	128.651	116.804
Lợi nhuận sau thuế	710.671	334.554	-53%	99.394	87.596
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	710.645	334.375	-53%	99.352	87.526
Tỷ lệ trả cổ tức trên vốn điều lệ	30%	10%	(66,67%)	0%	0%

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng				
	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Bán niên 2021	Tại 30/09/2021
Tổng giá trị tài sản	13.596.789	11.400.873	-16%	10.865.838	10.452.560
Vốn chủ sở hữu	7.232.561	7.007.072	-3%	6.872.912	6.839.863
Doanh thu thuần	18.720.486	10.314.690	-45%	3.500.661	4.297.559

Lợi nhuận/lỗ từ hoạt động kinh doanh	529.308	126.814	-76%	3.988	(4.634)
Lỗ/lợi nhuận khác	30.604	23.980	-22%	20.000	16.705
Lợi nhuận trước thuế	559.912	559.912	-73%	23.988	12.071
Lợi nhuận sau thuế	450.486	120.941	-73%	18.233	8.521
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	-	-	-	-	-
Tỷ lệ trả cổ tức trên vốn điều lệ	-	-	-	-	-

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

## **1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

### **a) Thuận lợi**

- Thương hiệu: Là nhà thầu đứng đầu thị trường trong nhiều năm qua, Coteccons đã xây dựng được một thương hiệu và hình ảnh tốt trong nhận thức của khách hàng. Việc giao thầu cho Coteccons đi liền với sự đảm bảo về chất lượng, tiến độ cũng như chi phí dự án.
- Nguồn nhân lực: Coteccons tự hào có một Đội ngũ Cán bộ quản lý, Kỹ sư, Kiến trúc sư và chuyên gia nước ngoài giàu kinh nghiệm, tinh nhuệ và sáng tạo. Mỗi CBNV Công ty luôn nỗ lực học tập, không ngừng sáng tạo để tự hoàn thiện mình.
- Tài chính: Nguồn tài chính dồi dào cộng với hệ thống quản lý tài chính rõ ràng, minh bạch, Coteccons luôn mang đến sự tin cậy cho các nhà đầu tư cũng như nhà cung cấp, nhà thầu phụ, CBNV. Đó là tiền đề vững chắc cho thành công của mọi dự án.
- Thị trường BĐS bắt đầu khôi phục đà tăng trưởng, mặt bằng lãi suất thấp và ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho sự hồi phục của thị trường sau giai đoạn khó khăn.
- Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung diễn ra góp phần đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ sở sản xuất và kinh doanh ra khỏi Trung Quốc và Việt Nam được hưởng lợi khi trở thành 1 trong những điểm đến của các doanh nghiệp, thúc đẩy sự tăng trưởng phân khúc bất động sản công nghiệp.

### **b) Khó khăn**

- Tốc độ phát triển nguồn nhân lực: Việc phát triển nhanh đòi hỏi một sự phát triển tương xứng về đội ngũ cán bộ. Tuy nhiên, công tác tuyển dụng và đào tạo vẫn chưa hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu.
- Nhiều dự án chỉ có quy mô vừa và nhỏ lại bị cạnh tranh bởi những nhà thầu có năng lực với chi phí quản lý thấp sẽ kéo theo sự cạnh tranh về giá rất gay gắt.
- Áp lực công việc giữ vững kỷ luật lao động, kiểm soát chất lượng công trình và xây dựng hình ảnh thi công chuyên nghiệp cho công ty.
- Thách thức bị cạnh tranh khốc liệt bởi các đối thủ cạnh tranh cùng phân khúc.

c) *Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.*

- Kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất, không có biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### 2.1.1. Tình hình công nợ

##### *Tình hình công nợ*

*Đơn vị: Triệu Đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Tổng số nợ phải thu	8.797.680	7.648.322	6.962.967	6.875.283
Tổng số nợ phải trả	7.729.314	5.758.744	5.284.256	4.700.327

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Tổng số nợ phải thu	7.098.579	5.742.881	5.351.999	4.861.952
Tổng số nợ phải trả	6.364.228	4.393.801	3.992.925	3.612.697

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

##### *Các khoản phải thu*

*Đơn vị: Triệu Đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>8.797.680</b>	<b>7.648.322</b>	<b>6.962.967</b>	<b>6.875.283</b>
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	8.416.091	7.562.110	7.111.375	6.318.527
Trả trước cho người bán ngắn hạn	397.567	150.551	170.777	227.615
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	262.837	20.000	719.411
Phải thu ngắn hạn khác	198.530	167.278	171.558	159.327

Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(214.508)	(494.454)	(510.743)	(549.596)

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>7.098.579</b>	<b>5.742.881</b>	<b>5.352.000</b>	<b>4.861.952</b>
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	6.993.861	6.074.697	5.692.272	4.993.582
Trả trước cho người bán ngắn hạn	212.476	58.705	47.668	49.014
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	250.536
Phải thu ngắn hạn khác	106.749	54.527	73.397	69.010
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(214.508)	(445.048)	(461.337)	(500.190)

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

Các khoản phải thu chủ yếu đến từ các hợp đồng đang thi công hoặc chờ quyết toán, đối với các công trình đã quyết toán thì gần một nửa trong đó là khoản tiền giữ lại cho giai đoạn bảo hành. Các khoản phải thu ngắn hạn đạt 7.648 tỷ đồng tại 31/12/2020, giảm 13% tương đương 1.149 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2019.

***Các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 30/09/2021:***

	Riêng lẻ	Hợp nhất
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(500.190)	(549.596)

Công tác thu hồi công nợ của các khoản phải thu khó đòi đang được tập trung mạnh và có các hướng xử lý quyết liệt từ Ban Lãnh đạo, Phòng Tài chính Kế toán và Ban Pháp chế Công ty.

Đối với doanh nghiệp xây dựng, công nợ chậm thu hồi và cắt giảm giá trị thi công là các rủi ro không thể tránh khỏi, đặc biệt là các công trình trong giai đoạn bàn giao và quyết toán. Việc thẩm định ban đầu năng lực tài chính của chủ đầu tư và công tác tổ chức hồ sơ thi công là những biện pháp Coteccons đang thực hiện để giảm thiểu rủi ro này. Năm 2020, Công ty đã thực hiện rà soát toàn bộ các khoản phải thu và trích lập dự phòng đầy đủ theo đúng quy định. Qua việc đánh giá và rà soát, Công ty đã trích lập dự phòng thêm khoảng 280 tỷ đồng của 19 dự án. Tại 30/09/2021, Công ty đã trích lập dự phòng thêm khoảng 55 tỷ đồng. Việc trích lập này được thực hiện với mục tiêu tăng cường minh bạch đối với số liệu tài chính, đồng thời gia tăng kiểm soát đối với việc thu hồi nợ. Ban Pháp chế, phòng Kế toán - Tài chính và bộ phận xử lý nợ của Công ty đang phối hợp theo dõi và tiếp tục xử lý các trường hợp nợ quá hạn này.

Danh sách các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại thời điểm 30/09/2021, cụ thể như sau:

Thời gian quá hạn	Số dư dự phòng	Số dư nợ trích lập dự phòng
Từ 01 năm đến dưới 02 năm	59.518	148.406
Từ 02 năm đến dưới 03 năm	33.612	96.399
Từ 03 năm trở lên	456.467	616.166
<b>Tổng cộng</b>	<b>549.596</b>	<b>860.971</b>

### Các khoản phải trả

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
<b>Phải trả ngắn hạn</b>	<b>7.710.284</b>	<b>5.753.169</b>	<b>5.279.152</b>	<b>4.642.959</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	4.571.387	3.307.186	2.796.912	2.364.362
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	720.914	509.692	420.594	497.869
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	87.850	61.556	27.338	33.247
Phải trả người lao động	-	-	50	10
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.102.171	1.563.429	1.651.132	1.438.045
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	54.781	44.574	88.206	79.080
Phải trả ngắn hạn khác	41.604	93.794	83.661	81.114
Dự phòng phải trả ngắn hạn	65.205	85.109	126.916	65.775
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	66.371	87.829	84.343	83.457



Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
<b>Phải trả dài hạn</b>	<b>19.030</b>	<b>5.575</b>	<b>5.104</b>	<b>57.368</b>
Phải trả dài hạn khác	542	2.039	2.039	1.875
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	12.178	-	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	6.310	3.536	3.065	55.493

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
<b>Phải trả ngắn hạn</b>	<b>6.357.376</b>	<b>4.388.713</b>	<b>3.988.309</b>	<b>3.555.737</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	3.828.970	2.741.784	2.262.192	1.950.810
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	672.339	282.780	318.218	419.286
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	61.827	37.335	10.429	15.375
Phải trả người lao động	-	-	50	10
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.598.993	1.058.916	1.052.795	911.123
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	52.997	39.348	82.980	63.688
Phải trả ngắn hạn khác	32.318	91.351	81.669	78.911
Dự phòng phải trả ngắn hạn	46.559	61.564	106.145	43.486
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	63.373	75.636	73.831	73.048
<b>Phải trả dài hạn</b>	<b>6.852</b>	<b>5.088</b>	<b>4.617</b>	<b>56.960</b>
Phải trả dài hạn khác	542	2.039	2.039	1.875
Dự phòng phải trả dài hạn	6.310	3.049	2.578	55.085

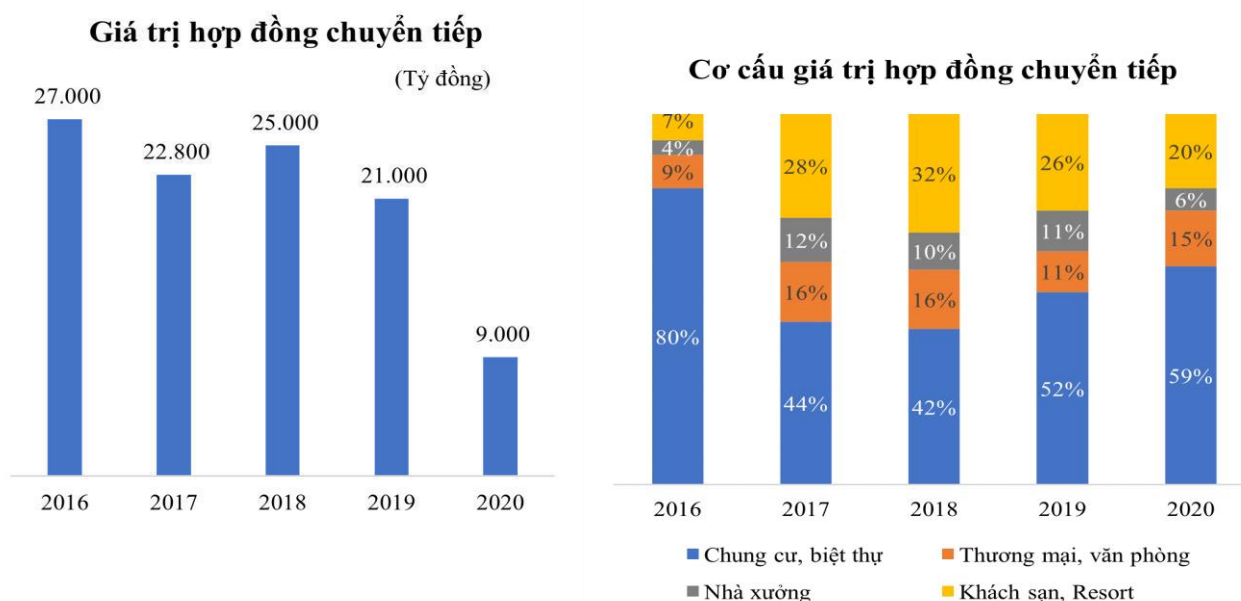
*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

Tương ứng với mức doanh thu trong năm 2020, nợ phải trả giảm 1.971 tỷ đồng, tương đương 25% so với 2019. Điều này minh chứng cho việc Công ty luôn xem trọng quyền lợi của những đối tác nhà cung cấp, nhà thầu phụ cùng tham gia vào chuỗi giá trị của Coteccons. Dù tài chính của chủ đầu tư có thể gặp khó khăn nhưng việc thanh toán cho các đối tác của Coteccons vẫn luôn được quan tâm và ưu tiên. Tại bán niên 2021, nợ phải trả của Công ty tiếp tục giảm khoảng 9% so với cuối năm 2020 để đảm bảo cam kết với các đối tác.

### 2.1.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ:

- Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ phải trả
- Công ty và Công ty con không vi phạm các điều khoản trong các hợp đồng/cam kết.
- Thông tin về trường hợp vi phạm điều khoản trong hợp đồng cam kết: Không có.

### 2.1.3. Cơ cấu giá trị hợp đồng chuyển tiếp



Theo thống kê, giá trị các hợp đồng thi công xây dựng đã ký kết năm 2020 chuyển qua các năm tiếp theo khoảng 9.000 tỷ đồng (tính cả số liệu hợp nhất từ Unicons). Căn cứ theo tiến độ hợp đồng, hầu hết giá trị này sẽ được ghi nhận vào doanh thu của năm 2021. Những yếu tố khách quan của thị trường và các yếu tố nội tại của Công ty như dịch Covid-19, thị trường bất động sản bị đình trệ, số lượng dự án được cấp phép ít, chủ đầu tư gặp khó khăn, biến động nhân sự Công ty đã gây ra những khó khăn cho công tác tìm việc, ký kết hợp đồng và chuyển thành giá trị hợp đồng chuyển tiếp cho các năm tiếp theo. Điều này đặt ra thử thách cho Ban TGD công ty phải tích cực tìm kiếm nhanh chóng nguồn công việc để tạo ra động lực cho sự phát triển của các năm tiếp theo. Thực tế, vào cuối năm 2020, đầu năm 2021, bên cạnh giá trị hợp đồng chuyển tiếp nêu trên, Ban TGD đã liên tiếp trúng thầu và ký kết hợp tác nhiều dự án từ các chủ đầu tư với tổng giá trị hợp đồng lên đến gần 10.000 tỷ đồng. Thêm vào đó Coteccons còn bắt đầu mở rộng sang mảng năng lượng tái tạo giàu tiềm năng.

Xét về cơ cấu, xu hướng của thị trường xây dựng - bất động sản trong năm 2020 tiếp tục được phản ánh trong giá trị hợp đồng chuyển tiếp, trong đó tỷ trọng mảng chung cư, biệt thự chiếm đến 59%. Với sự sụt giảm của mảng nhà xưởng từ 11% của năm 2019 xuống còn 6% trong năm 2020, đây sẽ là mảng trọng tâm cần có sự tập trung và thúc đẩy của BTGD. Cụ thể, Coteccons đã hợp tác chiến lược với một loạt đơn vị hàng đầu thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau như các đối tác thi công điện gió - nhằm gia tăng kinh nghiệm và củng cố chuyên môn trong lĩnh vực kỹ thuật hạ tầng và đầu tư năng lượng tái tạo; và các tổ chức tín dụng lớn nhằm đảm bảo nguồn tài chính và hạn mức tín dụng dồi dào để có thể nắm bắt nhanh các cơ hội đầu tư và xây dựng.

#### 2.1.4. Trái phiếu chưa đáo hạn

Công ty không có các trái phiếu đã phát hành chưa đáo hạn tại thời điểm chào bán.

#### 2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Coteccons thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

Ngoài ra, đối với các khoản phải nộp theo luật định khác, chi tiết như sau:

*Đơn vị: Triệu Đồng*

Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.890	52.475	21.450	30.252
Thuế thu nhập cá nhân	39.960	9.091	5.888	2.996
<b>Tổng cộng</b>	<b>87.850</b>	<b>61.556</b>	<b>27.338</b>	<b>33.248</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021*

Chỉ tiêu	Riêng			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.358	29.011	6.185	12.663
Thuế thu nhập cá nhân	37.469	8.324	4.244	2.713
<b>Tổng cộng</b>	<b>61.827</b>	<b>37.335</b>	<b>10.429</b>	<b>15.376</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021*

Ngày 12/11/2021, Coteccons nhận được Quyết định số 1938/QĐ-CT ngày 10/11/2021 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế. Theo đó, số tiền thuế truy thu là 63.330.077 đồng (bao gồm: thuế TNDN 51.380.301 đồng, thuế GTGT 10.949.776 đồng), số tiền chậm nộp thuế là 14.430.874 đồng, số tiền phạt là 12.466.015 đồng. Đến ngày 13/12/2021, Coteccons đã thực hiện hoàn tất các nghĩa vụ về nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước toàn bộ số tiền theo Quyết định này.

#### 2.1.6. Trích lập các quỹ

Hàng năm Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế vào các quỹ sau: Quỹ đầu tư phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi. Mức trích hàng năm theo kiến nghị của HĐQT và được ĐHCĐ phê chuẩn.

Công ty tuân thủ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Quỹ đầu tư phát triển	3.998.331	4.667.193	4.667.193	4.667.193
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	66.371	87.829	84.343	83.457
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.064.702</b>	<b>4.755.023</b>	<b>4.751.536</b>	<b>4.750.650</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC hợp nhất bán niên 2021 được soát xét và BCTC hợp nhất quý 3/2021

Chỉ tiêu	Riêng			
	31/12/2019	31/12/2020	Bán niên 2021	30/09/2021
Quỹ đầu tư phát triển	3.165.467	3.454.339	3.454.339	3.454.339
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	63.3723	75.636	73.831	73.048
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.799.190</b>	<b>3.529.975</b>	<b>3.528.170</b>	<b>3.527.387</b>

Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 được kiểm toán, BCTC riêng bán niên 2021 được soát xét và BCTC riêng quý 3/2021

### 2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của TCPH từ thời điểm kết thúc năm tài chính đến nay

Kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính đến nay, không có biến động lớn nào có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty.

### 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Hợp nhất		Riêng	
	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,91	2,24	1,60	1,84
Hệ số thanh toán nhanh	1,70	1,98	1,42	1,61

Các chỉ tiêu	Hợp nhất		Riêng	
	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (*)</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,48	0,41	0,47	0,39
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,91	0,69	0,88	0,63
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho	14,78	8,79	15,07	8,92
Vòng quay tổng tài sản	1,44	0,96	1,36	0,82
Vòng quay vốn lưu động	3,52	2,06	4,21	2,74
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DTT	3,00%	2,30%	2,41%	1,18%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	8,39%	3,98%	6,23%	1,73%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA)	4,39%	2,36%	3,31%	1,06%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	8.856	4.164	-	-

*Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất và riêng năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán*  
*(\*) Các hệ số cơ cấu vốn đã bao gồm nợ phải trả của Công ty tại các BCTC đã kiểm toán. Trong năm 2019, 2020, Công ty không có các khoản nợ vay phát sinh lãi suất.*

Mặc dù tình hình khó khăn trong năm 2020, Công ty vẫn đảm bảo và cải thiện các chỉ số an toàn tài chính. Cụ thể: tỷ lệ thanh toán hiện hành tăng từ 1,9 lần trong năm 2019 lên 2,2 lần trong năm 2020 và tỷ lệ thanh toán nhanh cũng tăng từ 1,7 lần trong năm 2019 lên 1,9 lần trong năm 2020. Có thể thấy Coteccons vẫn là đơn vị đạt hiệu quả cao trong việc kiểm soát khoản phải thu so với mặt bằng chung của thị trường.

Việc doanh thu bị ảnh hưởng từ những khó khăn của năm 2020 đã ảnh hưởng đến các chỉ số hoạt động và hệ số sinh lời của Coteccons. Cụ thể, các chỉ số vòng quay hàng tồn kho, vòng quay tổng tài sản và vốn lưu động đều giảm lần lượt từ 14,78; 1,44 và 3,52 trong năm 2019 xuống còn 8,79; 0,96 và 2,06 trong năm 2020. Các chỉ số hệ số về khả năng sinh lời cũng suy giảm, thể hiện rõ qua số thu nhập trên cổ phần đã giảm 53% từ 8.856 VND/cổ phần còn 4.164 VND/cổ phần. Tuy vậy, các con số này đã thể hiện được tính minh bạch của hệ thống báo cáo và quản trị của công ty và các nguyên nhân ảnh hưởng lên kết quả này đều đã được dự báo từ sớm.

### **3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

### **3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn PWC Việt Nam đối với BCTC riêng và hợp nhất năm 2019**

"Theo ý kiến của chúng tôi, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC."

### **3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đối với BCTC riêng và hợp nhất năm 2020**

"Theo ý kiến của chúng tôi, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC."

### **3.3. Ý kiến của Tổ chức thực hiện soát xét BCTC bán niên 2021 - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam đối với BCTC riêng và hợp nhất năm 2020**

"Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng BCTC giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC giữa niên độ."

## **4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận**

### **4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận**

*Đơn vị: Tỷ Đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thực hiện năm 2020</b>	<b>Kế hoạch năm 2021</b>	<b>% tăng/giảm so với năm trước</b>
<b>Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi thuần</b>	14.588	17.413	+19%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	334	340	+2%
<b>Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</b>	2,29%	1,95%	-
<b>Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</b>	4%	4%	-

<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	22%	22%	-
--------------------------	-----	-----	---

Theo Nghị quyết HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch kinh doanh 2021 Đại hội thường niên tổ chức vào ngày 26/04/2021.

#### **4.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên**

Kế hoạch kinh doanh của Coteccons được HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua được xây dựng dựa trên các hợp đồng thầu xây dựng đã ký trước năm 2021, các hợp đồng đã ký mới và các dự án Công ty đang tiếp cận. Số liệu kế hoạch kinh doanh được ước tính và xây dựng dựa trên các số liệu cụ thể về tiến độ dự án, doanh thu còn lại cho từng hợp đồng và ước tính thời gian hoàn thành hợp đồng. Dựa trên các số liệu và các hợp đồng đã ký kết và dự kiến các hợp đồng đang đấu thầu, Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2021 trình ĐHĐCĐ thông qua. Cụ thể các số liệu được lên kế hoạch theo các hạng mục doanh thu như sau:

*Đơn vị: Tỷ Đồng*

<b>Kế hoạch</b>	<b>Riêng</b>	<b>Hợp nhất</b>
<b>Doanh thu các dự án chuyển tiếp</b>	6.900	10.393
<b>Doanh thu các dự án đang tiếp cận</b>	5.379	8.379
<b>Doanh thu cho thuê văn phòng</b>	12	12
<b>Loại trừ giao dịch các bên liên quan</b>	0	(1.371)
<b>Tổng cộng</b>	12.291	17.413

*Nguồn: Tổ Chức Phát Hành*

#### **4.3. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về Kế Hoạch Kinh Doanh**

Kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Phát Hành đã đạt được trong việc thực hiện thi công các công trình cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2021 như đã đề ra ở mục trên là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons.

## 5. Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp theo

Công ty chưa có kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp theo.

## VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Tên trái phiếu

Trái phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

### 2. Loại trái phiếu

Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

### 3. Mệnh giá

1.000.000.000 (Một tỷ) đồng một Trái Phiếu.

### 4. Tổng số lượng trái phiếu chào bán

500 (Năm trăm) Trái Phiếu

### 5. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá

500.000.000.000 (Năm trăm tỷ) đồng

### 6. Kỳ hạn trái phiếu

Trái Phiếu có kỳ hạn 03 (ba) năm tính từ Ngày Phát Hành.

### 7. Lãi suất

Lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ kỳ hạn của Trái Phiếu là 9,5%/năm.

#### 7.1. Xác định lãi suất

- i. Ngày Làm Việc: có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ tại Việt Nam và bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- ii. Kỳ Tính Lãi: có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến và không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà Trái Phiếu được bán lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này.
- iii. Ngày Bắt Đầu Tính Lãi: là Ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi. Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành.
- iv. Phạt chậm trả gốc, lãi Trái Phiếu:
  - Lãi suất phạt quá hạn: Trường hợp Tổ Chức Phát Hành để phát sinh nợ gốc Trái Phiếu quá hạn, ngoài lãi suất Trái Phiếu tính cho toàn bộ dư nợ gốc thực tế, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu lãi phạt quá hạn tính trên số tiền gốc Trái Phiếu quá hạn và thời gian quá hạn.



- Mức lãi suất phạt quá hạn bằng 150% lãi suất Trái Phiếu đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.
- v. Cách tính lãi và các khoản phạt đối với Trái Phiếu:
  - ❖ Lãi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm tổng số tiền lãi Trái Phiếu trong hạn và lãi phạt quá hạn, trong đó:
    - Lãi suất Trái Phiếu được xác định trên cơ sở một năm là 365 ngày;
    - Số ngày quá hạn được tính từ ngày phải thực hiện nghĩa vụ cho đến nhưng không bao gồm ngày TCPH hoàn thành nghĩa vụ;
    - Lãi Trái Phiếu trong hạn = (Dư nợ gốc Trái Phiếu x Lãi suất Trái Phiếu/365 x Số ngày dư nợ thực tế);
    - Lãi phạt trên gốc quá hạn = (Số tiền gốc Trái Phiếu quá hạn x Mức lãi suất phạt quá hạn/365 x Số ngày quá hạn).
  - ❖ Phạt chậm trả lãi Trái Phiếu:

Trừ trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan hoặc hướng dẫn của NHNN có quy định khác, hoặc có thỏa thuận/chấp thuận khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu, nếu Tổ Chức Phát Hành để phát sinh nợ lãi Trái Phiếu quá hạn, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tiền phạt trên số dư lãi chậm trả của Trái Phiếu với số tiền phạt được tính theo công thức:

$$\text{Số tiền phạt trên lãi} = 150\% \text{ lãi suất Trái Phiếu} \times \text{Số ngày quá hạn trả lãi Trái Phiếu/365} \times \text{Số dư lãi Trái Phiếu chậm trả}$$

## 8. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc

Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào mỗi ngày tròn 06 (sáu) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn, gốc trái phiếu sẽ được thanh toán bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

## 9. Giá chào bán dự kiến, tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá

Giá chào bán dự kiến là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng/Trái Phiếu

## 10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/ chấm dứt hoạt động

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/ chấm dứt hoạt động, các Trái phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

## 11. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu

### 11.1. Quyền cơ bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản tiền thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu đó. Bất kỳ chứng chỉ hoặc tài liệu nào khác Tổ Chức Phát Hành phát hành đối với khoản tiền gốc của các Trái Phiếu phản ánh số dư có của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký, sẽ được coi là có giá trị pháp lý duy nhất cho dù được sử dụng vì bất kỳ mục đích gì.

Người Sở Hữu Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn hoặc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu.

Các quyền khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm:

- i. Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- ii. Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự/tín dụng hợp pháp khác phù hợp với Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật;
- iii. Được tham dự Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- iv. Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc các Văn Kiện Trái Phiếu, được đối xử công bằng khi thực hiện các quyền liên quan đến Trái Phiếu; và
- v. Các quyền khác theo quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu.

### 11.2. Trường hợp thay đổi quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mọi thay đổi liên quan đến quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện như được quy định tại mục VI.12 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu của Bản cáo bạch.

## 12. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

**12.1.** Tên Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI

**12.2.** Khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức làm tổ chức đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) để giám sát việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, bảo vệ quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành. Theo Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI số 03 ngày 07 tháng 07 năm 2021 (“Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”), Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công Ty Cổ

Phản Chứng Khoán SSI (“SSI”) làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu duy nhất, không thay đổi và không hủy ngang. Việc thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu cần thiết) phải được 75% Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp nhận.

**12.3.** Những Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (i) chấp nhận việc lựa chọn SSI làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu, (ii) đồng ý ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để, nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, ký kết Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ được quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, (iii) được xem là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (gọi chung là các “**Văn Kiện Trái Phiếu**”) và (iv) có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ gắn với Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.

**12.4.** Trách nhiệm cơ bản của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- Giám sát việc tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ của Tổ Chức Phát Hành quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu bao gồm nhưng không giới hạn các văn bản quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu; thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu khi biết có bất kỳ vi phạm nào của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào. Để làm rõ, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ phải thông báo về việc xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm khi biết rõ ràng về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm đó; triệu tập và tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu hợp lệ của Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm; ký các Quyết định/Nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;
- Nhận và thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về nội dung của toàn bộ thông báo, giấy chứng nhận, tài liệu hoặc các thư từ trao đổi bằng văn bản khác liên quan đến Trái Phiếu, và Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành thực hiện các quyết định/nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu trong phạm vi các quyết định/nghị quyết đó được đưa ra phù hợp với các Văn Kiện Trái Phiếu;  
Tạo điều kiện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu rà soát, nghiên cứu và sao chụp các văn bản, tài liệu liên quan đến Trái Phiếu (kể cả các Văn Kiện Trái Phiếu) mà (A) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm lưu giữ và (B) Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền tiếp cận;

### **13. Cam kết về bảo đảm**

Không có.

### **14. Việc mua lại trái phiếu trước hạn**

#### 14.1. Quyền Bán Lại Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình trong trường hợp sau:

Tại thời điểm tròn mười hai (12) tháng và hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại tối đa 100% số lượng Trái Phiếu với Giá Mua Lại bằng 100% mệnh giá + Lãi Phát Sinh, với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thông báo bằng văn bản tới Tổ Chức Phát Hành trước ngày thực hiện mua lại ("**Ngày Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu**") tối thiểu 90 (chín mươi) ngày. Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện mua lại bằng bất kỳ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu.

Nếu bất kỳ ngày mua lại theo cam kết không phải là Ngày Làm Việc, thì ngày mua lại theo cam kết là Ngày Làm Việc ngay sau đó.

Giá Mua Lại được xác định như sau:

Giá Mua Lại = Tổng Mệnh giá Trái Phiếu Mua Lại + Lãi Phát Sinh

"**Lãi Phát Sinh**" bao gồm: tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

#### 14.2. Quyền Mua Lại Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu Người Sở Hữu Trái Phiếu bán lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình theo điều kiện sau:

Tại thời điểm tròn mười hai (12) tháng và hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Thông Báo Chào Mua**") bán lại tối đa 100% số lượng Trái Phiếu với Giá Mua Lại bằng 100% mệnh giá + Lãi Phát Sinh, với điều kiện Tổ Chức Phát Hành phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ngày thực hiện mua lại ("**Ngày Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu**") tối thiểu 90 (chín mươi) ngày. Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ phải bán lại Trái Phiếu do mình sở hữu theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành. Tất cả Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành mua lại sẽ được hủy bỏ

Nếu bất kỳ ngày mua lại không phải là Ngày Làm Việc, thì ngày mua lại là Ngày Làm Việc ngay sau đó.

Giá Mua Lại được xác định như sau:

Giá Mua Lại = Tổng Mệnh giá Trái Phiếu Mua Lại + Lãi Phát Sinh

"**Lãi Phát Sinh**" bao gồm: tiền lãi cộng dồn chưa được thanh toán cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại.

#### 14.3. Mua lại khi có sự kiện vi phạm

- (a) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại một trong các điều kiện quy định tại Điều kiện 11.4 Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu đính kèm Bản cáo bạch diễn ra thì:
- i. bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tuyên bố Trái Phiếu đến hạn;
  - ii. ngay khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được thông báo nêu trên của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo tuyên bố Trái Phiếu đến hạn cho Tổ Chức Phát Hành (và những Người Sở Hữu Trái Phiếu khác, Tổ Chức Lưu Ký và Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản) (“**Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn**”) và khi đó tất cả tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu sẽ lập tức đến hạn và phải được thanh toán trong thời hạn nêu tại Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn;
  - iii. trong vòng 7 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn trên đây của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu với giá mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, các khoản lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến ngày mua lại.
  - iv. Nếu Trái Phiếu đã đăng ký và/hoặc niêm yết, việc mua lại Trái Phiếu (bao gồm cả giá mua lại) sẽ theo quy định tại đoạn (ii) và (iii) trên đây (trong phạm vi không trái với các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của VSD và/hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán) và các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của VSD và/hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán có hiệu lực tại thời điểm đó.
- (b) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà không phải là Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều kiện 11.4 Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu diễn ra thì các quy định sau sẽ áp dụng:
- i. Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Chuyển Nhượng đều có quyền gửi thông báo về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
  - ii. Trong vòng 2 (hai) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo của Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc của Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản hoặc của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Chuyển Nhượng, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ:
    - Gửi Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn cho Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu khác, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Chuyển Nhượng để tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và khi đó Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó theo quy định tại các mục từ (ii) đến (iv) của đoạn (a) trên đây; hoặc
    - Triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được định nghĩa dưới đây) hoặc tổ chức Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện 22 nhằm thông qua một nghị quyết xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (“**Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn**”).

- Nếu Nghị Quyết Yêu cầu Mua Lại Trước Hạn được thông qua hợp lệ theo Điều Kiện 22, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gửi Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn cho Tổ Chức Phát Hành (và cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Chuyển Nhượng) để tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn và khi đó Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó theo quy định tại các mục từ (ii) đến (iv) của đoạn (a) trên đây.

Ngoại trừ Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định khác, khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà sự kiện đó tiếp tục diễn ra và không được Tổ Chức Phát Hành khắc phục trong thời hạn được quy định tại Điều kiện 11.4 Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, các Trái Phiếu sẽ ngay lập tức đến hạn và Tổ Chức Phát Hành phải mua lại các Trái Phiếu bằng tiền, giá mua lại được xác định bằng:

<b>Giá mua lại Trái Phiếu</b>	<b>=</b>	<b>Tổng Mệnh giá Trái Phiếu</b>	<b>+</b>	<b>Tiền Lãi kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Trả Lãi diễn ra Sự Kiện Vi Phạm, cho đến nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại và tiền lãi chưa được thanh toán (nếu có), lãi chậm trả cho tổng số tiền (gốc, lãi chưa thanh toán) tính từ ngày Trái Phiếu bị tuyên bố đến hạn đến Ngày Mua Lại Bắt Buộc cùng các nghĩa vụ trái phiếu khác (nếu có)</b>
-------------------------------	----------	---------------------------------	----------	--

## 15. Phương thức phân phối

Các Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua Đại Lý Phát Hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI.

Trách nhiệm của Đại Lý Phát Hành:

- Tổ chức giới thiệu về việc phát hành Trái Phiếu, phân phối tài liệu chào bán và các tài liệu quảng bá Trái Phiếu (nếu có) cho các nhà đầu tư để chào bán Trái Phiếu.
- Hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành tư vấn và giải đáp các câu hỏi thẩm định của nhà đầu tư trong việc mua Trái Phiếu.
- Tư vấn và hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin về đợt phát hành Trái Phiếu theo quy định pháp luật;
- Lập hồ sơ báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu, báo cáo UBCKNN và nhận được công văn thông báo nhận đủ hồ sơ báo cáo kết quả chào bán của UBCKNN.

## 16. Đăng ký mua Trái Phiếu

- a) Thời hạn chào bán: Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng ("**Bản Thông Báo Phát Hành**") theo quy định của pháp luật hiện hành, và thời gian đăng ký mua trái phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố

Bản Thông Báo Phát Hành cho tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu. Lịch trình phân phối được quy định tại Điều Khoản 13.

- b) Tổng Số lượng chào bán: 500 (Năm trăm) Trái Phiếu
- c) Phương thức đăng ký mua và thanh toán: Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho các nhà đầu tư theo nguyên tắc công khai, công bằng. Trường hợp tổng số lượng Trái Phiếu đặt mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép chào bán trong Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành phải phân phối hết số lượng Trái Phiếu được phép chào bán cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Trường hợp tổng số lượng Trái Phiếu đặt mua bằng hoặc nhỏ hơn số lượng Trái Phiếu được phép chào bán trong Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối cho mỗi nhà đầu tư số lượng Trái Phiếu bằng 100% số lượng Trái Phiếu mà nhà đầu tư đó đăng ký mua. Để tránh nhầm lẫn, (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Phát Hành tại thông báo phát hành có liên quan; và (ii) thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định của pháp luật.
- d) Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư đăng ký và chuyển khoản tiền mua Trái Phiếu vào tài khoản theo hướng dẫn đặt mua của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Phát Hành tại các thông báo phát hành có liên quan
- e) Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu:
  - Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) Đồng mệnh giá Trái Phiếu; và
  - Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) Đồng mệnh giá Trái Phiếu.
- f) Trong trường hợp số lượng Trái Phiếu đặt mua của nhà đầu tư vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua Trái Phiếu cụ thể như sau:
  - Thời hạn: trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn phản hồi của UBCKNN về báo cáo kết quả chào bán Trái Phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành
  - Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan

## 17. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu

Sau khi Tổ Chức Phát Hành được cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng ("**Bản Thông Báo Phát Hành**") theo quy định của pháp luật hiện hành, và thời gian đăng ký mua trái phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố Bản Thông Báo Phát Hành cho tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu.

Cụ thể, lịch trình phân phối Trái Phiếu dự kiến như sau:

STT	Nội dung	Thời gian (ngày)
1	Tổ Chức Phát Hành được cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu từ UBCKNN	T
2	Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về đợt chào bán	T+1 – T+5
3	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu: Nhà đầu tư bắt đầu đăng ký mua và nộp tiền	T+1 – T+21
4	Tổ Chức Phát Hành kết thúc nhận đăng ký mua và nộp tiền đăng ký mua Trái Phiếu	T+22
5	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	T+23 – T+26

#### 18. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu

- **Tên tài khoản:** CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
- **Số tài khoản:** 0000188423315;
- **Tên ngân hàng nơi mở tài khoản:** Ngân Hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn

#### 19. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu chào bán)

##### 19.1. Thuế thu nhập cá nhân

Thu nhập từ lãi Trái Phiếu và thu nhập từ việc Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu của cá nhân được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC và sẽ được khấu trừ với mức thuế như sau:

- Thu nhập từ lãi Trái Phiếu được xem là thu nhập đầu tư vốn. Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ đầu tư vốn là 5%.
- Thu nhập từ chuyển nhượng Trái Phiếu được xem là khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Thuế suất Thuế thu nhập cá nhân với thu nhập từ chuyển nhượng vốn là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

##### 19.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của Pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.



Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp Thuế thu nhập Doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ trái phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu theo quy định tại Thông tư 103/2014/TT-BTC với mức thuế suất áp dụng như sau:

- Mức thuế suất áp dụng đối với tiền lãi từ Trái Phiếu là 5%;
- Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ việc chuyển nhượng trái phiếu là 0,1% trên tổng doanh thu chuyển nhượng trái phiếu tại thời điểm chuyển nhượng.

## 20. Các Cam Kết

### 20.1. Nghĩa vụ với Người Sở Hữu Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành xin cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của Tổ chức phát hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

### 20.2. Niêm yết Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ hoàn thiện bộ hồ sơ đăng ký niêm yết toàn bộ Trái Phiếu trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng. Theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội sau khi Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu đã đáp ứng các điều kiện để đăng ký và niêm yết Trái Phiếu theo các quy định có liên quan và sau đó sẽ duy trì việc niêm yết Trái Phiếu chừng nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

### 20.3. Cam kết khác

- 20.3.1.** Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành:
- 20.3.2.** Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết phù hợp với điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu.
- 20.3.3.** Trái Phiếu, khi được phát hành, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- 20.3.4.** Việc Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu sẽ không (i) vi phạm bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành tại Ngày Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan đang áp dụng tại Ngày Phát Hành, hoặc (iii) trái với, mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất

kỳ sự vi phạm nào đối với bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên tính đến Ngày Phát Hành.

- 20.3.5.** Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết từ (các) cơ quan có thẩm quyền về việc (i) phát hành và chào bán Trái Phiếu, ký kết và ban hành các Văn Kiện Trái Phiếu; và (ii) thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ, thỏa thuận và cam kết của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- 20.3.6.** Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của Luật Doanh nghiệp do Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019; Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu và các văn bản pháp luật hiện hành nhằm hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của các văn bản quy phạm pháp luật này, kể cả các yêu cầu về tỷ lệ an toàn vốn và các hạn chế khác về đảm bảo an toàn trong hoạt động đối với các ngành nghề kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- 20.3.7.** Mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại phần có tiêu đề “KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN” của Bản Cáo Bạch là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 20.3.8.** Tổ Chức Phát Hành cam kết cung cấp thông tin đầy đủ, đúng hạn cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cung cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu) theo như quy định trong Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- 20.3.9. Cam Kết Khác**
- Tổ Chức Phát Hành phải tuân thủ các cam kết theo thỏa thuận với tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu.
  - Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của mình (về mọi khía cạnh quan trọng) và áp dụng đối với Trái Phiếu; xin gia hạn, duy trì hiệu lực và tuân thủ mọi chấp thuận cần thiết và quan trọng cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành cũng như cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
  - Tổ Chức Phát Hành sẽ không sửa đổi Điều lệ mà có thể làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền hay lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu.
  - Tổ Chức Phát Hành sẽ không ký kết hoặc là một bên trong bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà mâu thuẫn hoặc dẫn đến bất kỳ sự vi phạm nào đối với việc phát hành Trái Phiếu.
  - Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho mục đích đã công bố tại Bản Cáo Bạch.
  - Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ cung cấp đầy đủ các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (để Đại Diện

Người Sở Hữu Trái Phiếu cung cấp cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu những Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu) phù hợp với mục đích sử dụng vốn Trái Phiếu.

- g) Ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành biết được một sự kiện có khả năng hoặc thực tế đã xảy ra mà có thể dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm (như được định nghĩa dưới đây) thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo tới Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với các chi tiết cụ thể về sự kiện đó.

## 21. Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu

Các điều khoản và điều kiện trái phiếu được thể hiện chi tiết tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu đính kèm Bản cáo bạch này.

## VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được 500.000.000.000 VND sẽ được Tổ Chức Phát hành bổ sung vốn kinh doanh và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động cho Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Coteccons và/hoặc các Công Ty trực thuộc (thuộc sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Coteccons)

### 2. Phương án sử dụng vốn chi tiết

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng sẽ được sử dụng cho các mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới. Tuy nhiên, theo ủy quyền của Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ quyết định và điều chỉnh việc giải ngân tùy thuộc vào nhu cầu thanh toán của mục đích nào đến trước. Cụ thể sẽ được sử dụng cho các hạng mục dự kiến sau:

TT	Nội dung	Số tiền dự kiến	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
1	Thanh toán chi phí nguyên liệu, vật liệu, chi phí thuê nhân công cho các nhà thầu phụ của Công ty	300.000.000.000 VND	Dự kiến Quý 1 – 2 năm 2022
2	Tăng quy mô vốn hoạt động kinh doanh của Công ty và/hoặc các công ty trực thuộc, bao gồm thanh toán các chi phí cho các nhà thầu phụ của	200.000.000.000 VND	Dự kiến Quý 1 – 2 năm 2022

TT	Nội dung	Số tiền dự kiến	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
	Công ty và/hoặc các công ty trực thuộc.		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000.000.000 VND</b>	

Trong trường hợp không thu đủ số tiền tối thiểu dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ triển khai các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn như sau:

- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn phù hợp theo tình hình huy động vốn thực tế.
- Chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác như nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính và/hoặc huy động nguồn vốn nhân rồi từ các đối tác, khách hàng của Công ty.

**Thông tin chi tiết về các Hợp đồng thầu phụ của Công ty cụ thể như sau:**

Stt	Nhà thầu phụ	Hợp đồng	Dịch vụ	Giá trị thanh toán chưa bao gồm VAT (tỷ đồng)	Thời điểm dự kiến thanh toán	Mối quan hệ (*)
1.	Công Ty Cổ Phần Eurowindow	851/2018/CV-NHA	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, chi phí thuê nhân công	91	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
2.	Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	C17.15-02/TP.NC.VT/007	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, chi phí thuê nhân công	90	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
3.	Cty TNHH Quốc tế AsianTime (Vietnam)	2871/2019/LO A-NHA	Chi phí cho các nhà thầu phụ	13	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
4.	Cty TNHH Quốc tế AsianTime (Vietnam)	775/2019/CV-NHA	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, chi phí thuê nhân công	57	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
5.	Công ty TNHH Đầu Tư Xây	C.18.078-02/NT/079	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, chi phí thuê nhân công	60	Quý 1 – 2 năm 2022	Công ty con trực tiếp

Stt	Nhà thầu phụ	Hợp đồng	Dịch vụ	Giá trị thanh toán chưa bao gồm VAT (tỷ đồng)	Thời điểm dự kiến thanh toán	Mối quan hệ (*)
	Dựng Unicons					
6.	Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons	C.18.062-02/NT/017	Chi phí cho các nhà thầu phụ	51	Quý 1 – 2 năm 2022	Công ty con trực tiếp
7.	Công ty TNHH ShenZhuang Engineering Việt Nam	717/2019/CV-NHA	Chi phí cho các nhà thầu phụ	24	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
8.	Công ty TNHH ShenZhuang Engineering Việt Nam	C.17.15-03/GT/487	Chi phí cho các nhà thầu phụ	17	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
9.	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại TTT	485/2019/CV-NHA	Chi phí cho các nhà thầu phụ	40	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
10.	Công ty TNHH đầu tư Xây Dựng Unicons	759/TP-2018	Chi phí cho các nhà thầu phụ	12	Quý 1 – 2 năm 2022	Công ty con trực tiếp
11.	Công ty TNHH đầu tư Xây Dựng Unicons	C.17.035-01/TP.NC.VT/426	Chi phí cho các nhà thầu phụ	15	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
12.	Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	C17.15-02/TP.NC.VT/006	Chi phí cho các nhà thầu phụ	30	Quý 1 – 2 năm 2022	Không có
				<b>500</b>		

(\*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), cổ đông lớn của Công ty

**2.1. Hợp đồng nguyên tắc số 851/2018/CV-NHA giữa CTD và Công Ty Cổ Phần Eurowindow (Nominated subcontract for façade works of hotels and casino complex No. 851/2018/CV-NHA):**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 15/03/2018
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 20% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 85% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - o Trừ lại 20% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
  - + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
    - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

**2.2. Hợp đồng nguyên tắc số C17.15-02/TP.NC.VT/007 giữa CTD và Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam:**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 22/01/2018
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 20% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 100% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 45 ngày kể từ ngày xác nhận giá trị công việc). Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - o Trừ lại 20% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.

- + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
  - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 28 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
  - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
  - o 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 45 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...):  
Không có

**2.3. Hợp đồng nguyên tắc số 2871/2019/LOA-NHA giữa CTD và Công ty TNHH Quốc tế AsianTime (Vietnam) (Nominated subcontract for beachfront building package 1 fitout works No. 2871/2019/LOA-NHA):**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 26/07/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 30% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 85% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - o Trừ lại 30% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
  - + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
    - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...):  
Không có

**2.4. Hợp đồng nguyên tắc số 775/2019/CV-NHA giữa CTD và Công ty TNHH Quốc tế AsianTime (Vietnam) (Nominated subcontract for fit out subcontract works of the Hoiana all suite hotel guesrooms, corridors, ground floor lobbies, typical lift lobbies and lift cars – G/F, 3/F to 16/F No. 775/2019/CV-NHA):**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 18/01/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 10% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 85% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - o Trừ lại 10% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
  - + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
    - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

**2.5. Hợp đồng nguyên tắc số C.18.078-02/NT/079 giữa CTD và Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons:**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 19/11/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 20% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 90% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - o Trừ lại 20% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.



- + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
  - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
  - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
  - o 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng:
  - + Nếu CTD chậm thanh toán cho Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons, thì mức phạt vi phạm Hợp đồng bằng mức lãi tiền gửi của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tính từ ngày đầu tiên hết hạn thanh toán.
  - + Nếu Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons thực hiện Hợp đồng chậm trễ so với tiến độ thì sẽ chịu phạt 0,01% giá trị Hợp đồng của hạng mục chậm trễ cho mỗi ngày chậm trễ. Tổng số tiền phạt không vượt quá 3% tổng giá trị Hợp đồng.

## **2.6. Hợp đồng nguyên tắc số C.18.062-02/NT/017 giữa CTD và Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons:**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 20/11/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 20% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 90% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ thanh toán và nhận được thanh toán từ Chủ đầu tư). Trong đó, trừ lại 28% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
  - + Quyết toán: 95% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ thanh toán và nhận được thanh toán từ Chủ đầu tư).
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

## **2.7. Hợp đồng nguyên tắc số 717/2019/CV-NHA giữa CTD và Công ty TNHH ShenZhuang Engineering Việt Nam (Nominated subcontract for casino vip gaming fitout works of casino complex No. 717/2019/CV-NHA):**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 11/02/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 10% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.

- + Thanh toán hàng kỳ: 85% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
  - o Trừ lại 10% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
  - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
- + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
  - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
  - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
  - o 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

**2.8. Hợp đồng nguyên tắc số C.17.15-03/GT/487 giữa CTD và Công ty TNHH ShenZhuang Engineering Việt Nam (Nominated subcontract for fit out subcontract works of event roof, fitness and wellness C.17.15-03/GT/487):**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 27/05/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 10% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 85% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - o Trừ lại 10% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - o Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
  - + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
    - o 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
    - o 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư

- 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

**2.9. Hợp đồng nguyên tắc số 485/2019/CV-NHA giữa CTD và Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại TTT (Nominated subcontract for fit out subcontract works for the guestrooms, corridors, lift lobbies, lift cars, common lobby and entrance lobby for Khos hotel No. 485/2019/CV-NHA):**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 14/03/2019
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 20% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 85% giá trị công việc hoàn thành. Mỗi đợt thanh toán sẽ:
    - Trừ lại 20% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
    - Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
  - + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
    - 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 7 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
    - 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 17 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
    - 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 7 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

**2.10. Hợp đồng nguyên tắc số 759/TP-2018 giữa CTD và Công ty TNHH đầu tư Xây Dựng Unicons:**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 20/06/2018
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 30% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán vật tư: 70% giá trị vật tư được nghiệm thu.

- + Thanh toán hàng kỳ: 90% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ thanh toán và nhận được thanh toán từ Chủ đầu tư). Trong đó, trừ lại 28% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
- + Quyết toán: 95% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ thanh toán và nhận được thanh toán từ Chủ đầu tư).
- + Thanh toán 100% giá trị quyết toán trong vòng 10 ngày sau khi CTD bàn giao công trình, quyết toán Hợp đồng với Chủ đầu tư và Chủ đầu tư thanh toán 5% tiền giữ lại bảo hành cho CTD.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

#### **2.11. Hợp đồng nguyên tắc số C.17.035-01/TP.NC.VT/426 giữa CTD và Công ty TNHH đầu tư Xây Dựng Unicons:**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 26/06/2018
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 13,26% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán vật tư: 70% giá trị vật tư được nghiệm thu.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 90% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ thanh toán và nhận được thanh toán từ Chủ đầu tư).
  - + Quyết toán: 95% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ thanh toán và nhận được thanh toán từ Chủ đầu tư).
  - + Thanh toán 100% giá trị quyết toán trong vòng 10 ngày sau khi CTD bàn giao công trình, quyết toán Hợp đồng với Chủ đầu tư và Chủ đầu tư thanh toán 5% tiền giữ lại bảo hành cho CTD.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

#### **2.12. Hợp đồng nguyên tắc số C17.15-02/TP.NC.VT/006 giữa CTD và Công Ty TNHH Shinryo Việt Nam:**

- Thời gian ký Hợp đồng nguyên tắc: Ngày 11/01/2018
- Điều khoản thanh toán:
  - + Thanh toán tạm ứng: 20% giá trị Hợp đồng được chấp thuận.
  - + Thanh toán hàng kỳ: 100% giá trị công việc hoàn thành (trong vòng 45 ngày kể từ ngày xác nhận giá trị công việc). Mỗi đợt thanh toán sẽ:

- Trừ lại 20% giá trị khối lượng được nghiệm thu cho đến khi thu hồi đủ tiền tạm ứng.
- Giảm trừ 10% giá trị thanh toán cho khoản giữ lại nhưng tối đa khoản giữ lại không vượt quá 5% giá trị Hợp đồng.
- + Thanh toán tiền giữ lại: 5% giá trị Hợp đồng được chấp thuận. Bao gồm:
  - 2,5% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán trong vòng 28 ngày kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
  - 1,25% giá trị Hợp đồng giữ lại sẽ được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày phát hành Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư
  - 1,25% giá trị Hợp đồng còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 45 ngày sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành và sau khi nhà thầu chính nhận được tiền từ Chủ đầu tư.
- Các biện pháp đảm bảo thực hiện Hợp đồng khác (phạt chậm thanh toán, hình thức phạt...): Không có

### **3. Phương án trả nợ gốc và lãi vay**

#### **3.1. Thanh toán lãi Trái Phiếu:**

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh (cụ thể là nguồn thu từ cổ tức/lợi tức được chia từ các công ty con và công ty liên kết trong Tổ Chức Phát Hành hoặc từ các hoạt động chuyển nhượng vốn) và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán Trái Phiếu.

#### **3.2. Thanh toán gốc Trái Phiếu:**

Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) lượng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm thanh toán gốc Trái Phiếu hoặc các thời điểm mua lại trước hạn và/hoặc (iii) các nguồn hợp pháp khác để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn.

## **VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

### **1. TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI**



### CTCP CHỨNG KHOÁN SSI

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 38 24 28 97

Fax: (+84-28) 38 24 29 97

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

#### Ý kiến của Tổ Chức Tư Vấn:

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành đã được HĐQT Công ty thông qua tại Nghị quyết số 17/NQ-HDQT ngày 06/07/2021 của HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt các công việc liên quan đến chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá 500 tỷ đồng và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ Chức Tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI nhận định kế hoạch chào bán Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành làm ảnh hưởng đến việc chào bán Trái Phiếu.

*Tổ Chức Tư Vấn cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của Tổ Chức Tư Vấn được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên kinh nghiệm thực tế cũng như các thông tin Tổ Chức Tư Vấn đã thu thập và đánh giá một cách khách quan trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính, kinh tế và chứng khoán nói chung. Những nhận xét đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn không hàm ý đảm bảo giá trị của Trái Phiếu và chỉ mang tính chất tham khảo.*

#### 2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:



### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: 2 Hải Triều, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 3824.5252

Fax: (84-28) 3824.5250

Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

#### 3. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU



### CTCP CHỨNG KHOÁN SSI

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 38 24 28 97

Fax: (+84-28) 38 24 29 97

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

#### IX. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

## X. PHỤ LỤC

- Phụ Lục I : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303443233 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 24/08/2004 thay đổi lần thứ 24 ngày 08/02/2021
- Phụ Lục II : Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 10/2021/NQ-DHCD ngày 26/04/2021 thông qua việc chào bán trái phiếu ra công chúng; niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán.  
Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 06/07/2021 thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu ra công chúng; niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán.  
Quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons số 3671/2021/QĐ-CTHĐQT ngày 06/07/2021 về việc thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu  
Quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị số 3672/2021/QĐ-CTHĐQT ngày 06/09/2021 về việc triển khai thực hiện chi tiết phương án chào bán
- Phụ Lục III : Điều lệ công ty
- Phụ Lục IV : BCTC hợp nhất và riêng kiểm toán năm 2019  
BCTC hợp nhất và riêng kiểm toán năm 2020  
BCTC hợp nhất và riêng soát xét bán niên 2021  
BCTC hợp nhất và riêng quý III năm 2021
- Phụ Lục V : Phụ Lục Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 03 ngày 07/07/2021 giữa Tổ chức phát hành với Đại diện người sở hữu trái phiếu
- Phụ Lục VI : Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu



HCM, Ngày 06/09/2021

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Bolat Duisenov**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phạm Quân Lực**  
Phó Tổng Giám đốc

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Cao Thị Mai Lê**  
Kế Toán Trưởng

**TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**



**Nguyễn Ngọc Anh**  
Giám Đốc Khối  
Khối Dịch vụ ngân hàng đầu tư

