

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO 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 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)



NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số: .../SGD...-QĐ do...cấp ngày... tháng...năm 2022)

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 ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: 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

Điện thoại: 08.35142255

Fax: 08.35142277

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

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

Điện thoại: 028.3824.2897

Fax: 028.3824.2997

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Bolat Duisenov

Chức vụ: Người đại diện theo pháp luật

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)

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

Điện thoại : 028.35142255 Fax: 028.35142277

Website : www.coteccons.vn

Email : contact@coteccons.vn

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

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

Loại trái phiếu: Trái Phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo

Mã trái phiếu: CTD122015

Ngày phát hành: 14/01/2022

Thời điểm đáo hạn: 14/01/2025

Lãi suất: Quy định tại Điều kiện 8 Mục V Chứng Khoán Niêm Yết của Bản Cáo Bạch này.

Kỳ trả lãi: Quy định tại Điều kiện 9 Mục V Chứng Khoán Niêm Yết của Bản Cáo Bạch này.

Mệnh giá: 1.000.000.000 VNĐ/Trái Phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 500 (Năm trăm) Trái Phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 500.000.000.000 VNĐ (Năm trăm tỷ đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

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

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	11
3. Rủi ro đặc thù ngành	11
4. Rủi ro quản trị công ty	14
5. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu.....	14
6. Rủi ro khác.....	15
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	16
1. Tổ chức Đăng ký niêm yết.....	16
2. Tổ chức tư vấn	16
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	17
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:.....	17
2. Cơ cấu tổ chức công ty	28
3. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty	30
4. Thông tin về cổ đông	39
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức Đăng ký niêm yết, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ chức Đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức Đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	41
6. Hoạt động kinh doanh.....	42
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	68
8. Vị thế của Tổ chức Đăng ký niêm yết trong ngành	72
9. Chính sách đối với người lao động.....	77
10. Chính sách chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	79
11. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của tổ chức đăng ký niêm yết	80

12. Tình hình hoạt động tài chính	81
13. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Giám đốc và thành viên Ban Kiểm soát	89
14. Tài sản	109
15. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận	110
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức Đăng ký niêm yết	113
17. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức Đăng ký niêm yết có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức Đăng ký niêm yết.....	114
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	114
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	114
1. Loại trái phiếu	114
2. Ngày Phát Hành:	114
3. Ngày Đáo Hạn.....	114
4. Thời hạn Trái Phiếu	114
5. Mệnh giá	114
6. Tổng số lượng trái phiếu niêm yết.....	114
7. Tổng giá trị trái phiếu niêm yết theo mệnh giá.....	114
8. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	114
9. Lãi suất.....	114
10. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc.....	115
11. Xếp hạng tín nhiệm.....	115
12. Phương pháp tính giá.....	115
13. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn.....	116
14. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ chức Đăng ký niêm yết mất khả năng trả nợ/ chấm dứt hoạt động.....	117
15. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu.....	117

16. Việc mua lại trái phiếu trước hạn.....	119
17. Sự Kiện Vi Phạm	120
18. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết	123
19. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	125
20. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu niêm yết)	125
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	128
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI	128
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:	128
3. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU.....	129
VII. PHỤ LỤC	129

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

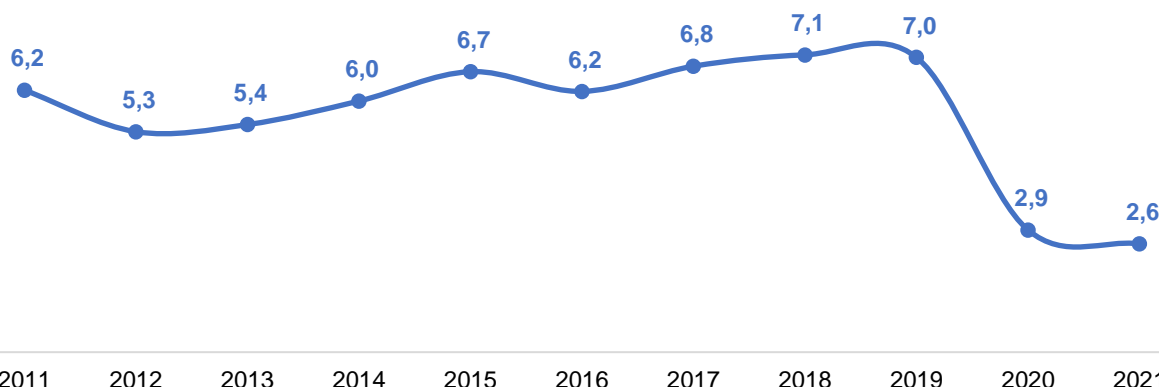
1. Rủi ro về kinh tế

Kinh tế – xã hội năm 2021 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng phục hồi khi các nước đẩy mạnh chương trình tiêm chủng vắc – xin phòng chống dịch Covid-19 nhưng sự xuất hiện các biến chủng mới khiến quá trình phục hồi kinh tế có dấu hiệu chậm lại. Giá nhiều mặt hàng tăng mạnh so với năm 2020, lạm phát gia tăng nhưng nhìn chung vẫn được kiểm soát trên toàn thế giới. Bên cạnh đó, đại dịch đã gây tắc nghẽn trong chuỗi giá trị toàn cầu làm tăng giá nguyên liệu sản xuất là thách thức không nhỏ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các quốc gia. Trong nước, làn sóng dịch Covid-19 bùng phát từ cuối tháng Tư với biến chủng mới có tốc độ lây lan nhanh chóng, nguy hiểm diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương, đặc biệt tại các địa phương kinh tế trọng điểm như Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ... đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, an toàn của người dân và phát triển kinh tế – xã hội.

Trước tình hình đó, dưới sự lãnh đạo thống nhất của cả hệ thống chính trị và sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành những quyết sách kịp thời để phòng, chống dịch và phát triển kinh tế – xã hội. Đặc biệt, Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 về ban hành quy định tạm thời “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19”, cùng với các chính sách bảo đảm an sinh xã hội; sự đồng lòng, nhất trí của các cấp, các ngành, các địa phương; sự đồng tình, ủng hộ, chia sẻ và tham gia tích cực của các tầng lớp nhân dân, cộng đồng doanh nghiệp, kinh tế – xã hội nước ta đã đạt được kết quả đáng khích lệ. Kết quả đạt được của các ngành, lĩnh vực trong năm 2021 như sau:

1.1. GDP

Hình 1: Tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011 – 2021 (%YoY)



Nguồn: GSO

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2021 tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh, đây là một thành công lớn của nước ta trong việc phòng chống dịch bệnh, duy trì sản xuất kinh doanh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

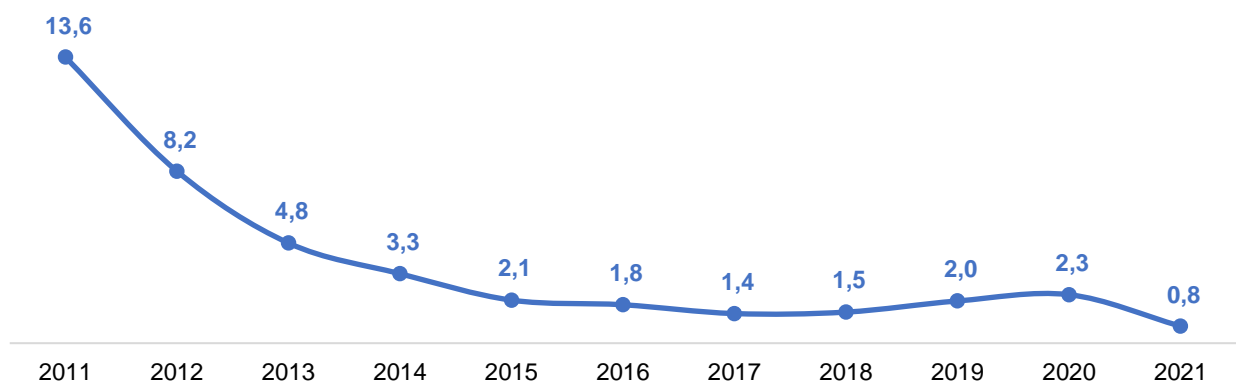
Về cơ cấu nền kinh tế năm 2021, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 12,36%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,86%; khu vực dịch vụ chiếm 40,95%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,83%. Về sử dụng GDP năm 2021, tiêu dùng cuối cùng tăng 2,09% so với năm 2020; tích lũy tài sản tăng 3,96%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,01%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,16%. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2021 ước tính đạt 171,3 triệu đồng/lao động (tương đương 7.398 USD/lao động, tăng 538 USD so với năm 2020). Theo giá so sánh, năng suất lao động năm 2021 tăng 4,71% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2021 đạt 26,1%, cao hơn mức 25,3% của năm 2020).

Đến quý I năm 2022, GDP tăng khoảng 5,03% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 4,72% của quý I năm 2021 và 3,66% của quý I năm 2020. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,45%, đóng góp 5,76% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,38%, đóng góp 51,08%; khu vực dịch vụ tăng 4,58%, đóng góp 43,16%. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp quý I năm 2022 tăng 7,07% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 6,44% của quý I năm 2021, đóng góp 2,42 điểm phần trăm vào tốc

độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Khu vực dịch vụ trong quý I năm 2022 tăng trưởng khởi sắc khi nhiều hoạt động dịch vụ sôi động trở lại. Đóng góp của một số ngành dịch vụ thị trường có tỷ trọng lớn vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của quý I năm nay như sau: Hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 9,75% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,54 điểm phần trăm; ngành vận tải, kho bãi tăng 7,06%, đóng góp 0,43 điểm phần trăm; ngành bán buôn và bán lẻ tăng 2,98%, đóng góp 0,31 điểm phần trăm; ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 1,79%, làm giảm 0,04 điểm phần trăm. Về cơ cấu nền kinh tế quý I năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 10,94%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,97%; khu vực dịch vụ chiếm 41,70%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,39% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2021 là 11,61%; 36,61%; 42,38%; 9,40%).

1.2. Lạm phát

Hình 2: Lạm phát cơ bản của Việt Nam giai đoạn 2011 – 2021 (%YoY)



Nguồn: GSO

Giá xăng dầu, giá gas trong tháng giảm theo giá nhiên liệu thế giới; dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước; học phí học kỳ I năm học 2021-2022 tiếp tục được miễn, giảm tại một số địa phương là các nguyên nhân chính làm chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2021 giảm 0,18% so với tháng trước và tăng 1,81% so với tháng 12/2020. Bình quân năm 2021, CPI tăng 1,84% so với năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản 12 tháng tăng 0,81%. Chỉ số giá sản xuất, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất, chỉ số giá xuất khẩu và nhập khẩu năm 2021 tăng so với năm trước. Tỷ giá thương mại hàng hóa năm 2021 giảm 2,49% so với năm 2020, phản ánh giá xuất khẩu hàng hóa ra nước ngoài không thuận lợi so với giá nhập khẩu hàng hóa từ nước ngoài về Việt Nam.

Tính chung quý I/2022, CPI tăng 1,92% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát cơ bản tăng 0,81%.

Giá xăng dầu, giá gas tăng theo giá nhiên liệu thế giới; giá nhà ở thuê tăng trở lại sau khi dịch Covid-19 được kiểm soát; giá hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng thiết yếu tăng theo giá nguyên liệu đầu vào và giá xăng dầu là nguyên nhân chính làm chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3/2022 tăng 0,7% so với tháng trước, tăng 1,91% so với tháng 12/2021 và tăng 2,41% so với cùng kỳ năm 2021.

1.3. Lãi suất

Lãi suất là một yếu tố rất nhạy cảm đối với nền kinh tế, ảnh hưởng trực tiếp đến tiết kiệm, và đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tiếp tục xu hướng giảm so với cuối năm trước chủ yếu do: (i) Tác động trễ của việc ngân hàng Nhà nước liên tiếp điều chỉnh giảm 3 lần các mức lãi suất trong năm 2020; (ii) Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành, đồng thời điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ để đảm bảo thanh khoản thông suốt cho hệ thống, ổn định thị trường tiền tệ, tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn từ Ngân hàng Nhà nước với chi phí thấp, qua đó có điều kiện giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ khách hàng phục hồi sản xuất kinh doanh; (iii) Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước cũng đã chỉ đạo các tổ chức tín dụng chủ động cân đối khả năng tài chính để áp dụng lãi suất cho vay hợp lý; triệt để tiết giảm chi phí hoạt động, tập trung mọi nguồn lực để giảm lãi suất huy động và lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ và đồng hành cùng doanh nghiệp, người dân vượt qua khó khăn.

Lãi suất thị trường liên ngân hàng tiếp tục tăng nhẹ, chủ yếu do (i) Tín dụng tăng trưởng nhanh hơn huy động vốn; (ii) Kho bạc Nhà nước thu thuế.

Hiện nay, trong cấu trúc tài sản của công ty, vay và nợ thuê tài chính chỉ chiếm khoảng 4,14% tổng tài sản. Đây là cơ cấu vốn rất an toàn và thấp so với các doanh nghiệp cùng ngành nên những biến động của lãi suất (nếu có) đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phân nào sẽ được hạn chế.

1.4. Tỷ giá

Hình 3: Tỷ giá VND/USD giai đoạn 2020 – 2021 (đồng)



Nguồn: Bloomberg

Tỷ giá hối đoái tác động đáng kể đến nền kinh tế và thị trường chứng khoán thông qua việc tác động đến các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, cán cân thanh toán và sự di chuyển của các nguồn vốn đầu tư. Theo cơ chế quản lý hiện tại, tỷ giá phản ánh quan hệ cung cầu giữa các đơn vị tiền tệ khác nhau và đặt dưới sự quản lý, điều tiết của Nhà nước. Tuy nhiên, nhìn chung công tác quản lý tỷ giá là một vấn đề khó khăn và đôi khi tỷ giá biến động trái chiều với ý muốn chủ quan của các nhà quản lý.

Trong nước, thị trường tiền tệ và hoạt động ngân hàng diễn biến tương đối ổn định, thanh khoản thị trường diễn ra bình thường, các nhu cầu ngoại tệ hợp pháp của các tổ chức, cá nhân được đáp ứng đầy đủ, kịp thời. Tính đến cuối tháng 10/2021, tổng phương tiện thanh toán tăng 6,58% so với cuối năm 2020 (cùng kỳ năm 2020 tăng 9,29%); huy động vốn từ các tổ chức kinh tế tăng 7,63% (cùng kỳ năm 2020 tăng 11,64%); huy động vốn từ dân cư tăng 3,08% (cùng kỳ năm 2020 tăng 5,95%); tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 8,76% (cùng kỳ năm 2020 tăng 6,79%). Để hỗ trợ, giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, các ngân hàng thương mại lớn trong hệ thống ngân hàng đã giảm lãi suất cho vay đối với những khoản dư nợ hiện hữu từ giữa tháng 7 đến hết năm 2021. Diễn biến thị trường ngoại tệ và tỷ giá VND/USD nhìn chung ổn định, thanh khoản thị trường thông suốt. Hoạt động thanh toán trong nền kinh tế diễn ra an toàn, hiệu quả, khuôn khổ pháp lý cho hoạt động thanh toán tiếp tục được hoàn thiện; thanh toán không dùng tiền mặt được đẩy mạnh nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng đồng thời ứng phó với diễn biến phức tạp của dịch Covid-19.

Trong năm 2021, NHNN cũng công bố chính sách điều hành tỷ giá, ngoại hối sau dịch Covid-19 với mục tiêu xuyên suốt trong điều hành chính sách tiền tệ, trong đó có điều hành tỷ giá của NHNN là kiểm soát lạm phát, giữ ổn định kinh tế vĩ mô, tạo môi trường thuận lợi để hỗ trợ tăng trưởng

kinh tế bền vững trong trung và dài hạn. NHNN tiếp tục duy trì sự ổn định của tỷ giá để tạo lập khuôn khổ vĩ mô ổn định cho phát triển kinh tế bền vững sau dịch.

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. Hồ Chí Minh hoạt động trong lĩnh vực thiết kế, xây dựng; môi trường hoạt động của Coteccons 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. Coteccons 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.

Năm 2020 là năm đánh dấu bước tiến lớn trong hệ thống pháp luật Việt Nam khi Quốc hội đã hoàn thành thông qua hàng loạt các bộ luật và văn bản pháp luật liên quan như các văn bản hướng dẫn Luật Chứng Khoán 2019, Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Xây Dựng sửa đổi 2020 với những thay đổi tích cực giúp điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật không kịp thời, làm ảnh hưởng đến tính tuân thủ nghiêm ngặt được đặt ra trong 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 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 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 Coteccons. 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 thang 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. Bên cạnh đó, trong bối cảnh 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.

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 quản trị công ty

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Coteccons 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 Hội đồng quản trị 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 Coteccons 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 Coteccons 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 Coteccons một góc nhìn toàn diện về kinh doanh cũng như những ý tưởng đột phá, hiệu quả hơn.

5. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu

Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp

Mặc dù Trái Phiếu sẽ được thực hiện niêm yết sau khi phát hành thành công, tuy nhiên Tổ chức Đăng ký niêm yết không thể đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu, cũng như không thể bảo đảm được tính thanh khoản của các Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp đó. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị

trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức Đăng ký niêm yết và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

Quyền đối với Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứ không được tự mình chủ động thực hiện quyền.

Việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, ví dụ như trong một số trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Công Ty mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Công Ty sau khi Công Ty không đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại của mình.

Đây là những quy định chặt chẽ, có thể ảnh hưởng đến quyền tự quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Vì thế Công Ty khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

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.

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

1. Tổ chức Đăng ký niêm yết

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

Ông: **Trần Văn Thức** – Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

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 niêm yết 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. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons cung cấp.

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 công nhân viên
CNĐKKD	: Chứng nhận đăng ký kinh doanh
Công ty, Coteccons	: Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

CTCP	: Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
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 trung bình
ROAE	: Tỷ số Lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu trung bình
SSI	: Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TGD	: Tổng Giám đốc
Tổ chức Đăng ký niêm yết	: Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
TSCĐ	: Tài sản cố định
TSLĐ	: Tài sản lưu động
UBCKNN	: Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
VĐL	: Vốn điều lệ

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức đăng ký niêm yết

Tên tiếng Việt	:	Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
Tên tiếng Anh	:	Coteccons Construction Joint Stock Company
Tên viết tắt	:	Coteccons
Mã chứng khoán	:	CTD
Sàn niêm yết	:	HOSE
Logo chính thức	:	
Vốn điều lệ đăng ký	:	792.550.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	:	792.550.000.000 đồng
Đại diện theo pháp luật	:	BOLAT DUISENOV Chức vụ: Chủ tịch HĐQT TALGAT TURUMBAYEV Chức vụ: Thành viên HĐQT
Trụ sở chính	:	236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	:	028.35142255 Fax: 08.35142277
Website	:	www.coteccons.vn

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

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

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
Năm 2004	<ul style="list-style-type: none">Thành lập Công ty và chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần. Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng Giấy ĐKKD số 0303443233 do Sở KHĐT cấp lần đầu ngày 24/8/2004; hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
Năm 2006	<ul style="list-style-type: none"> • Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons), Coteccons nắm giữ 27% vốn điều lệ Unicons. • 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. • Phát hành 1.980.000 cổ phiếu, trong đó 1.520.000 cổ phiếu thưởng và 460.000 cổ phiếu phát hành cho CBNV, tăng vốn từ 15,2 tỷ lên 35 tỷ đồng
Năm 2007	<ul style="list-style-type: none"> • Thực hiện việc phát hành 8.500.000 cổ phiếu, trong đó có 2.670.000 phát hành cho CBNV và 5.830.000 cổ phiếu phát hành cho cổ đông chiến lược, thu hút nhiều nhà đầu tư, tổ chức nước ngoài lớn như: Dragon Capital, Indochina Capital, Tainan Spinning. Vốn điều lệ tăng từ 35 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng • 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.
Năm 2009	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Phát hành 6.450.000 cổ phiếu, trong đó có 6.000.000 cổ phiếu thưởng và 450.000 cổ phiếu phát hành cho CBNV. Vốn điều lệ tăng từ 120 tỷ đồng lên 184,5 tỷ đồng
Năm 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Phát hành 12.300.000 cổ phiếu thưởng, vốn điều lệ tăng từ 184,5 tỷ đồng lên 307,5 tỷ đồng
Năm 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Coteccons vinh dự nhận cúp Vàng chất lượng xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng. • 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... • Phát hành 1.020.000 cổ phiếu cho CBNV, vốn điều lệ tăng từ 307,5 tỷ đồng lên 317,7 tỷ đồng
	<ul style="list-style-type: none"> • Phát hành 10.430.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược, vốn điều lệ tăng từ 317,7 tỷ đồng lên 422 tỷ đồng

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
Năm 2013	<ul style="list-style-type: none"> Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Coteccons tại Unicons lên 51,24% 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.
Năm 2015	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành 1.053.000 cổ phiếu cho CBNV, vốn điều lệ tăng từ 422 tỷ đồng lên 432,53 tỷ đồng 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 Coteccons tại Unicons lên 100%. Vốn điều lệ sau khi phát hành cổ phiếu là 468.575.300.000 đồng 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...
Năm 2016	<ul style="list-style-type: none"> Coteccons 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. Hàng loạt dự án D&B được ký kết, đóng góp vào 40% tổng doanh thu, phát hành thành công 2.340.000 cổ phiếu cho CBNV Vốn điều lệ tăng lên 492,0 tỷ đồng Phát hành 16.370.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, vốn điều lệ tăng từ 492 tỷ đồng lên 655,7 tỷ đồng Phát hành 11.480.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược và thu về 1.762 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 770,5 tỷ đồng.
Năm 2017	<ul style="list-style-type: none"> Thành lập Công ty TNHH Covestcons (vốn điều lệ 1.872 tỷ đồng) – là công ty con 100% vốn điều lệ của Coteccons để phục vụ cho mục đích đầu tư bất động sản Thắng thầu siêu dự án Nam Hội An Complex, nhà máy Vinfast, nhà máy thép Hòa Phát - Dung Quất... Phát hành 13.100.000 cổ phiếu cho CBNV, vốn điều lệ tăng từ 770,5 tỷ đồng lên 783,6 tỷ đồng
Năm 2018	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành dự án The Landmark 81, một biểu tượng quốc gia và là một trong 10 tòa nhà cao nhất trên thế giới.

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Năm 2019	<ul style="list-style-type: none"> Vinh danh trong Top 50 Doanh nghiệp xuất sắc, lớn nhất Việt Nam năm 2019 – Top 50 Vietnam The Best 2019. Coteccons tiếp tục mở rộng địa bàn hoạt động kinh doanh ra phạm vi khu vực Đông Nam Á. Phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho CBNV, vốn điều lệ tăng từ 783,6 tỷ lên 792,55 tỷ đồng
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> Giữ vững vị trí Doanh nghiệp tư nhân số 1 trong ngành xây dựng, đánh dấu năm thứ 7 liên tiếp Coteccons dẫn đầu bảng xếp hạng này. Trong năm 2020, Coteccons là một trong những nhà thầu hàng đầu Việt Nam với vốn điều lệ đạt 792,55 tỷ đồng

Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

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 có quy mô vốn lớn và nhiều 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 792,6 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 số 0303443233 cấp lần đầu ngày 24/08/2004

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
2	10/2006	19,8	35,0	Phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 1:1 Phát hành 1.980.000 cổ phiếu cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2006 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 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 2.450.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 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 2.670.000 cổ phiếu cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 05 ngày 20/08/2007
5	7/2007	33,8	120,0	Phát hành riêng lẻ 3.380.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 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 6.450.000 cổ phiếu cho CBNV	- Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2009 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					<p>lần thứ 08 ngày 07/09/2009</p> <p>- Công văn nhận đầy đủ tài liệu về thương cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu cho người lao động ngày 14/5/2009 của UBCKNN</p>
7	5/2010	123,0	307,5	Phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2. Số cổ phiếu phát hành thêm: 12.300.000 cổ phiếu	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010</p> <p>- Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 09 ngày 23/08/2010</p> <p>- 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</p>
8	9/2011	10,2	317,7	Phát hành 1.020.000 cổ phiếu cho CBNV	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 07/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2011</p> <p>- Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi</p>

STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					<p>lần thứ 11 ngày 07/05/2012</p> <p>- 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</p>
9	3/2012	104,3	422,0	Phát hành riêng lẻ 10.430.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 07/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2011</p> <p>- Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2012</p> <p>- 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</p>
10	8/2015	10,5	432,5	Phát hành 1.053.000 cổ phiếu cho CBNV	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2015</p>

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"> - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015 - Công văn nhận được hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cán bộ chủ chốt trong công ty ngày 25/6/2015 của UBCKNN
11	12/2015	36,1	468,6	Phát hành 3.604.530 cổ phần để hoán đổi cho Unicons	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2015 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 15 ngày 09/06/2016 - Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi số 93/GCN-UBCK ngày 23/11/2015 của UBCKNN
12	8/2016	23,4	492,0	Phát hành 2.340.000 cổ phiếu cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016

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"> - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 16 ngày 05/09/2016 - 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
13	10/2016	163,7	655,7	Phát hành 16.370.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 17 ngày 10/11/2016 - 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
14	11/2016	114,8	770,5	Phát hành riêng lẻ 11.480.000 cổ phần cho cổ đông chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016

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"> - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 18 ngày 30/11/2016 - Công văn nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ ngày 5/10/2016
15	1/2018	13,05	783,55	Phát hành 1.305.000 cổ phiếu cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/6/2017 - Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 21 ngày 30/01/2018 - 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
16	2/2019	9,0	792,55	Phát hành 900.000 cổ phiếu cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 2/6/2018

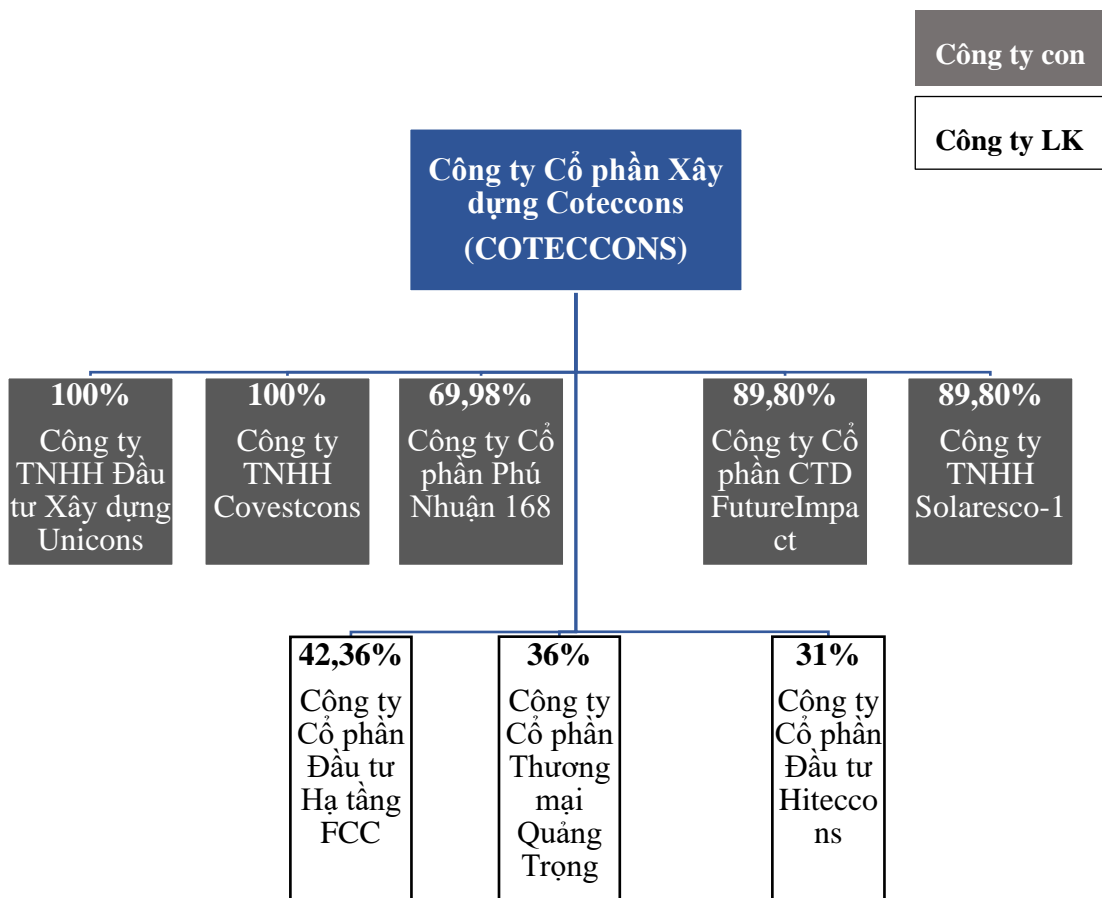
STT	Thời điểm	Mức tăng vốn (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
					- Giấy CNĐKKD số 0303443233 thay đổi lần thứ 22 ngày 08/03/2019 - Công văn nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ngày 15/1/2019

Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

Lưu ý: Kể từ khi thành lập và đến khi trở thành công ty đại chúng đến nay, Công ty đảm bảo thực hiện việc chào bán/phát hành cổ phiếu theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm với các thông tin đã cung cấp.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

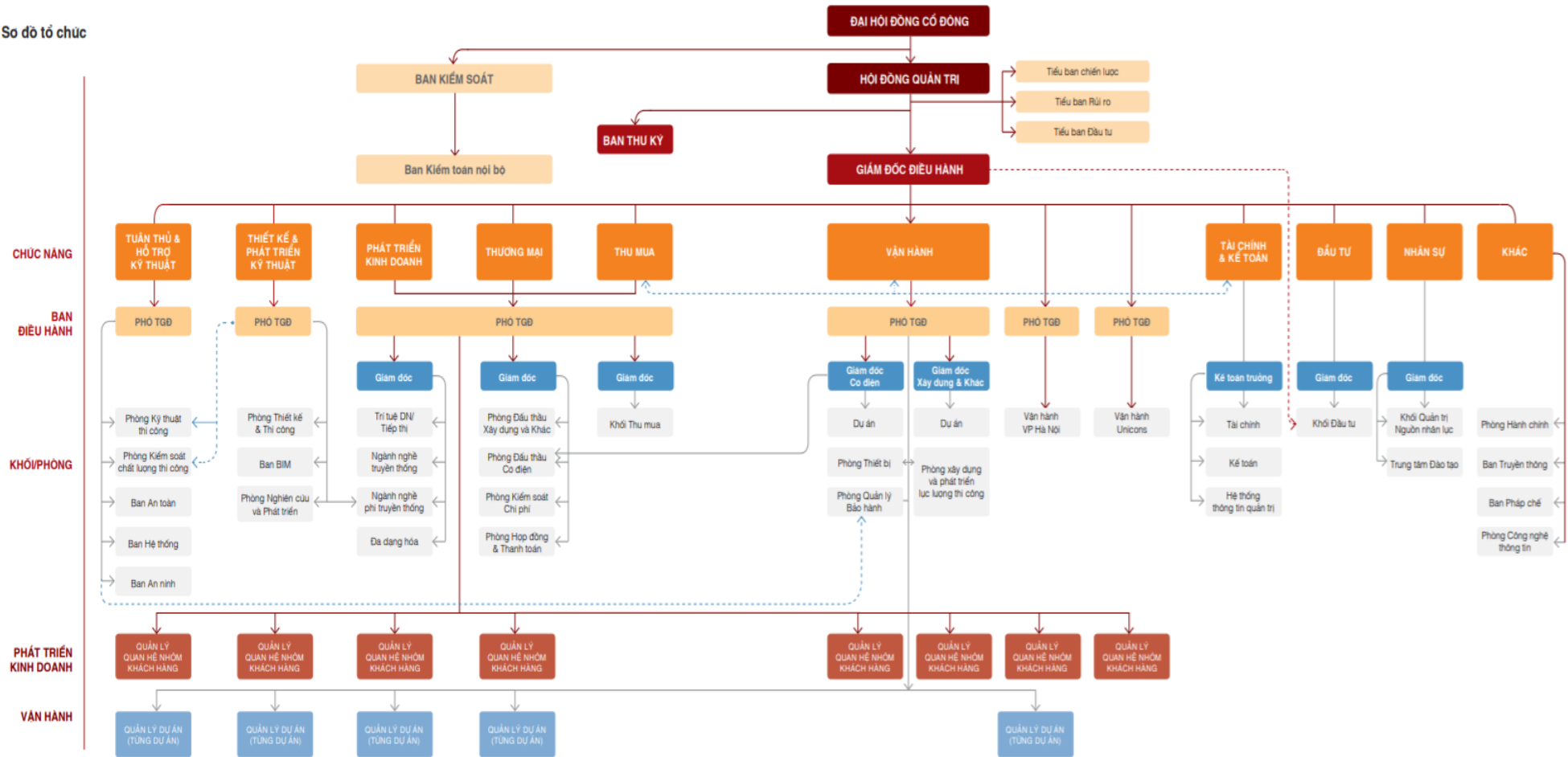
Cơ cấu Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons và các công ty con, công ty liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty và các công ty trong hệ thống tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông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



Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

3. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty

So đồ tổ chức



Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông 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, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính 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 báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 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 Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính 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 Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát 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 Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- 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;

- Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;
- Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;
- Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;
- Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- 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 Báo cáo tài chính 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 báo cáo tài chính 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 Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;
- Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Hội đồng quản trị (HĐQT)

Hội đồng quản trị 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 Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 05 người và nhiều nhất là 11 người. Số lượng cụ thể thành viên Hội đồng quản trị từng thời kỳ/nhiệm kỳ do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2017 – 2022 của Công ty bao gồm: 08 Thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn

ché. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

HDQT 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 báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông 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 báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc 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 Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc 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 Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- 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 Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông 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	Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT
3	Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên HĐQT
4	Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT độc lập
5	Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT độc lập
6	Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT
7	Võ Hoàng Lâm	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát (BKS)

Ban kiểm soát 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 báo cáo tài chính cũng như thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của hội đồng quản trị.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là 03 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thành viên Ban kiểm soát 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 báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

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

- Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 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 Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.
- Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị 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 Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông 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 Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc 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 Thức	Trưởng Ban Kiểm Soát
2	Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên Ban Kiểm Soát
3	Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên Ban Kiểm Soát

Ban Điều hành

Ban điều hành Coteccons bao gồm Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, 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 Tổng giám đốc 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 Tổng giám đốc hoặc BKS (Nếu cán bộ quản lý trực thuộc sự điều hành của BKS).

Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc 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. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tổng giám đốc 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 Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- 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 Hội đồng quản trị;
- 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 Tổng giám đốc;
- 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 Hội đồng quản trị.

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	Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng giám đốc
3	Chris Senekki	Phó Tổng giám đốc
4	Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng giám đốc
5	Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng giám đốc

6	Cao Thị Mai Lê	Kế toán trưởng
---	----------------	----------------

Các phòng ban và chức năng

STT	Tên phòng ban	Chức năng, nhiệm vụ
1	Tuân thủ và hỗ trợ kỹ thuật	<p>Thiết kế các biện pháp thi công tầng hầm, dầm chuyển, sàn cao hoặc các biện pháp thi công phức tạp</p> <p>Nghiên cứu các vấn đề kỹ thuật mang lại hiệu quả cao cho Công ty</p> <p>Chuẩn hóa và đào tạo kỹ thuật thi công, quy trình công tác kết cấu đặc biệt</p> <p>Kiểm soát sự tuân thủ kỹ thuật thi công và quy trình quản lý chất lượng thi công các công tác kết cấu đặc biệt</p>
2	Thiết kế và phát triển kỹ thuật	<p>Quản lý tư vấn, điều phối và triển khai các giải pháp thiết kế của toàn bộ các dự án Design and Build của Công ty, đảm bảo về tính pháp lý, tiến độ, chất lượng (kỹ - mỹ thuật), chi phí, thanh toán và hợp đồng dự án</p> <p>Xây dựng, quản lý, phát triển cơ sở dữ liệu và quan hệ nhà thầu phụ, dịch vụ và tư vấn thiết kế</p>
3	Phát triển kinh doanh	Xây dựng và phát triển mối quan hệ với khách hàng
4	Thương mại	<p>Kiểm tra và tính toán chính xác khối lượng công việc của các dự án báo giá, đấu thầu, D&B</p> <p>Xây dựng đơn giá theo đúng yêu cầu của hồ sơ báo giá, đấu thầu, D&B, chiến lược đấu thầu và quy định Công ty</p> <p>Tính toán biện pháp thi công hợp lý cho các dự án đấu thầu</p> <p>Lập, kiểm soát, ký kết Hợp đồng chủ đầu tư</p>

		<p>Kiểm soát doanh thu và chi phí của tất cả các Đơn vị trong toàn Công ty thực hiện theo dự trù ban đầu hoặc các công tác phát sinh được phê duyệt nhằm đảm bảo sự ổn định và gia tăng hiệu quả tài chính</p> <p>Kiểm soát việc thực hiện Hợp đồng của Chủ đầu tư và công tác hợp đồng của tất cả Đơn vị nhằm đảm bảo thực hiện đúng các Quy chế, Quy trình, Quy định của Công ty. Giảm thiểu rủi ro trong quá trình đàm phán, ký kết và thực hiện Hợp đồng đối với NTP/NCC/ĐTC</p>
5	Thu mua	<p>Quản lý và thực hiện công tác mua hàng bao gồm nhưng không giới hạn: Mua hàng tập trung</p> <p>Tối ưu hóa chi phí/ Hỗ trợ mua hàng</p> <p>Xây dựng hệ thống dữ liệu về hàng hóa và hệ thống NCC</p>
6	Vận hành	<p>Kiểm soát hoạt động vận hành của các công trình đang hoạt động đảm bảo an toàn, hiệu quả</p>
7	Tài chính & kế toán	<p>Tổ chức thực hiện chế độ kế toán, chế độ báo cáo kế toán theo quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty</p> <p>Hạch toán, theo dõi và đảm bảo các loại tài sản, nguồn lực Công ty được kiểm soát hợp lý và hiệu quả</p>
8	Đầu tư	<p>Tham mưu cho Ban Điều hành chiến lược đầu tư của Công ty, thực hiện công việc đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty, sử dụng hiệu quả nguồn vốn và tăng khả năng sinh lời thông qua hoạt động đầu tư</p> <p>Tham mưu Ban Điều hành về chiến lược tài chính của Công ty, tư vấn giám sát công tác quản lý tài chính nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh Công ty</p>
9	Nhân sự	<p>Thực hiện các chế độ lương, thưởng, phụ cấp, phúc lợi, bảo hiểm và thuế TNCN cho CBNV theo quy định của pháp luật và tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường</p>

		<p>Tuyển dụng và điều động nhân sự nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty</p> <p>Triển khai đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nguồn nhân lực chất lượng cao cho tổ chức</p>
--	--	---

4. Thông tin về cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons được thành lập kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2004, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại ngày 30/03/2022

STT	Tên	Địa Chỉ	Số Giấy Phép Kinh Doanh	Ngày cấp	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Kustocem Pte. Ltd.	80 Raffles Place, No. 32-01 UOB Plaza 1, Singapore	CA6043	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	031266329 9	30/07/2020	11.192.652	14,1%

3	The8th Pte. Ltd.	No 07 Ridley Park, Singapore	CC1587	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	20/07/2015	3.108.000	3,9%
	VOF INVESTMENT LIMITED	Commence Chambers, P.O.Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	C00126	11/02/2004	2.043.750	2,6%
5	QUỸ ETF DCVFMVN DIAMOND	TẦNG 15, tòa nhà Mê Linh Point, 2 Ngô Đức Kế, Bến Nghé, Quận 1	43/GCN-UBCK	22/04/2020	4.264.060	5,4%
Tổng cộng					42.771.628	54,0%

Nguồn: Danh sách cổ đông công ty chốt tại ngày 30/03/2022

* Nhóm cổ đông lớn

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 30/03/2022

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ %/VDL
1	Cổ đông trong nước	Phổ thông	7.791	37.886.350	47,80
	- Cá nhân	Phổ thông	7.713	18.438.911	23,27
	- Tổ chức	Phổ thông	78	19.447.439	24,53
2	Cổ đông nước ngoài	Phổ thông	318	35.973.123	45,39
	- Cá nhân	Phổ thông	250	2.753.027	3,47
	- Tổ chức	Phổ thông	68	33.220.096	41,92
3	Cổ phiếu quỹ	Phổ thông	1	5.395.527	6,81

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ %/VĐL
TỔNG CỘNG (1+2+3)			8.110	79.255.000	100

Nguồn: Danh sách cổ đông công ty chốt tại ngày 30/03/2022

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức Đăng ký niêm yết, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ chức Đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức Đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Công ty mẹ

Không có

5.2. Công ty con trực tiếp và gián tiếp

(Đơn vị: Tỷ đồng)

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	Ghi chú
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	Coteccons sở hữu trực tiếp
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 ^(*)	100%	100%	Từ quý 4/2015 đến nay	Coteccons sở hữu trực tiếp
3	Công ty Cổ phần Phú Nhuận 168	22/07/2019	0315807693	TP. HCM	Môi giới và kinh doanh bất động sản	111,8	69,98%	100%	Từ 2019 đến nay	Coteccons sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Covestcons
4	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	28/06/2021	0316921381	TP. HCM	Sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy	5	89,80%	100%	Từ tháng 06/2021 đến nay	Coteccons sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Covestcons
5	Công ty TNHH Solaresco-1	13/08/2020	0316438470	TP. HCM	Cho thuê máy móc, thiết bị đun nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị	2,9	89,80%	100%	Từ tháng 08/2020 đến nay	Coteccons sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần CTD FutureImpact

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số CN ĐKDN	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	Ghi chú
					tiết kiệm năng lượng.					

(*) 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.

5.3. Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức đăng ký niêm yết:

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

6.1.1. Sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty hoạt động trong 04 lĩnh vực kinh doanh chính, bao gồm: hoạt động xây dựng, hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư, hoạt động bán hàng hóa và hoạt động cho thuê thiết bị. Hoạt động xây dựng là lĩnh vực mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chủ yếu của Công ty, chiếm tỷ trọng 99,73% doanh thu thuần hợp nhất năm 2021.

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 - thuộc sở hữu 100% của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, địa chỉ số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Tòa nhà được xây dựng trên diện tích đất 400 m², với 2 hầm xe và 13 tầng văn phòng, 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.

d) Hoạt động cho thuê thiết bị:

Coteccons ghi nhận nguồn thu từ hoạt động cho thuê thiết bị chủ yếu cho các công trình bên ngoài danh mục dự án của Công ty.

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. Hồ Chí Minh. Dự án có tổng diện tích sàn xây dựng 120.000m², 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. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 120.000 m²
- 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: 1.580 tỷ đồng
- Thời gian thi công: T8.2018 - Nay.
Dự án dự kiến hoàn thành vào tháng 11/2022

Dự án Kingdom 101

Dự án Kingdom 101 nằm tại trung tâm Quận 10, tp. Hồ Chí Minh, có quy mô 30 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng 106.209m² được triển khai trên khu đất rộng 33.000m². 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 5/2020.



- Chủ đầu tư: Hoa Lâm
- Địa điểm: Tp. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 151.200 m²
- Giá trị: 1.650 tỷ đồng
- Thời gian thi công: T9.2017 – T5.2020. Dự án đã hoàn thành vào tháng 5/2020

Dự án The MarQ

Toạ 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 đang thực hiện thi công từ tháng 7/2018 đến tháng 5/2021.



- Chủ đầu tư: Hongkong Land
- Địa điểm: Tp. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 75.750 m²
- Giá trị: 2.050 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T7.2018 – T11.2021. Dự án đã hoàn thành vào tháng 11/2021

Dự án CR8 2B&3

Dự án CR8 2B&3 toạ 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 m². 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, dự kiến sẽ hoàn công trong tháng 10/2022.



- Chủ đầu tư: Phú Mỹ Hưng
- Địa điểm: Tp. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Thiết kế và Thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 57.158 m²
- Giá trị: 824 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T2.2019 – Nay. Dự kiến hoàn thành trong tháng 10/2022

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, Coteccons dự kiến hoàn thành công trình trong giai đoạn từ tháng 5/2019 đến tháng 3/2021 với giá trị hợp đồng 1.330 tỷ đồng.



- Chủ đầu tư: Sơn Kim Land
- Địa điểm: Tp. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 74.780 m²
- Giá trị: 1.330 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5.2019 – T12.2021. Dự án đã hoàn thành vào tháng 12/2021.

Akari Nam Long

Dự án Akari City nằm trên Đại lộ Võ Văn Kiệt, tp. Hồ Chí Minh với quy mô diện tích sàn xây dựng đạt 213.900m². Coteccons 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. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Dân dụng
- Gói thầu: Thiết kế và xây dựng
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 213.900 m²
- Giá trị: 2.000 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T8.2019 – T12.2021. Dự án hoàn thành vào tháng 12/2021.

Thông tin về một số dự án thương mại

Dự án Capital Palace

Capital Place cung cấp 93.000m² 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 đã hoàn thành vào tháng 3/2020.

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 25.000m² được thi công trên diện tích đất 1645.1m². Sau khi hoàn thành, dự án sẽ là khu phức hợp gồm trung tâm hội nghị quốc tế lớn, văn phòng cho thuê cao cấp. 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. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Văn phòng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 21 tầng, 4 tầng hầm (25.000 m²)
- Giá trị: 380 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T10.2019 – T3.2020. Dự án hoàn thành vào tháng 3/2020

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. Toà nhà được toạ lạc ở quận trung tâm nên rất thuận lợi cho các hoạt động thương mại. Dự án có 5 tầng hầm và 23 tầng nổi với tổng diện tích sàn sử dụng hơn 51.000m² được khởi công vào cuối năm 2019 và dự kiến bàn giao vào quý 3 năm 2021. 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 328 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 - T8.2022. Hiện nay tiến độ đạt 90%, dự kiến hoàn thành vào tháng 8/2022

Dự án Times City Office Tower

Tòa nhà Văn phòng T14 được xây dựng trên khu đất có diện tích 7.120 m², bao gồm 2 tầng hầm và 25 tầng nổi với tổng chiều cao là 99m, tổng diện tích sàn xây dựng là 63.884 m². Coteccons sẽ triển khai thi công các hạng mục móng, phân 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 đã 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. Hồ Chí Minh
- Loại dự án: Văn phòng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: Tổng diện tích sàn xây dựng 63.884 m²
- Giá trị: 174 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T7.2019 – T9.2020. Dự án hoàn thành vào tháng 9/2020

Thông tin về một số dự án công nghiệp

Dự án Hòa Phát Dung Quất

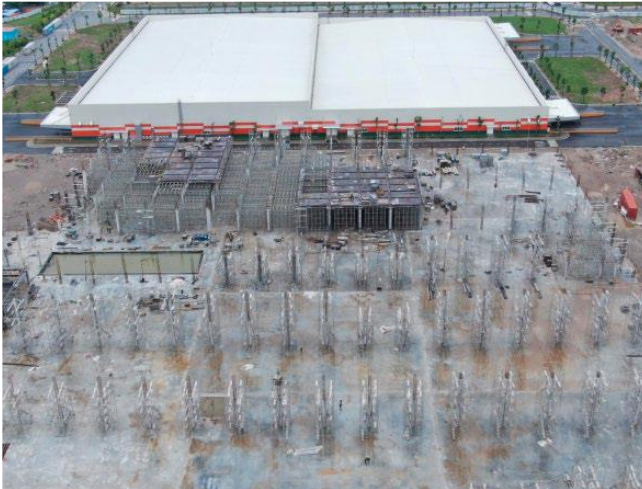
Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất được thiết kế với quy mô công suất 4 triệu tấn một năm, sản phẩm chủ yếu là thép xây dựng, thép cuộn chất lượng cao và sản phẩm dẹt là thép cuộn cán nóng. Coteccons được tin nhiệm giao vai trò Thiết kế và xây dựng với giá trị hợp đồng 3.000 tỷ đồng.



- 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 đã hoàn thành vào tháng 5/2020.

Dự án Vinfast mở rộng nhà máy pin

Được xây dựng trên diện tích hơn 12.000 m², 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. Coteccons giữ vai trò là Nhà thầu chính trong dự án này.



- Chủ đầu tư: Vingroup
- Địa điểm: Hải Phòng
- Loại dự án: Nhà xưởng
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 29.000 m² GFA
- Giá trị: 142 Tỷ đồng
- Thời gian thi công: T5.2020 - 7/2021. Dự án hoàn thành vào tháng 7/2021.

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 + Khôỉ đế (3 tầng hầm, 16.600 m²/tầng)
 - o New World Hotel (18 tầng hầm, 2.563 m²/tầng)
 - o All Suites Hotel (21 tầng hầm, 2.170 m²/tầng)
- Giá trị: 7.000 Tỷ đồng

- Thời gian thi công: T8.2017 - T6.2021. Dự án hoàn thành vào tháng 6/2021.

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 đã hoàn thành vào tháng 12/2021



- 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 GĐ1: T10.2010 - T12.2012
 - o GĐ2: Hoàn thành vào tháng 12/2021

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, Coteccons giữ vai trò là Nhà thầu chính trong dự án này.



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nhật Hà
- 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

6.2. Giá trị dịch vụ trong giai đoạn từ 2020 đến năm 2021

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

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất						
	Năm 2020	%/doanh thu thuần	Năm 2021	%/doanh thu thuần	% tăng giảm	Q1/2022	%/doanh thu thuần
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng	14.533.809	99,83%	9.053.519	99,73%	-37,71%	1.909.879	99,86%
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	8.340	0,06%	8.636	0,10%	3,55%	2.259	0,12%
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	5.081	0,03%	1.384	0,02%	-72,76%	377	0,02%
Doanh thu khác	10.857	0,07%	14.377	0,16%	32,42%	-	-
Tổng doanh thu thuần	14.558.087	100%	9.077.915	100%	-37,64%	1.912.515	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Trong 2 năm 2020 – 2021, sự tác động của sự suy thoái của thị trường bất động sản sau giai đoạn phát triển mạnh mẽ, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng và tác động của tình hình dịch bệnh Covid – 19 đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Coteccons. Liên quan đến tình hình dịch bệnh, ngành xây dựng chịu tác động tiêu cực từ việc giãn cách xã hội nghiêm ngặt tại khu vực TP.HCM

và Hà Nội đã làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng và ghi nhận doanh thu của Công ty. Bên cạnh đó, sự cạnh tranh ngày càng gay gắt đến từ các đối thủ trong ngành xây dựng và quá trình tái cấu trúc bộ máy lãnh đạo tại công ty đã làm gián đoạn việc tập trung vào công tác đấu thầu đem về các hợp đồng mới cho công ty. Những ảnh hưởng này đã được thể hiện qua kết quả kinh doanh so với 2020, doanh thu thuần hợp nhất năm 2021 đã giảm 37,64%. Sự khó khăn thể hiện qua sự sụt giảm doanh thu từ dịch vụ xây dựng và cho thuê thiết bị xây dựng, trong đó, doanh thu hợp nhất 2021 từ dịch vụ xây dựng đã giảm gần 37,71% so với 2020 và doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng đã giảm hơn 72%. 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. Kết quả, năm 2021, doanh thu hợp nhất đạt 9.077 tỷ đồng, hoàn thành 52% kế hoạch và lợi nhuận sau thuế đạt 24 tỷ đồng, hoàn thành 7% kế hoạch.

Trong quý 1 năm 2022, doanh thu thuần đạt 1.913 tỷ đồng, trong đó, doanh thu mảng xây dựng chiếm 99,86% trên cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty. Doanh thu thuần hợp nhất giảm khoảng 26% so với quý I năm 2021, nguyên nhân do doanh thu mảng xây dựng của Công ty giảm 656 tỷ đồng, tương đương giảm 25,54% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu phụ thuộc vào tiến độ ký hợp đồng với chủ đầu tư.

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	% / doanh thu thuần	Riêng			Q1 2022	%/ doanh thu thuần
			Năm 2021	%/ doanh thu thuần	% tăng giảm		
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng	10.242.591	99,60%	6.540.746	98,98%	-36,14%	1.324.842	98,86%
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	-	0,00%	24.000	0,36%		12.000	0,90%
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	12.483	0,12%	12.769	0,19%	2,29%	3.225	0,24%
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	17.740	0,17%	13.352	0,20%	-24,74%	-	-
Doanh thu khác	10.763	0,10%	17.058	0,26%	58,49%	-	-

Chỉ tiêu	Năm 2020	% / doanh thu thuần	Riêng			Q1 2022	%/ doanh thu thuần
			Năm 2021	%/ doanh thu thuần	% tăng giảm		
Tổng doanh thu thuần	10.283.577	100%	6.607.925	100%	-35,74%	1.340.068	100%

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC riêng Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Kết quả kinh doanh riêng của công ty mẹ cũng chịu tác động tương tự từ các bất lợi chủ quan và khách quan của Công ty hợp nhất và của ngành xây dựng. Doanh thu thuần 2021 từ dịch vụ xây dựng đã giảm 36,14% so với 2020 và lợi nhuận gộp hợp nhất 2021 từ dịch vụ xây dựng đã giảm 69%. Trong khi đó, vì các hoạt động thi công xây dựng gián đoạn bởi tình hình chung của ngành và của Covid-19, doanh thu 2021 từ dịch vụ cho thuê thiết bị xây dựng đã giảm gần 25% so với 2020. Doanh thu từ cung cấp dịch vụ là doanh thu cho công ty con thuê văn phòng và nhân sự vận hành, trong khi doanh thu khác đến từ việc thanh lý các tài sản cố định và công cụ dụng cụ.

Tương tự kết quả ghi nhận tại báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2022, doanh thu thuần Công ty mẹ đạt 1.340 tỷ đồng trong quý 1 năm 2022, giảm 26,2% so với quý 1 năm 2021, trong đó, doanh thu hoạt động xây dựng chiếm 98,86% doanh thu thuần quý 1 năm 2022. Các hoạt động còn lại chiếm tỷ trọng tương đối nhỏ và biến động không đáng kể qua các năm.

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

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất						Q1 2022	%/ doanh thu thuần
	Năm 2020	%/ doanh thu thuần	Năm 2021	%/ doanh thu thuần	% tăng giảm			
Lợi nhuận gộp xây dựng	843.897	5,80%	261.554	2,88%	-69,01%	65.126	3,41%	
Lợi nhuận gộp bất động sản đầu tư	2.703	0,02%	3.905	0,04%	44,47%	1.304	0,07%	
Lợi nhuận gộp cho thuê thiết bị xây dựng	2.721	0,02%	201	0,00%	-92,61%	202	0,01%	
Lợi nhuận gộp khác	7.088	0,05%	9.538	0,11%	34,57%	-	-	

Tổng lợi nhuận gộp	856.409	5,88%	275.198	3,03%	-67,87%	66.632	3,48%
---------------------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	---------------	--------------

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Trong năm 2021, kết quả ghi nhận lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty có chung xu hướng với biến động của doanh thu thuần hợp nhất. Cụ thể, lợi nhuận gộp của hoạt động xây dựng trong năm 2021 giảm khoảng 69% so với năm 2020. Nguyên nhân do bởi doanh thu thuần từ hoạt động này trong năm 2021 đã giảm 38% và tỷ trọng trên doanh thu thuần giảm từ 5,80% xuống còn 2,88%. Ảnh hưởng từ thị trường bất động sản và việc gián đoạn do dịch bệnh và ảnh hưởng của sự cạnh tranh lớn từ các đối thủ đã làm giảm doanh thu cũng như biên lợi nhuận gộp.

Tính đến hết quý I/2022, lợi nhuận gộp đạt gần 67 tỷ đồng đạt 3,48% trên doanh thu thuần hợp nhất, trong đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng chiếm 3,41% trên doanh thu thuần hợp nhất. Lợi nhuận gộp trong kỳ giảm 53,3 tỷ đồng, tương đương 44,48% so với cùng kỳ năm trước do các chi phí nguyên vật liệu, nhân công tăng cao, cùng với ảnh hưởng từ dịch bệnh, Công ty đã chủ động trích lập dự phòng cho các công trường có rủi ro cao dẫn đến biên lợi nhuận gộp bị sụt giảm.

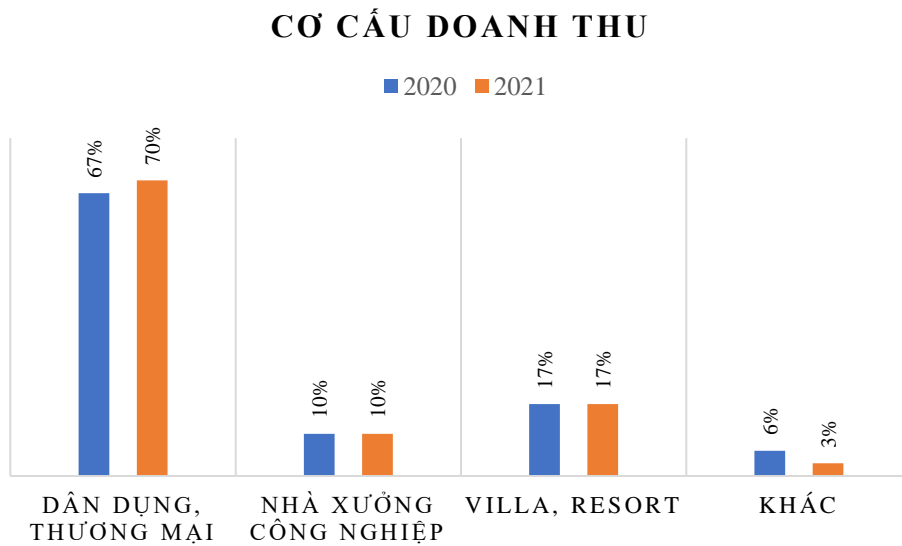
Chỉ tiêu	Riêng					Q1 2022	%/ doanh thu thuần
	Năm 2020	%/ doanh thu thuần	Năm 2021	%/ doanh thu thuần	% tăng giảm		
Lợi nhuận gộp xây dựng	572.285	5,57%	229.723	3,48%	-59,86%	43.351	3,23%
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp bất động sản đầu tư	8.203	0,08%	5.075	0,08%	-38,13%	1.616	0,12%
Lợi nhuận gộp cho thuê thiết bị xây dựng	-4.459	-0,04%	157	0,00%	NA	-	-
Lợi nhuận gộp khác	6.994	0,07%	15.844	0,24%	126,54%	-	-
Tổng lợi nhuận gộp	583.023	5,67%	250.799	3,80%	-56,98%	44.968	3,36%

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC riêng Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Trong năm 2021, kết quả ghi nhận lợi nhuận gộp riêng của Công ty có chung xu hướng với biến động của doanh thu thuần. Cụ thể, lợi nhuận gộp của hoạt động xây dựng trong năm 2021 giảm khoảng 60% so với năm 2020. Nguyên nhân do bởi doanh thu thuần từ hoạt động này trong năm 2021 đã giảm 36% và tỷ trọng trên doanh thu thuần giảm từ 5,57% xuống còn 3,48%. Ảnh hưởng từ thị trường bất động sản và việc gián đoạn do dịch bệnh và ảnh hưởng của sự cạnh tranh lớn từ các đối thủ đã làm giảm doanh thu cũng như biên lợi nhuận gộp.

Tính đến hết quý I/2022, lợi nhuận gộp đạt khoảng 45 tỷ đồng, chiếm 3,36% trên doanh thu thuần Công ty mẹ. Trong kỳ, lợi nhuận gộp giảm 34 tỷ đồng, tương đương 43,28% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giảm doanh thu hoạt động trong mảng xây dựng nêu trên và chi phí nguyên vật liệu và nhân công tăng làm giảm biên lợi nhuận gộp của Công ty.

Cơ cấu doanh thu theo từng loại hình dự án



Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

Nhìn chung, cơ cấu doanh thu của Công ty không biến động nhiều giữa năm 2021 và 2020. Năm 2021 chứng kiến sự gia tăng tỷ trọng doanh thu đến từ các dự án dân dụng, thương mại với mức đóng góp 70% vào tổng cơ cấu doanh thu so với năm 2020 chỉ chiếm 67%. Bên cạnh đó, hoạt động tập trung vào các dự án thể mạnh cốt lõi phần nào đã giảm tỷ trọng doanh thu từ các hoạt động khác từ 6% vào năm 2020 xuống còn 3% vào năm 2021. Cơ cấu doanh thu từ các dự án Nhà xưởng, công nghiệp và các dự án biệt thự, resort không thay đổi giữa năm 2020 và 2021, điều này cho thấy sự ổn định từ các dự án thể mạnh của Công ty.

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu

Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ xây dựng, tổng thầu thi công nên nguồn cung nguyên vật liệu phụ thuộc khá nhiều từ các đối tác cung cấp. Công ty luôn xây dựng mối quan hệ với các nhà cung cấp theo tiêu chí “đối tác chiến lược” nhằm đảm bảo nguồn cung ổn định, chất lượng sản phẩm tốt, giá cả cạnh tranh. Để tránh bị động, chống thế độc quyền, tạo sự cạnh tranh lành mạnh, Công ty cũng chủ động đa dạng hóa nhà cung cấp, có phương án dự phòng về nguồn cung, đảm bảo cho các dự án luôn được cung ứng đầy đủ nhu cầu để triển khai đúng tiến độ.

6.3.2. Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Ý thức được sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu trong quá trình triển khai các dự án và việc giữ được cam kết với các chủ đầu tư, Công ty đã chủ động thực hiện đa dạng hóa nhà cung cấp nhằm có được sự ổn định và các phương án thay thế, dự phòng một cách tốt nhất cho các biến động về nguồn cung cấp trên thị trường. Tuy vậy, nguyên vật liệu xây dựng chịu ảnh hưởng từ việc khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên rất lớn và các nhân tố có thể ảnh hưởng tới nguồn khai thác rất đa dạng bao gồm: rủi ro địa chính trị, rủi ro về vận tải, logistic, rủi ro về môi trường,... Các nhân tố này đều có thể ảnh hưởng tới các nhà sản xuất nguyên vật liệu và tạo ra sự bất ổn trong việc cung cấp các nguyên vật liệu này tới công ty.

6.3.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Nguồn nguyên vật liệu của Công ty chịu ảnh hưởng từ các biến động giá của nguyên vật liệu trên thị trường. Sự biến động giá nguyên vật liệu ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp tới doanh thu, lợi nhuận và kết quả kinh doanh của Công ty. Về ảnh hưởng trực tiếp, việc biến động trong giá nguyên vật liệu sẽ gây ảnh hưởng tới lợi nhuận của các dự án đang triển khai đối với các dự án ký hợp đồng giá cố định. Việc triển khai thi công các dự án trong điều kiện giá cả nguyên vật liệu tăng sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới lợi nhuận biên tại các dự án này và ngược lại. Về ảnh hưởng gián tiếp, việc biến động trong giá cả đầu vào sẽ ảnh hưởng đến tính khả thi khi triển khai dự án mới của các chủ đầu tư, ảnh hưởng đến việc ký các hợp đồng thầu mới cho các năm tiếp theo. Để quản trị các rủi ro liên quan đến nguyên vật liệu, Công ty đã thực hiện đồng nhất các biện pháp

- Triển khai mô hình quản lý mua sắm và giao thầu tập trung cho các vật liệu chính tại công trường, tận dụng lợi thế tài chính để giảm giá nguồn cung vật liệu;
- Đẩy mạnh dự báo tình hình nguồn cung và biến động giá cả trong khu vực để chủ động điều phối nguồn vật liệu, thiết bị;
- Tăng cường đàm phán và chốt các điều khoản giữ giá, khống chế tỷ lệ trượt giá với chủ đầu tư; và
- Tích cực tìm kiếm các nguồn hàng mới chất lượng với giá cả hợp lý, hạn chế tình trạng độc quyền nguồn cung.

6.4. Chi phí sản xuất

a) Chi phí sản xuất của Công ty mẹ:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm	Q1 2022	
		Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần		Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần
1	Chi phí giá vốn hàng bán	9.700.556	94,33%	6.357.126	96,20%	-34,47%	1.295.100	96,64%
2	Chi phí tài chính	29.172	0,28%	31.169	0,47%	6,85%	16.433	1,23%
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	500.816	4,87%	408.178	6,18%	-18,50%	56.326	4,20%
	Tổng cộng	10.230.544	99,48%	6.796.473	102,85%	-33,57%	1.367.859	102,07%

Nguồn: BCTC riêng năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC riêng Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Về cơ cấu chi phí trên phương diện công ty mẹ được phân bổ như sau:

- Năm 2020, chi phí giá vốn hàng bán là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, đạt mức 9.700 tỷ đồng, và chiếm 94,33% doanh thu thuần, chủ yếu bao gồm giá vốn hoạt động xây dựng. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ hai trong tổng cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ và chiếm 4,87%, chủ yếu bao gồm các chi phí nhân viên, chi phí dự phòng, chi phí khấu hao và hao mòn, chi phí khác. Chi phí tài chính và chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu. Chi phí tài chính bao gồm các chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn và chi phí lãi vay.
- Năm 2021, chi phí giá vốn hàng bán tiếp tục là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, đạt mức 6.357 tỷ đồng, và chiếm 96,2% doanh thu thuần, chủ yếu bao gồm giá vốn của hàng hóa đã bán và giá vốn của dịch vụ đã cung cấp. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ hai trong tổng cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ và chiếm 6,18%, chủ yếu bao gồm các chi phí nhân viên, chi phí dự phòng, chi phí khấu hao và hao mòn, chi phí khác. Chi phí tài chính và chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu. Chi phí tài chính bao gồm các chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn và chi phí lãi vay.
- Quý I/2022, chi phí giá vốn hàng bán đạt 1.295 tỷ đồng, chiếm 96,64% trên doanh thu thuần công ty mẹ. Tiếp đến là chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính lần lượt đạt mức 56 tỷ đồng và 16 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,2% và 1,23%.

Về sự biến động cơ cấu chi phí giai đoạn 2020-2021:

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2021 đạt 6.357 tỷ đồng so với mức 9.700 tỷ đồng năm 2020, giảm 34,47% so với năm 2020. Nguyên nhân do ảnh hưởng từ đại dịch COVID 19 làm doanh thu công ty mẹ giảm 36,14%, dẫn đến chi phí giá vốn giảm theo. Chi phí tài chính năm 2021 ở mức 31 tỷ đồng so với mức 29 tỷ đồng trong năm 2020, tăng nhẹ 6,85%, chủ yếu do công ty mẹ gia tăng chi phí lãi vay. Chi phí quản lý doanh nghiệp ở mức 408 tỷ đồng so với mức 500 tỷ đồng năm 2020, giảm 18,50% so với cùng kỳ năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giảm chi phí không hiệu quả và chi phí dự phòng để giảm thiểu tác động của tình hình kinh doanh nhiều thách thức của công ty.

Trong quý 1-2022, tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán tăng nhẹ chiếm khoảng 96,64% doanh thu thuần so với năm 2020, chủ yếu do chi phí nguyên vật liệu và nhân công tăng trong kỳ. Trong giai đoạn này, tỷ trọng chi phí tài chính tăng lên, chiếm 1,23% doanh thu thuần so với mức 0,47% trong năm 2021. Nguyên nhân là do bởi phát sinh các chi phí lãi vay tới từ khoản trái phiếu mới phát hành đầu năm 2022. Riêng chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 30 tỷ đồng, giảm 34,79% so với cùng kỳ năm 2021 do việc giảm chi phí nhân viên và các chi phí mua ngoài so với cùng kỳ năm trước.

b) Chi phí sản xuất hợp nhất:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm	Q1 2022	
		Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần		Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần
1	Chi phí giá vốn hàng bán	13.701.679	94,12%	8.802.718	96,97%	(35,75%)	1.845.883	96,52%
2	Chi phí tài chính	463	0,00%	12.928	0,14%	2692,22%	11.871	0,62%
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	655.860	4,51%	516.298	5,69%	(21,28%)	88.581	4,63%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm	Q1 2022	
		Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần		Giá trị (triệu VND)	%/ Doanh thu thuần
	Tổng cộng	14.358.002	98,63%	9.331.944	102,80%	(35,01%)	1.946.335	101,77%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Về cơ cấu chi phí trên phương diện công ty hợp nhất được phân bổ như sau:

- Năm 2020, chi phí giá vốn hàng bán là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của hợp nhất, đạt mức 13.702 tỷ đồng, và chiếm 94,12% doanh thu thuần, chủ yếu bao gồm giá vốn hoạt động xây dựng. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ hai trong tổng cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của công ty hợp nhất và chiếm 4,51% doanh thu thuần, chủ yếu bao gồm các chi phí nhân viên, chi phí dự phòng, chi phí khấu hao và hao mòn, chi phí khác. Chi phí tài chính và chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu. Chi phí tài chính bao gồm các chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn và chi phí lãi vay.
- Năm 2021, chi phí giá vốn hàng bán tiếp tục là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần hợp nhất, đạt mức 8.803 tỷ đồng, và chiếm 96,97% doanh thu, chủ yếu bao gồm giá vốn của hàng hóa đã bán và giá vốn của dịch vụ đã cung cấp. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ hai trong tổng cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ và chiếm 5,69%, chủ yếu bao gồm các chi phí nhân viên, chi phí dự phòng, chi phí khấu hao và hao mòn, chi phí khác. Chi phí tài chính và chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu. Chi phí tài chính bao gồm các chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn và chi phí lãi vay.
- Quý I/2022, chi phí giá vốn hàng bán tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trên doanh thu thuần hợp nhất, tương ứng tỷ lệ 96,52%. Tiếp đến là chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính chiếm tỷ trọng không đáng kể lần lượt là 4,63% và 0,62%.

Về sự biến động cơ cấu chi phí giai đoạn 2020-2021:

Chi phí giá vốn hàng bán năm 2021 đạt 8.803 tỷ đồng so với mức 13.702 tỷ đồng năm 2020, giảm 35,75% so với năm 2020. Nguyên nhân do ảnh hưởng từ đại dịch COVID 19 làm doanh thu công ty mẹ giảm 37,71%, dẫn đến chi phí giá vốn giảm theo. Chi phí tài chính năm 2021 ở mức 12,3 tỷ đồng so với mức 463 triệu đồng trong năm 2020, tăng mạnh chủ yếu do công ty mẹ gia tăng chi phí lãi vay. Chi phí quản lý doanh nghiệp ở mức 516 tỷ đồng so với mức 656 tỷ đồng năm 2020,

giảm 21,28% so với cùng kỳ năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giảm chi phí không hiệu quả và chi phí dự phòng để giảm thiểu tác động của tình hình kinh doanh nhiều thách thức của công ty.

Trong quý 1-2022, tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán biến động nhẹ so với năm 2021 và 2020, chiếm 96,52% doanh thu thuần do chi phí nhân công, nguyên vật liệu tăng cao cùng với ảnh hưởng từ dịch covid-19. Trong giai đoạn này, tỷ trọng chi phí tài chính tăng lên, chiếm 0,62% doanh thu thuần so với mức 0,14% trong năm 2021. Nguyên nhân là do bởi phát sinh các chi phí lãi vay tới từ khoản trái phiếu mới phát hành đầu năm 2022. Chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ được cắt giảm 31,5 tỷ đồng, tương đương 26,28% so với cùng kỳ năm trước.

6.5. Trình độ công nghệ

Đối với lĩnh vực xây dựng, nhiều công nghệ mới đã được phát triển và ứng dụng vào thiết kế, thi công, quản lý công trình xây dựng. Một trong những ứng dụng công nghệ quan trọng không thể thiếu chính là BIM. Coteccons là Công ty đi đầu trong áp dụng BIM vào xây dựng; theo đó, các thông tin xây dựng được số hóa đưa vào mô hình ba chiều (3D) và mang đến lợi ích cho các chủ thể tham gia dự án: chủ đầu tư, nhà thiết kế, thầu thi công và tổ chức vận hành khai thác dự án.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng dịch vụ

Với kinh nghiệm về quản lý thi công các dự án nổi tiếng và tốt nhất của Việt Nam, Coteccons luôn duy trì việc quản lý chất lượng và đảm bảo chất lượng ở mức cao. Công ty chủ động phối hợp với khách hàng và các nhà thầu khác để đảm bảo đáp ứng kỳ vọng của họ về chất lượng dự án khi hoàn thành. Thông qua việc áp dụng các phương thức quản lý chất lượng tối ưu, Coteccons đã mang đến cho khách hàng không chỉ những sản phẩm hoàn thiện mà còn là những công trình đẳng cấp.

Hoạt động kiểm tra chất lượng dịch vụ năm 2020 và 2021:

- Hoàn thiện sơ đồ tổ chức và quy chế hoạt động Phòng;
- Hoàn thiện và ban hành Quy chế kiểm soát chất lượng thi công xây dựng;
- Soạn và ban hành 4 hướng dẫn thi công mới;
- Cập nhật bổ sung đầy đủ các biện pháp, quy trình lên Portal đảm bảo rút ngắn thời gian và dễ dàng truy cập thông tin;
- Hoàn thành quay 5 phim Elearning, kết hợp Trung tâm đào tạo Coteccons (CTA) đào tạo trực tiếp 3 chuyên đề hoàn thiện sơn nước, acotec, ốp lát cho các nhà thầu phụ, đội thi công và 44 giờ đào tạo cho lực lượng thi công trên công trường;
- Kiểm soát chất lượng thi công 7 nhà mẫu và 23 dự án thi công đại trà;
- Phối hợp thực hiện và truyền thông 6 chuyên đề kỹ thuật trong nội bộ Công ty;
- Phối hợp đánh giá, kiểm tra 16 nhà cung cấp, đưa vào danh sách các nhà cung cấp đạt chuẩn đưa vào hệ thống Coteccons;

- Trao đổi công nghệ, kỹ thuật với các nhà cung cấp, thi công kinh nghiệm;
- Đóng góp ý kiến vào 2 dự thảo Luật và Nghị định của Nhà nước;
- Tham gia Hội thi tay nghề thợ giỏi năm 2020: Đoàn Coteccons đạt thành tích cao với 7 Giải bàn tay vàng và 8 Giải thợ giỏi. Kết quả này một lần nữa khẳng định uy tín của Công ty;
- Tiếp tục thực hiện các đề tài R&D nhằm nâng cao hiệu quả, lợi ích cho Công ty.

Kế hoạch năm 2022:

- Chi phí:
 - Kiểm soát chi phí vận hành thấp hơn ngân sách được phê duyệt;
 - Kiểm soát chi phí sửa chữa < 0,5% giá trị hợp đồng;
 - Nghiên cứu và áp dụng các cải tiến, giúp tiết kiệm chi phí hơn 3 tỷ đồng.
- Chất lượng:
 - 100% nhà mẫu được kiểm soát trực tiếp;
 - 100% dự án được kiểm tra chất lượng định kỳ;
 - Không có ý kiến chất lượng nhà mẫu từ chủ đầu tư.
- Sản phẩm:
 - Hoàn thành nghiên cứu, ứng dụng 3 chuyên đề cải tiến.

6.7. Hoạt động marketing

Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực mà chủ đầu tư là các tổ chức, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, công nghiệp, hạ tầng, ... Do đó, các hoạt động xây dựng thương hiệu và tăng nhận biết thương hiệu đối với tệp khách hàng này cần các chương trình quảng bá cho tổ chức, mà một trong những hoạt động quan trọng nhất là đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công. Vì vậy trong những năm qua, việc thực hiện đúng tiến độ công trình mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình cao nhất, đồng thời liên tục trúng các gói thầu lớn, mang tính biểu tượng với tư cách là tổng thầu đã tạo nên tiếng vang trên thị trường cho Công ty, xây dựng nên uy tín thương hiệu của Công ty cho các công trình.

6.8. Nhận hiệu, tên thương mại

Nhãn hiệu thương mại mà Công ty đang sử dụng:



Công ty cho ra mắt logo đầu tiên vào năm 2017 và thay đổi vào năm 2021 nhằm thay đổi bộ nhận diện doanh nghiệp phù hợp với vị thế phát triển mới của Coteccons. Ở bộ nhận diện này, chữ Coteccons được thể hiện theo phong cách mới tối giản, hiện đại, mang đến tinh thần tự tin, đoàn kết và luôn tiến về phía trước cùng nhau. Kế thừa tính biểu tượng dựa trên logo Coteccons nguyên bản, giữ lại chữ C biểu tượng với đường xích đạo quay quanh được cách điệu từ quả địa cầu, thể

hiện cam kết phát triển bền vững của Coteccons. Sử dụng bộ phông chữ và đường nét logo với thiết kế tối giản. Phông chữ thể hiện sự cứng cáp, mạnh mẽ đúng với tinh thần ngành xây dựng. Logo mới mang màu sắc của sự đổi mới và phát triển. Màu xanh navy được lựa chọn làm màu sắc chủ đạo đại diện công nghệ - yếu tố đóng vai trò cốt lõi trong mọi hoạt động kinh doanh: công nghệ xây dựng, công nghệ máy móc, công nghệ thông tin, ... Màu xanh navy cũng thể hiện sự mạnh mẽ, tự tin và vững chãi. Bên cạnh đó màu xanh ngọc (teal) tạo điểm nhấn mới lạ và là biểu tượng của sự sáng tạo, đa dạng và tôn trọng sự khác biệt ở Coteccons trong kỷ nguyên mới

Điểm nhấn của bộ nhận diện thương hiệu nằm ở chữ “N” được xoay ngược lại thể hiện trong một màu sắc riêng biệt, thể hiện thể hiện tinh thần dẫn đầu, dám khác biệt, tiên phong mở đường. Đường chéo của chữ N ngược tạo thành hình mũi tên theo chiều hướng đi lên, đường chéo này cũng là điểm tựa của tất cả các đường chéo cùng xuất hiện trong logo mới. Khẩu hiệu tinh thần ONE TEAM biểu trưng của Coteccons nay được chuyển thể thành ONE TEAM UP (cùng nhau đi lên). Việc ra mắt hệ thống nhận diện mới là một phần trong chiến lược phát triển dài hạn của Coteccons củng cố vị thế của một Tổng thầu xây dựng tư nhân hàng đầu Việt Nam.

6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

6.9.1. Các hợp đồng đã thực hiện xong

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
1	The Metropole Thủ Thiêm	Căn hộ chung cư	1.330	05-2019	15 tháng	Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát
2	Akari City	Căn hộ chung cư	2.000	08-2019	28 tháng	Công ty cổ phần đầu tư Nam Long
3	Spirit of Saigon	Khu phức hợp	427	10-10-19	20 tháng	Công ty cổ phần Phát triển và Quản lý Sunny World
4	Vinhomes Grand Park	Căn hộ chung cư – Trung tâm thương mại	250	25-05-19	16 tháng	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh
5	The Marq	Căn hộ chung cư	2.050	07-05-19	29 tháng	Công ty cổ phần NDC An Khang
6	Trụ Sở Viettel	Văn phòng	1.094	10-04-19	8 tháng	Tổng Công ty Viễn Thông Viettel
7	Regina Hải Phòng	Nhà máy	249	10-05-19	19 tháng	Công ty TNHH Regina Miracle International Việt Nam
8	Kingdom 101	Căn hộ chung cư	1.650	01-2019	17 tháng	Công ty cổ phần Kingdom Đông Dương
9	Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast (giai đoạn 1)	Nhà máy	10.101	03-01-19	29 tháng	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast

6.9.2. Các hợp đồng đang thực hiện

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
1	Lancaster Luminaire	Căn hộ chung cư	678	24-12-20	18 tháng	Công ty Cổ phần Tân Phú Long
2	Tòa nhà Techcombank	Văn phòng	523	08-09-20	21 tháng	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam
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
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
5	Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast (giai đoạn 2)	Nhà máy	757	18-12-19	36 tháng	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast

6.9.3. Các hợp đồng đã ký kết chuẩn bị triển khai

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
1	Hòa Phát Giai đoạn 2	Nhà máy	1.300	03-2022	24 tháng	Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quốc
2	Tổ hợp khu du lịch thung lũng đại dương (Khách sạn H5-Phân khu 9)	Tổ hợp Khách sạn	555	05/2022	20 Tháng	CÔNG TY TNHH DELTA-VALLEY BÌNH THUẬN
3	Six Sense	Hạ tầng	524	04/2022	18 tháng	CÔNG TY TNHH HAI DUNG

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức Đăng ký niêm yết trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất			Riêng lẻ				
	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm	Q1 2022	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm	Q1 2022
Tổng giá trị tài sản	14.157.414	13.924.612	-1,64%	15.307.993	11.400.873	11.647.208	2,16%	12.794.015
Vốn chủ sở hữu	8.398.669	8.247.561	-1,80%	8.276.833	7.007.072	6.886.414	-1,72%	6.890.333
Doanh thu thuần	14.558.086	9.077.915	-37,64%	1.912.515	10.283.578	6.607.925	-35,74%	1.340.068
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	401.296	-7.282	-101,81%	36.516	126.814	15.278	-87,95%	2.908
Lỗ/lợi nhuận khác	26.660	45.436	70,43%	2.332	23.980	24.131	0,63%	2.726
Lợi nhuận trước thuế	427.956	38.154	-91,08%	38.849	150.795	39.409	-73,87%	5.633
Lợi nhuận sau thuế	334.554	24.111	-92,79%	29.272	120.941	55.071	-54,46%	3.919
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	334.375	24.007	-92,82%	29.229	NA	NA	NA	NA
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	179	103	-42,46%	43				-

Chỉ tiêu	Hợp nhất				Riêng lẻ			
	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm	Q1 2022	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm	Q1 2022
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	3,99%	0,29%	-	0,32%	1,73%	0,80%	-	0,06%

Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng lẻ năm 2020 và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất và riêng lẻ Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Phân tích các biến động trên BCTC riêng lẻ:

- Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh gặp nhiều thách thức nên đã ảnh hưởng đến các chỉ tiêu về kinh doanh của Công ty mẹ. Tổng giá trị tài sản riêng lẻ năm 2021 đạt 11.647 tỷ đồng, tăng 2,16% so với năm 2020, nguyên nhân là do bởi giá trị các tài sản ngắn hạn tăng, đến từ các khoản đầu tư và hàng tồn kho. Công ty tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm cải thiện lãi suất đầu tư từ các tài sản của Công ty.

Doanh thu thuần riêng lẻ trong năm 2021 đạt 6.608 tỷ đồng, giảm 35,74% so với năm 2020 do bởi các khó khăn đặc thù ngành như đã phân tích ở các mục trên.

Vốn chủ sở hữu năm 2021 đạt 6.886 tỷ đồng, giảm 1,72% so với năm 2020 và lợi nhuận sau thuế đạt 55 tỷ đồng, giảm 54,46% so với năm 2020. Nguyên nhân vốn chủ sở hữu giảm là do trong năm, Công ty thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ làm giảm vốn chủ sở hữu trong khi đó tình hình kinh doanh khó khăn làm kết quả lợi nhuận sau thuế giảm so với năm 2020.

- Trong quý 1 năm 2022, tổng giá trị tài sản công ty mẹ đạt 12.794 tỷ đồng, tăng nhẹ 0,52% so với cùng kỳ năm 2021.

Doanh thu thuần công ty mẹ quý 1 năm 2022 đạt 1.340 tỷ đồng, giảm 26,20% so với quý 1 năm 2021 do bởi các khó khăn đã phân tích ở các mục trên.

Vốn chủ sở hữu năm 2021 đạt 6.890 tỷ đồng, tăng 0,06% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 48,56% so với quý 1 năm 2021 chủ yếu do tăng doanh thu hoạt động tài chính cùng với việc kiểm soát chi phí quản lý doanh nghiệp. Cụ thể, quý 1 năm 2022, lợi nhuận gộp doanh nghiệp giảm 34 tỷ đồng, tương đương 43,28% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do bởi doanh thu mảng xây dựng giảm 475 tỷ đồng và chi phí nguyên vật liệu và nhân công tăng làm giảm biên độ lãi gộp từ 4,27% xuống 3,36%. Trong khi đó, lợi nhuận tài chính tăng 24 tỷ đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 30,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Phân tích các biến động trên BCTC hợp nhất:

- Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh gặp nhiều thách thức nên đã ảnh hưởng đến các chỉ tiêu về kinh doanh của Công ty hợp nhất. Tổng giá trị tài sản hợp nhất năm 2021 đạt 13.924 tỷ đồng, giảm 1,64% so với năm 2020, nguyên nhân là do bởi giá trị các khoản phải thu giảm và công ty thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ dẫn đến việc tổng tài sản giảm.

Doanh thu thuần hợp nhất trong năm 2021 đạt 9.078 tỷ đồng, giảm 37,64% so với năm 2020 do bởi các khó khăn đặc thù ngành như đã phân tích ở các mục trên.

Vốn chủ sở hữu năm 2021 đạt 8.248 tỷ đồng, giảm 1,80% so với năm 2020 và lợi nhuận sau thuế đạt 24 tỷ đồng, giảm 92,79% so với năm 2020. Nguyên nhân vốn chủ sở hữu giảm là do

trong năm, Công ty thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ làm giảm vốn chủ sở hữu trong khi đó tình hình kinh doanh khó khăn làm kết quả lợi nhuận sau thuế giảm so với năm 2020.

- Trong quý 1 năm 2022, tổng giá trị tài sản hợp nhất đạt 15.308 tỷ đồng, tăng nhẹ 1,72% so với cùng kỳ năm 2021.

Doanh thu thuần hợp nhất quý 1 năm 2022 đạt 1.913 tỷ đồng, giảm 25,54% so với quý 1 năm 2021 do bởi các khó khăn đã phân tích ở các mục trên.

Vốn chủ sở hữu năm 2021 đạt 8.277 tỷ đồng, giảm 0,35% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 46,30% so với quý 1 năm 2021 chủ yếu do các ảnh hưởng từ việc giảm mạnh lợi nhuận gộp doanh nghiệp và gia tăng chi phí tài chính. Cụ thể, quý 1 năm 2022, lợi nhuận gộp doanh nghiệp giảm 53,3 tỷ đồng, tương đương 44,48% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do bởi doanh thu mảng xây dựng giảm 656 tỷ đồng và chi phí nguyên vật liệu và nhân công tăng cao, ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19. Ban điều hành chủ động lập dự phòng cho các công trường có rủi ro cao dẫn đến biên lãi gộp của Công ty giảm từ 4,67% xuống 3,48%. Đồng thời, chi phí tài chính tăng 10,877 tỷ đồng, trong đó, chi phí lãi vay tăng 10,217 tỷ đồng.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

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 kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính**
- Kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính, không có các biến động lớn có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức Đăng ký niêm yết.

8. Vị thế của Tổ chức Đăng ký niêm yết trong ngành

8.1. Tổng quan về vị thế của Tổ chức Đăng ký niêm yết

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons là một doanh nghiệp uy tín và hàng đầu 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.

Trong những năm qua Coteccons luôn 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

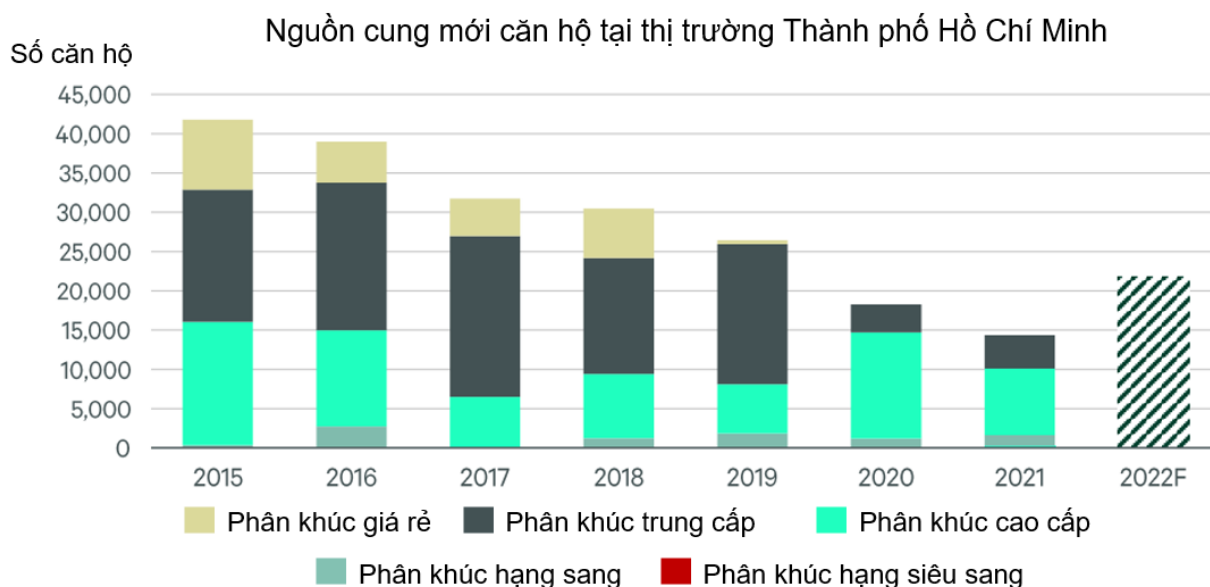
thận trọng để tiếp cận dần lĩnh vực thi công dự án năng lượng tái tạo, nhằm mục đích mở rộng phân khúc hoạt động kinh doanh của công ty, từng bước đưa Coteccons trở thành một công ty xây dựng hàng đầu có khả năng thi công đa dạng các loại hình công trình theo yêu cầu của khách hàng. Chính sách đầu tư 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

8.2. Triển vọng ngành xây dựng tại Việt Nam:

Trong giai đoạn 2015 – 2021, thị trường bất động sản và xây dựng đã có sự suy giảm tốc độ tăng trưởng 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 2022.

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.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Đơn vị: triệu VND

Các chỉ tiêu tài chính năm 2021	CTCP Xây Dựng Coteccons	CTCP Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconnex)
Doanh thu	9.077.915	11.355.058	5.741.760
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(7.282)	148.318	712,254
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.154	148.363	726,115
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.111	92.348	531,471
Tổng tài sản	13.924.612	16.799.598	31,194,832
Vốn chủ sở hữu	8.247.560	4.226.157	7,640,786

Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán 2021 của CTD, HBC, và Vinaconnex

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

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

Dự án	Tổng vốn đầu tư (Tỷ đồng)	Thời điểm khởi công	Hoàn thành
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, Ban Chấp hành Trung ương đã ban hành Nghị quyết 55-NQ/TW 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 Coteccons, 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
---------------------------	------------------------------------

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

Nguồn: Bộ Công Thương

9. Chính sách đối với người lao động

Hiện tại, số lượng nhân viên đang công tác và làm việc tại Công ty là 1.761 người tính đến ngày 31/01/2022 (theo BCTN của Công ty) với cơ cấu theo trình độ và thâm niên như sau:

	Tiêu chí	Tỷ lệ %
A/	Theo trình độ	
	Trên Đại học và Đại học	80%
	Cao đẳng và Trung cấp	8%
	Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	12%
	Tổng cộng	100%
B/	Theo thâm niên	
	0 – 3 năm	32%
	3 – 5 năm	15%
	Trên 5 năm	53%

	Tổng cộng	100%
--	------------------	-------------

Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

Công ty có những chính sách để đáp ứng nhu cầu và đảm bảo lợi ích cho người lao động như:

Chính sách lương thưởng, phúc lợi

- Đảm bảo chế độ lương thưởng cho CBNV trước tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài
- Tiền lương, thưởng trả cho người lao động được thực hiện trên cơ sở đánh giá hiệu quả công việc và vị trí đảm nhiệm. Công ty đã xây dựng hệ thống đánh giá hiệu quả công việc bằng KPIs đồng thời cập nhật sửa đổi Quy chế về ngạch bậc, chức danh và chế độ phúc lợi
- Duy trì việc thưởng vào các dịp Lễ, Tết, thưởng đột xuất, khen thưởng đối với các tập thể hoặc cá nhân có sáng kiến trong hoạt động sản xuất kinh doanh
- Từ ngày 01/10/2020, phòng Nhân sự phát triển mạnh bộ phận C&B, tiếp nhận toàn bộ công tác tính lương, thưởng, phụ cấp... từ phòng kế toán

Nghỉ phép

- Người lao động có 12 ngày phép/năm, ngày phép được tích lũy trong 3 năm và cứ mỗi 5 năm người lao động sẽ được tăng 1 ngày phép
- Khuyến khích và tạo điều kiện cho CBNV nghỉ phép trong thời gian giảm việc, kết hợp với chế độ du lịch để CBNV tái tạo sức lao động và có thời gian với gia đình, đồng thời cũng giúp Công ty giảm được chi phí thanh toán ngày phép theo quy định

Chế độ du lịch hàng năm

- Điều chỉnh mức hưởng chế độ du lịch
- Tiến hành chi trả chi phí du lịch cho CBNV vào kì lương tháng 12 do những hạn chế về du lịch/đi lại trong bối cảnh Covid-19

Tài trợ giáo dục

- Hỗ trợ chi phí đầu tư cho việc học cho con em CBNV từ năm 2016
- Tùy thuộc vào kết quả sản xuất kinh doanh hàng năm, chi phí tài trợ giáo dục được trích mức phù hợp từ quỹ phúc lợi để tài trợ cho hoạt động này

Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV

- Ngoài Bảo hiểm y tế bắt buộc, tất cả CBNV và người thân theo chính sách phân cấp bậc chức vụ còn được Công ty mua gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện của Đơn vị bảo hiểm uy tín

- Công ty tiếp tục hợp tác với các Bệnh viện lớn như Việt - Pháp, Đại học Y Dược, Thu Cúc và Bệnh viện Vinmec... để khám sức khoẻ tổng quát định kỳ giúp CBNV có thêm những thông tin hữu ích để chăm sóc sức khoẻ cho bản thân
- Đăng ký mua vắc xin Covid-19 cho 8.000 CBNV Coteccons và Unicons cùng người thân của nhân viên.

Hoạt động đoàn thể, phong trào

- Công ty vẫn duy trì chính sách hỗ trợ CBNV và người thân bị bệnh nặng có hoàn cảnh khó khăn, kịp thời thăm hỏi, tặng quà vào các dịp sinh nhật, hiếu hỉ...
- Các phong trào thể dục thể thao, văn nghệ và các hoạt động tinh thần khác tổ chức vào các ngày lễ, các dịp kỷ niệm trong năm như: Quốc tế Phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, Tết Tây, Tết Nguyên Đán... tạo sự giao lưu và gắn kết trong tập thể CBNV
- Tăng cường sức khỏe cho CBNV thông qua việc đẩy mạnh các hoạt động thể dục thể thao (bóng đá, zumba, yoga)
- Thành lập “Quỹ chung một tấm lòng” nhằm chia sẻ yêu thương với những trường hợp đặc biệt khó khăn. Đây là nơi để mỗi người CBNV gửi gắm tấm lòng thiện nguyện của mình để giúp đỡ những đồng nghiệp có hoàn cảnh kém may mắn trong Công ty

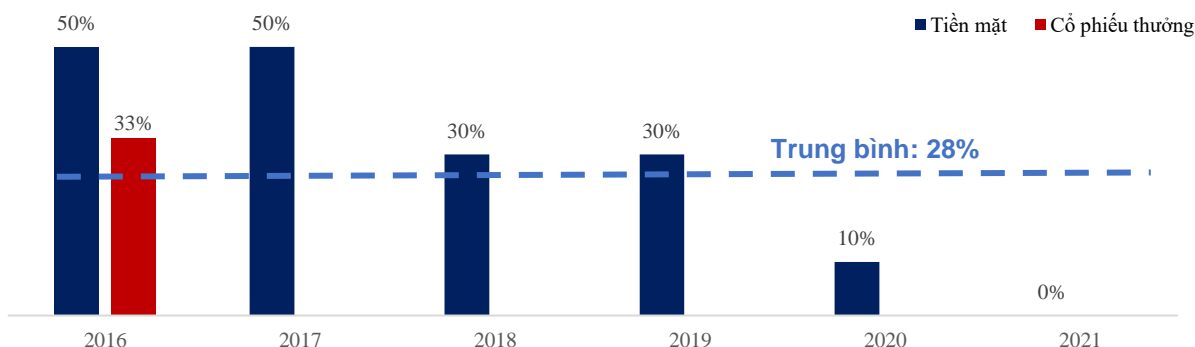
Đào tạo và phát triển

- Xây dựng một trung tâm đào tạo với cơ sở vật chất hiện đại và những chương trình học hiệu quả để nâng cao năng lực cán bộ, đặt nền móng cho thể hệ quản lý kế cận của Coteccons
- Bổ nhiệm/công nhận chức danh cho các nhân sự đáp ứng yêu cầu về năng lực, kỹ năng (tập trung nguồn nội bộ chiếm trên 95%)
- Quy hoạch nhóm đội ngũ kế thừa

10. Chính sách chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức

Trong các năm qua, Coteccons duy trì chính sách chi trả cổ tức bằng tiền mặt đều đặn qua các năm. Coteccons 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, Coteccons mong muốn đảm bảo các khoản cổ tức định kỳ và đảm bảo thu nhập ổn định cho cổ đông. Cổ tức của Coteccons 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 - 2021



Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ của Công ty qua các năm cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	10%	0%
Hình thức	Chi trả bằng tiền mặt (Đã chi trả)	Không thực hiện chi trả

Nguồn: Tổ chức Đăng ký niêm yết

11. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của tổ chức đăng ký niêm yết

1.1. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu

Trong thời hạn của Trái Phiếu, trên cơ sở nhu cầu vốn hoạt động và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ chức Đăng ký niêm yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

1.2. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ chức Đăng ký niêm yết

Tổ chức Đăng ký niêm yết có thể sẽ phát hành nhiều trái phiếu bao gồm trái phiếu có tài sản bảo đảm và trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ chức Đăng ký niêm yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Công Ty nhằm mục đích giải thể hay phá sản Công Ty, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Công Ty. Đối với những trái phiếu có tài sản đảm bảo, tài sản đảm bảo sẽ được xử lý để thanh toán cho nghĩa vụ trái phiếu cụ thể đó. Trong trường hợp giá trị tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ của Công Ty, các đối tượng (bao gồm các chủ sở hữu của Trái Phiếu) sẽ có cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản (theo BCTC hợp nhất)

12.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Công ty tuân thủ đúng chế độ quy định về khấu hao tài sản cố định và không có thay đổi trong chính sách khấu hao. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được tính theo phương thức đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật dụng kiến trúc	5 – 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 – 49 năm
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	3 – 8 năm

12.1.2. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân trên đầu người tại Công Ty là khoảng 21.925.012 triệu đồng/tháng trong năm 2021. Mức thu nhập này được cho là tương đương mức bình quân ngành.

12.1.3. Tình hình thanh toán các khoản nợ

Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ phải trả và không vi phạm các điều khoản trong các hợp đồng/cam kết.

12.1.4. 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 Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp, thuế Thu nhập cá nhân và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định, chi tiết như sau:

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.475	(6.510)*	(13.585)
Thuế thu nhập cá nhân	9.081	9.774	(1.011)
Thuế GTGT	-	-	(29.219)
Tổng cộng	61.556	3.264	(43.815)

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020, và 2021 đã kiểm toán và BCTC Quý 1 năm 2022 của CTCP xây dựng Coteccons

Ghi chú: Số tiền thuế ghi nhận âm tại các thời điểm nêu trên là do số tiền thuế Công ty tạm nộp định kỳ theo quý lớn hơn nghĩa vụ thuế phải nộp và số tiền này sẽ được cơ quan thuế cần trừ vào các lần nộp sau.

Công ty luôn đảm bảo việc thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

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 ĐHĐCĐ phê chuẩn.

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Quỹ đầu tư phát triển	4.667.193	4.667.193	4.667.193
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	87.829	80.642	78.289
Tổng cộng	4.755.023	4.747.835	4.745.482

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

12.1.5. Tổng dư nợ vay

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Vay và nợ thuê ngắn hạn	-	1.724	135.337
Vay và nợ thuê dài hạn	-	-	498.578
Tổng cộng		1.724	633.915

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Vay ngắn hạn từ ngân hàng*Đơn vị: Triệu Đồng*

Bên cho vay	31/03/2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân Hàng HSBC Việt Nam	100.278	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	Cố định từ 4%/năm đến 4,75%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Nam Sài Gòn	32.780	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	Cố định 5,5%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo
Tổng cộng	133.058				

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Vay dài hạn từ ngân hàng
Đơn vị: Triệu Đồng

Bên cho vay	31/03/2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina	4.845	Tháng 1 năm 2028	Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 9,75%/năm	Thi công hệ thống năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái nhà máy	Máy móc/ thiết bị được lắp đặt trên mái nhà máy
Tổng cộng	4.845				

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons
Trái phiếu dài hạn
Đơn vị: Triệu Đồng

Đơn vị tư vấn phát hành	31/03/2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	500.000	Tháng 1 năm 2025	9,5%/năm	Bổ sung vốn kinh doanh và/hoặc tăng quy mô vốn hoạt động	Không có tài sản đảm bảo
- Chi phí phát hành trái phiếu	(6.275)				
- Chi phí phát hành đã phân bổ trong kỳ	523				
Tổng cộng	494.248				

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

12.1.6. Tình hình công nợ hiện nay
Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Tổng số nợ phải thu	7.648.322	7.424.569	8.438.206
Tổng số nợ phải trả	5.758.744	5.677.052	7.031.161

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Các khoản phải thu
Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022 ^(*)
Phải thu ngắn hạn	7.648.322	7.424.569	8.438.206
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	7.562.110	7.158.963	7.958.233
Trả trước cho người bán ngắn hạn	150.551	151.909	359.953
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	22.375	57.769
Phải thu về cho vay ngắn hạn	262.837	572.631	552.631
Phải thu ngắn hạn khác	167.278	179.973	171.631
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(494.454)	(661.282)	(662.010)
Phải thu dài hạn	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020 và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

()*: Số liệu đầu kỳ trên BCTC Quý 1 năm 2022 đã được trình bày lại do Công ty thực hiện phân loại lại các khoản mục phải thu phù hợp với tình hình thực tế. Chi tiết tại Mục 35 Thuyết minh Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2022.

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 7.424 tỷ đồng, giảm 3% tương đương 223 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2020.

Ngoài ra, 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 2021, 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 166 tỷ đồng.

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

Tên bên vay	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát (*)	-	500.000	500.000
Công ty Cổ phần Solar Esco	-	20.000	-
Công ty Cổ phần Đá Vĩnh Tân	262.837	-	-
Khác	-	52.631	52.631
Tổng cộng	262.837	572.631	552.631

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 301121/BCC/QLP-CVC ngày 30 tháng 11 năm 2021. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia cho Công ty cổ định với lãi suất 11%/năm trên giá trị vốn thực góp với thời hạn 12 tháng.

Các khoản phải trả

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Nợ ngắn hạn	5.753.169	5.674.508	6.530.257
Phải trả người bán ngắn hạn	3.307.186	3.133.166	2.390.372
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	509.692	415.850	1.731.731
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	61.556	9.773	-
Phải trả người lao động	-	10	24
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.563.429	1.767.972	1.934.957
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	44.574	37.992	43.285
Phải trả ngắn hạn khác	93.794	13.316	10.063
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	1.724	135.337

Dự phòng phải trả ngắn hạn	85.109	214.060	206.199
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	87.829	80.642	78.288
Nợ dài hạn	5.575	2.544	500.904
Phải trả dài hạn khác	2.039	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	498.578
Dự phòng phải trả dài hạn	3.536	2.544	2.326

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020 và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Tương ứng với mức doanh thu trong năm 2021, nợ phải trả giảm 79 tỷ đồng, tương đương 1% so với 2020. 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.

Hàng tồn kho

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.522.031	1.720.321	1.666.806
Công cụ, dụng cụ	-	170	170
Tổng cộng	1.522.031	1.720.491	1.666.976
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(29.993)	(28.206)	(26.955)
Giá trị thuần	1.492.038	1.692.285	1.640.021

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020 và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Dự án CR8	-	117.751	174.838
Dự án Ecopark	-	278.148	-
Các công trình khác	1.522.031	1.324.422	1.492.138
Tổng cộng	1.522.031	1.720.321	1.666.976

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.850.960	1.666.400	1.746.500
Trái phiếu có cam kết mua lại (ii)	-	734.288	1.120.684
Chứng khoán kinh doanh	130.000	-	-
Ủy thác đầu tư	-	-	230.000
Tổng cộng	1.980.960	2.400.688	3.097.183

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020 và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Đầu tư vào các công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC (“FCC”)	60.833	30.556	25.359
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons (“Hiteccons”)	2.578	2.541	2.516
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng (“Quảng Trọng”)	142	141	140
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	301.605	301.605	301.605
Tổng cộng	365.159	334.843	329.620

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020 và 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Hợp nhất	
	Năm 2020	Năm 2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		

Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,24	2,24
Hệ số thanh toán nhanh	1,98	1,95
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,41	0,41
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,69	0,69
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho	8,79	5,53
Vòng quay tổng tài sản	0,96	0,65
Vòng quay vốn lưu động	2,06	0,71
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DTT	2,30%	0,26%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	3,99%	0,29%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân (ROA)	2,20%	0,17%
Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,76%	(0,8%)

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán của CTCP Xây Dựng Coteccons

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

13.1. Hội đồng quản trị

i. Chủ tịch HĐQT - Ông Bolat Duisenov

Họ và tên: Bolat Duisenov
 Quốc tịch: Kazakhstan
 CMND/CCCD/Hộ chiếu: N12198178
 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

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên sáng lập Quỹ PilotX Ventures
 - + Thành viên HĐQT CTCP FiinGroup
 - + TGD Kusto Việt Nam
 - + Chủ tịch Công ty TNHH Covestcons
 - + Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Gemadept
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
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
2020 - Hiện tại	Chủ tịch Công ty TNHH Covestcons
2021 - Hiện tại	Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
10/2020 – Hiện tại	Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan nắm giữ: 570.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,72%

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 570.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,72%

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

ii. Thành viên HĐQT - Ông Talgat Turumbayev

Họ và tên: Talgat Turumbay

Quốc tịch: Kazakhstan

CMND/CCCD/Hộ chiếu: N11572423

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

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Kustocem Pte. Ltd.
- Quá trình công tác:

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 Cotecons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan nắm giữ: 15.496.816 cổ phần, tương đương 19,55%

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: 13.906.666 cổ phần, chiếm tỷ lệ 17,55%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

iii. Thành viên HĐQT - Ông Herwig Guido H. Van Hove

Họ và tên: Herwig Guido H. Van Hove

Quốc tịch: Bỉ

CMND/CCCD/Hộ chiếu: EP220639

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

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên sáng lập và Giám đốc The8th Pte. Ltd.
 - + Thành viên sáng lập và TGD Vahoca Pte. Ltd.
 - + Giám đốc danh mục Quỹ mạo hiểm Insead Alumni
- Quá trình công tác:

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

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan nắm giữ: 8.256.500 cổ phần, tương đương 10,42%

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: 8.256.500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,42%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

iv. Thành viên HĐQT độc lập - Ông Tan Chin Tiong

Họ và tên: Tan Chin Tiong
 Quốc tịch: Singapore
 CMND/CCCD/Hộ chiếu: K2001774E
 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

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Tư vấn cấp cao cho Chủ tịch và Giáo sư Marketing của Đại học Singapore Management
- Quá trình công tác:

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

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

v. Thành viên HĐQT độc lập - Ông Tổng Văn Nga

Họ và tên: Tổng Văn Nga

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 038047002242

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

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Hội Hữu nghị Việt Nam – Rumania
 - + Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam
 - + Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
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

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 0 cổ phần, tương đương 0% nắm giữ:

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

vi. Thành viên HĐQT - Ông Phạm Quang Vũ

Họ và tên: Phạm Quang Vũ

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 034059013375

Năm sinh: 1959

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 25/04/2022

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Vũ Sơn Tùng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1977 – 1982	Quân nhân – Quân đội Nhân dân Việt Nam, đơn vị F341A
1982 – 1988	Học Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh
1988 – 2004	Nhân viên/Trưởng phòng kinh doanh, Nhà máy cà phê Biên Hòa
2004 – 2010	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinacafe Biên Hòa
2010 – 2013	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinacafe Biên Hòa
2013 – 2020	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vinacafe Biên Hòa
2020 – Hiện tại	Giám đốc Công ty TNHH Vũ Sơn Tùng
2022 – Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 0 cổ phần, tương đương 0% nắm giữ:

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

vii. Thành viên HĐQT - Ông Võ Hoàng Lâm

Họ và tên: Võ Hoàng Lâm

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 080078000448

Năm sinh: 1978

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 25/04/2022

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức Đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: TGD Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
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
2022 – Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên HĐQT và tiền lương theo quy định của Ban TGD.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

13.2. Ban Tổng Giám đốc

i. Phó Tổng Giám đốc - Ông Phạm Quân Lực

Họ và tên: Phạm Quân Lực

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 025629872

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
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2008-2017	Giám đốc Dự án Công ty Đầu tư Xây dựng Ricons

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

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Tiền lương theo quy định Ban TGD.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

ii. Phó Tổng Giám đốc – Bà Phạm Thị Bích Ngọc

Họ và tên: Phạm Thị Bích Ngọc

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 079176007099

Năm sinh: 1976

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là PTGD: 05/11/2021

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: Phó TGD CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2010 – 2017	Trưởng phòng Nhân sự Cấp Cao Prudential
2010 – 2013	Giám đốc Đào tạo MGM Grand Hồ Tràm
2013 – 2017	Giám đốc Nhân sự/Hành chính Masan Consumer
2017 – 2020	Giám Đốc Dự Án Chuyển Đổi Techcombank
2021 – Hiện tại	Phó TGD CTCP Xây dựng Cotecons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 16.200 cổ phần, tương đương 0,019% nắm giữ:

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: 4.600 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,005%

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

Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan: 11.600 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,014%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Tiền lương theo quy định Ban TGD.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

iii. Phó Tổng Giám đốc - Ông Chris Senekki

Họ và tên: Chris Senekki

Quốc tịch: Anh

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 551682245

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
- Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Meraki Vietnam company limited
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1999	Giám đốc vận hành C&A Concrete Products Ltd
2000 - 2006	Giám đốc vận hành Mega-Drill Ltd
2006 - 2007	Giám đốc sản phẩm BOT New Larnaka International Airport, Cyprus
2007 - 2009	Giám đốc xây dựng BOT New Larnaka International Airport, Cyprus
2009 - 2011	Giám đốc thiết kế Bouygues Batiment International – Aviation Team & Special Project Unit
2011 - 2015	Giám đốc quản lý khách sạn Bouygues Batiment International
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
2020 - Hiện tại	Giám đốc Meraki Vietnam company limited

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 0 cổ phần, tương đương 0% nắm giữ:

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Tiền lương theo quy định Ban TGD.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

iv. Phó Tổng Giám đốc - Ông Võ Hoàng Lâm (thông tin như trong mục HDQT)

v. Phó Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Ngọc Lâm

Họ và tên: Nguyễn Ngọc Lâm

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 092078004685

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 TGD CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2002 - 2009	Chỉ huy trưởng CTCP Xây dựng Coteccons
2010 - 2013	Giám đốc Dự án CTCP Xây dựng Coteccons
2013 - 2016	Giám đốc Khối xây lắp CTCP Xây dựng Coteccons

2018 - 2021	Giám đốc dự án và Trưởng phòng thiết bị tại CTCP Xây dựng Coteccons
2021 - Hiện tại	PTGD CTCP Xây dựng Coteccons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Tiền lương theo quy định Ban TGD.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

vi. Kế toán trưởng – Bà Cao Thị Mai Lê

Họ và tên: Cao Thị Mai Lê

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 044177001942

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 CTCP Xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1999 - 2021	Trưởng phòng đầu tư tài chính Công ty CP Sản sứ thủy tinh Việt Nam (VINACEGLASS)
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 Sản sứ Thủy tinh Việt Nam
2020 - Hiện nay	Kế toán trưởng CTCP Xây dựng Cotecons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 0 cổ phần, tương đương 0% nắm giữ:

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Tiền lương theo quy định Ban TGD
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

13.3. Ban Kiểm soát

i. Trưởng Ban kiểm soát - Ông Trần Văn Thức

Họ và tên: Trần Văn Thức

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 001071000443

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
- Chức vụ tại tổ chức khác: Phó TGD Công Ty Kreston (Việt Nam)
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
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

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% nắm giữ:

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên Ban Kiểm Soát
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

ii. Thành viên Ban kiểm soát - Ông Zatayev Zhaidarzhan

Họ và tên: Zatayev Zhaidarzhan

Quốc tịch: Kazakhstan

CMND/CCCD/Hộ chiếu: N11052569

Năm sinh: 1978

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là Thành viên BKS: 25/04/2022

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính Quốc Tế và Tỷ Giá Đối Hoái

- 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 kiêm Giám đốc rủi ro Công ty cổ phần xây dựng Coteccons
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1999 – 2003	Trưởng bộ phận Hành chính tín dụng, Citibank Kazakhstan
2003 – 2004	Phó Văn phòng đại diện, Halyk Savings Bank of Kazakhstan
2004 – 2008	Tổng giám đốc Moskommersbank
2008 – 2009	Giám đốc Rủi ro BTA Bank Group
2009 – 2013	Tổng giám đốc, thành viên HĐQT Alliance Bank
2013 – 2016	Trưởng bộ phận Rủi ro bán lẻ, Ngân hàng Techcombank
2016 – 2017	Giám đốc Chiến lược thúc đẩy Tài chính SME, Ngân hàng Techcombank
2018 – 2020	Giám đốc Trung tâm tín dụng bán lẻ, Ngân hàng Hàng hải Maritime Bank
2020 – 2021	Thành viên BKS Be Group Việt Nam

2021 – nay	Giám đốc rủi ro CTCP Xây dựng Coteccons
2022 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Xây dựng Coteccons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên Ban Kiểm Soát
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

iii. Thành viên Ban kiểm soát - Ông Đoàn Phan Trung Kiên

Họ và tên: Đoàn Phan Trung Kiên

Quốc tịch: Việt Nam

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 079088009633

Năm sinh: 1988

Lộ trình bổ nhiệm: Thời điểm bổ nhiệm là Thành viên BKS: 25/04/2022

Trình độ học vấn: Cử nhân

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính, Chứng chỉ Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc

- 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
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2013 – 2017	Trưởng nhóm KPMG Việt Nam
2017 – 2018	Phó phòng đầu tư Công ty Cổ phần đầu tư Thế Giới Di Động
2018 – 2020	Trưởng phòng đầu tư Công ty Cổ phần Công nghệ Sen Đỏ
2020 – 2021	Quản lý đầu tư Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
2022 – Nay	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây dựng Coteccons

- Số lượng cổ phiếu của cá nhân và người liên quan 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% nắm giữ:

Trong đó:

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

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%

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao theo quy định Thành viên Ban Kiểm Soát
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết: không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: không có

14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định (TSCĐ) theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm tại ngày 31/12/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Tài sản hữu hình	998.131	420.946	42,17%
Nhà cửa vật kiến trúc	243.162	132.492	54,49%
Máy móc thiết bị	671.028	273.427	40,75%
Phương tiện vận tải	49.406	9.859	19,96%
Thiết bị văn phòng	34.503	5.168	14,98%

TSCĐ hữu hình khác	31	-	0%
Tài sản vô hình	130.303	107.628	82,60%
Quyền sử dụng đất	94.882	86.980	91,67%
Phần mềm kế toán	35.421	20.648	58,29%
Tài sản cố định thuê tài chính	2.663	2.574	96,66%
Bất động sản đầu tư	64.783	40.741	62,89%
Tòa nhà văn phòng	46.163	28.180	61,04%
Tài sản khác	18.260	12.560	68,78%
Tổng cộng	1.195.880	571.889	47,82%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của CTCP Xây Dựng Coteccons

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Quyền sử dụng đất được mua cho dự án bất động sản	160.541	160.853	160.853

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Hệ thống năng lượng mặt trời	-	17.160	61.799
Phần mềm SAP	-	5.728	6.873
Khác	967	1.472	1.532
Tổng cộng	967	24.360	70.204

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020 và 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2022 của CTCP Xây Dựng Coteccons

15. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

15.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Đơn vị: Tỷ Đồng

Chỉ tiêu hợp nhất	Năm 2022 (*)		Năm 2023 (**)	
	Giá trị (triệu VND)	% tăng/giảm so với năm trước	Giá trị (triệu VND)	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần hợp nhất	15.010	+65%	-	-
Lợi nhuận sau thuế	20	-17%	-	-
Vốn điều lệ	792,55	-	-	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,13%	-	-	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	2,52%	-	-	-
Cổ tức	-	-	-	-

(**) Công ty chưa có kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

Nguồn: Theo Nghị Quyết Đại Hội Đại Cổ Đông Thường Niên ngày 25/04/2022.

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2022 của Công ty cụ thể như sau: 15.010 tỷ đồng và 20 tỷ đồng, tương ứng tăng 65% và giảm 17% so với thực hiện năm 2021. Năm 2022, Công ty đã nhìn nhận một bức tranh kinh tế cho ngành xây dựng đầy thách thức và khó khăn. Nguyên nhân là do bởi thị trường bất động sản gặp phải những trở ngại về nguồn vốn kinh doanh, khiến cho việc triển khai các hợp đồng tổng thầu đã ký dự kiến sẽ gặp nhiều thách thức. Ngoài ra, môi trường cạnh tranh trên thị trường xây dựng ngày càng gay gắt, ảnh hưởng không nhỏ đến biên lợi nhuận của Công ty trên từng hợp đồng. Bên cạnh đó, thị trường nguyên vật liệu đang chứng kiến xu hướng tăng giá trên các vật liệu quan trọng chính, việc này ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ khả thi của các dự án và thông qua đó ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng. Từ những khó khăn trên, ban lãnh đạo Công ty quyết định đưa ra kế hoạch kinh doanh trên nhằm phản ánh được những khó khăn thách thức mà ngành xây dựng đang gặp phải.

15.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Trong 2021, Coteccons trúng thầu 44 dự án với tổng cộng 27.700 tỷ đồng, vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra từ đầu năm. Đồng thời, riêng trong 03 tháng đầu năm 2022, tổng dự án ký mới của Công ty là hơn 10.000 tỷ đồng, bao gồm nhiều dự án như nhà máy Pexa, Flamingo ở Vĩnh Phúc, Charm Group ở miền Nam... Tuy nhiên, các dự án khi ký hợp đồng thường phải kéo dài 2 - 3 năm trong

trường hợp được triển khai ngay. Bên cạnh đó, một số dự án vướng các công đoạn khác như giải phóng mặt bằng, pháp lý... thì thời gian có thể sẽ kéo dài lâu hơn. Do đó, khi xây dựng doanh thu, Công ty xây dựng dựa trên tiến độ hợp đồng, yêu cầu của chủ đầu tư và tình hình thị trường bất động sản ở nơi triển khai dự án. Trên cơ sở thận trọng, Công ty đã đề ra mục tiêu 15.010 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 65% so với năm 2021 và lợi nhuận sau thuế dự kiến đạt 20 tỷ đồng, giảm 17% so với cùng kỳ năm trước.

Lĩnh vực xây dựng là thị trường tự do và có nhiều bên tham gia cạnh tranh, tuy nhiên, với sự hiệu quả của đội ngũ nhân sự trong công tác đấu thầu và phát triển kinh doanh, bên cạnh những khách hàng chiến lược tiếp tục gắn bó, đặt niềm tin thì Coteccons còn phát triển thêm rất nhiều mối quan hệ với các khách hàng mới. Điều này đảm bảo cho việc phát triển của Công ty mà không phụ thuộc vào bất kỳ đối tượng nào.

Năm 2022, Công ty sẽ tập trung vào hai mục tiêu chính là nâng cao chất lượng hệ thống quản trị công ty và giữ chân nhân tài. Cụ thể, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn và triển khai các giai đoạn tiếp theo của Hệ thống phần mềm Quản trị doanh nghiệp (ERP) đã được chính thức đưa vào vận hành trong năm 2021. Đây là một hệ xương sống quản trị (theo tiêu chuẩn quốc tế IFRS) bao gồm phân hệ quản lý dự án, tài chính, nguồn vốn, ngân sách, kế toán quản trị, bán hàng, mua sắm, vật tư, báo cáo tài chính quốc tế để có thể quản lý hiệu quả doanh thu, chi phí trên từng dự án và tổng thể dự án, phân tích và dự báo hiệu quả của các dự án để có quyết định đầu tư, triển khai tối ưu. Với mục tiêu giữ chân nhân tài, Công ty sẽ tiếp tục duy trì các chế độ cho nhân sự trong giai đoạn thị trường hứng chịu thiệt hại do dịch Covid-19 nhằm duy trì nguồn nhân sự và chăm lo cho đời sống của cán bộ nhân viên. Công ty luôn xác định yếu tố con người là trọng tâm để phát triển bền vững, là nền tảng để bứt phá trong nhiều năm về sau này.

Với mục tiêu lợi nhuận sau thuế 20 tỷ đồng so với mức doanh thu thuần đặt ra là 15.010 tỷ đồng, Công ty nhìn nhận rằng, giai đoạn này là giai đoạn khó khăn chung của thị trường, Công ty nói riêng và nhiều công ty cùng ngành nói riêng cũng gặp nhiều trở ngại và sụt giảm biên lợi nhuận mạnh.

Hiện nay, chi phí vật tư toàn cầu và nội địa đang tăng, chi phí làm bê tông cũng tăng 20%. Vì vậy, các yếu tố tăng giá này sẽ ảnh hưởng chung không chỉ cho Công ty mà còn các nhà thầu phụ dẫn đến ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận của Công ty.

Bên cạnh đó, trong các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng của Công ty thì có 14% là khoản nợ cảnh báo từ giai đoạn trước để lại. Vì vậy, khi Công ty đánh giá chủ đầu tư khó khăn thì sẽ phải trích lập dự phòng. Sau nhiều lần làm việc công ty đã lập dự phòng đối với 66% số nợ cảnh báo, nếu tình hình xấu đi thì phải tiếp tục lập dự phòng. Theo đó, đối với 16 dự án nằm trong danh mục nợ khó đòi phải lập dự phòng, trong năm 2022, Công ty trích lập dự phòng khoảng 95 tỷ đồng. Trường hợp nếu không thực hiện trích lập thì lợi nhuận dự kiến là 115 tỷ đồng. Tuy nhiên, Công ty đã có nhiều kinh nghiệm và nhận thức được vấn đề nợ xấu luôn phát sinh, do đó việc trích lập

dự phòng tài chính là cần thiết và đảm bảo an toàn cho hoạt động của Công ty. Song song đó, Ban thu hồi nợ của Công ty cũng đang làm việc tích cực và nỗ lực để thu hồi các khoản phải thu này hướng đến mục tiêu mang lại nhiều lợi nhuận cho Công ty.

Tính đến ngày 31/03/2022, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của công ty lần lượt là 1.912,5 tỷ đồng và 29 tỷ đồng đạt 12,7% kế hoạch doanh thu thuần năm 2022 và đạt 145% kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2022. Trong các quý còn lại năm 2022, các công trình dự kiến sẽ tăng tốc khi dịch bệnh đã ổn định và không có các kỳ nghỉ dài của cả nước, Công ty dự kiến sẽ đạt được kế hoạch về doanh thu của năm 2022.

15.3. Kế hoạch đầu tư

Tổ chức Đăng ký niêm yết hoạt động trong ngành xây dựng, vì vậy các hoạt động đầu tư máy móc, trang thiết bị thi công được triển khai với mức độ thường xuyên trong năm và được thông qua bởi các cấp có thẩm quyền. Tổ chức Đăng ký niêm yết không có kế hoạch đầu tư lớn được thông qua bởi ĐHĐCĐ năm 2022.

15.4. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Hiện tại, Tổ chức Đăng ký niêm yết chưa có kế hoạch tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, Tổ chức Đăng ký niêm yết sẽ tuân thủ các quy trình về xin ý kiến cổ đông, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp luật khác khi phát sinh nhu cầu tăng vốn điều lệ.

15.5. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về Kế Hoạch Kinh Doanh, Lợi Nhuận và Cổ Tức

Kế hoạch kinh doanh của Tổ chức Đăng ký niêm yết 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 Đăng ký niêm yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ chức Đăng ký niêm yết đã đạt được trong việc thực hiện thi công các công trình cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ chức Đăng ký niêm yết, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận cũng như cổ tức năm 2022 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.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức Đăng ký niêm yết

Tổ Chức Niêm Yết không có cam kết nào chưa được thực hiện tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này.

17. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức Đăng ký niêm yết có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức Đăng ký niêm yết

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.

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. Loại trái phiếu

Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ chức Đăng ký niêm yết.

2. Ngày Phát Hành:

14/01/2022 ("Ngày Phát Hành")

3. Ngày Đáo Hạn

14/01/2025 ("Ngày Đáo Hạn")

4. Thời hạn Trái Phiếu

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

5. Mệnh giá

Mệnh giá của Trái Phiếu là 1.000.000.000 VND (Một tỷ đồng)/Trái Phiếu.

6. Tổng số lượng trái phiếu niêm yết

Tổng số lượng Trái Phiếu dự kiến niêm yết là 500 (Năm trăm) Trái Phiếu tương đương giá trị 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng) (tính theo mệnh giá).

7. Tổng giá trị trái phiếu niêm yết theo mệnh giá

Tổng giá trị trái phiếu niêm yết theo mệnh giá là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng).

8. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Không

9. Lãi suất

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

10. 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 (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).

Gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán đầy đủ 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

11. Mục đích phát hành

Toàn bộ số tiền thu được 500.000.000.000 VND sẽ được Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết 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)

12. Tình hình sử dụng vốn

Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết đã sử dụng toàn bộ số tiền huy động được từ đợt chào bán cho các mục đích chào bán đã được thông qua cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Số tiền đã sử dụng
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
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 Công ty và/hoặc các công ty trực thuộc.	200.000.000.000 VND

13. Xếp hạng tín nhiệm

Không có.

14. Phương pháp tính giá

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Trong đó: PV: là Giá của Trái Phiếu.

FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu

CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i

n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu

k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau.

15. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu).

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ví dụ minh họa:

Giả sử một trái phiếu mệnh giá 1.000.000.000 đồng, thời gian đáo hạn là 3 năm, lãi suất trái phiếu 9,5%/năm, kỳ trả lãi 06 tháng/lần, hiện đang được bán với giá 1.050.000.000 đồng. Lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$1.050.000.000 = \frac{47.500.000}{(1+k)^1} + \frac{47.500.000}{(1+k)^2} + \frac{47.500.000}{(1+k)^3} + \frac{47.500.000}{(1+k)^4} + \frac{47.500.000}{(1+k)^5} + \frac{47.500.000}{(1+k)^6} + \frac{1.000.000.000}{(1+k)^6}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 3,8\%/năm$. Do đó, $YTM = (1+k)^2 - 1 = 7,75\%$.

16. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ chức Đăng ký niêm yết mất khả năng trả nợ/ chấm dứt hoạt động

Trong trường hợp Tổ chức Đăng ký niêm yết 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 Đăng ký niêm yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

17. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- a) Được quyền chuyển nhượng Trái Phiếu và/hoặc ủy quyền cho người khác thay mặt cho Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu Trái Phiếu sau khi Trái Phiếu được đăng ký lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký và niêm yết giao dịch tại Sở Giao Dịch chứng khoán, phù hợp với các quy định tại các Điều khoản và Điều kiện này và các quy định của pháp luật liên quan, nếu có;
- b) Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Trái Phiếu có liên quan trong trường hợp pháp luật Việt Nam, VSD, Sở Giao Dịch Chứng Khoán (như được định nghĩa dưới đây) hoặc các cơ quan Nhà nước khác có yêu cầu.
- c) Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, khi có yêu cầu, sẽ được cấp 1 (một) trích lục Sổ Đăng Ký (như được định nghĩa dưới đây) ghi nhận việc sở hữu số Trái Phiếu được đăng ký của mình phù hợp với Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này và Phụ Lục Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Chuyển Nhượng. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc cấp trích lục Sổ Đăng Ký hoặc tài liệu tương đương sẽ được thực hiện theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam và VSD, Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này (trong phạm vi các quy định đó phù hợp với pháp luật Việt Nam và quy định của VSD).
- d) Được Tổ chức Đăng ký niêm yết thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc theo quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu và Tổ chức Đăng ký niêm yết 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;

- i) Được bán lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại điều 15; và
- j) Quyền sở hữu:

Theo ủy quyền của Tổ chức Đăng ký niêm yết, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Chuyển Nhượng sẽ lập và lưu giữ một sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là “Sổ Đăng Ký”) từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn ghi tên những người sở hữu Trái Phiếu (gọi chung là “Người Sở Hữu Trái Phiếu”), thể hiện những chi tiết sau:

- (I) Tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc, giấy phép thành lập/ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/ CMND và thông tin ngày cấp, nơi cấp của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
- (II) Tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ; và
- (III) Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để chuyển các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

Khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc lập sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương đương), nội dung sổ đăng ký đó, việc duy trì và lưu giữ sổ đăng ký đó sẽ theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Người Sở Hữu Trái Phiếu, đối với mỗi Trái Phiếu được ghi nhận thuộc sở hữu của mình trong sổ Đăng Ký, sẽ được coi là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và cho mọi mục đích liên quan đến Trái Phiếu đó. Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này, “Người Sở Hữu Trái Phiếu”, đối với bất kỳ Trái Phiếu nào, có nghĩa là (i) tổ chức/cá nhân được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó trong sổ Đăng Ký (khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSD), hoặc (ii) tổ chức/cá nhân được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của Trái Phiếu đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng). Khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSD, sổ Đăng Ký có giá trị hợp lệ và cao nhất để xác định quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSD, quyền sở hữu Trái Phiếu chỉ được chuyển giao thông qua chuyển nhượng và đăng ký vào sổ Đăng Ký theo thủ tục quy định trong Phụ Lục Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Chuyển Nhượng. Khi đó, bên nhận chuyển nhượng bất kỳ Trái Phiếu nào chỉ được coi là Người Sở Hữu Trái Phiếu (và bên chuyển nhượng chỉ chấm dứt tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu) đối với Trái Phiếu đó khi thông tin về bên nhận chuyển nhượng và việc sở hữu Trái Phiếu của bên nhận chuyển nhượng được ghi vào sổ Đăng Ký. Sau khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD và/hoặc niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán, việc chuyển giao và ghi nhận quyền sở hữu Trái Phiếu sẽ theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).

Người Sở Hữu Trái Phiếu được tự do bán, chuyển nhượng, tặng, cho, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác (sau đây được gọi chung là “chuyển nhượng”), hoặc được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm hoặc tham gia các quan hệ dân sự và/hoặc thương mại hợp pháp khác phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu, Phụ Lục Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Chuyển Nhượng và pháp luật Việt Nam có liên quan.

18. Việc mua lại trái phiếu trước hạn

18.1. Mua lại trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) yêu cầu Tổ chức Đăng ký niêm yết mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình trong trường hợp sau:

Tại thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng và 24 (hai mươi bốn) 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 Đăng ký niêm yết trước ngày thực hiện mua lại ("**Ngày Mua Lại Trước Hạn Theo Yêu Cầu**") tối thiểu 90 (chín mươi) ngày. Tổ chức Đăng ký niêm yết 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.

18.2. 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.

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.

18.3. Mua lại khi có Sự Kiện Vi Phạm:

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 Đăng ký niêm yết khắc phục trong thời hạn được quy định tại Điều 15, các Trái Phiếu sẽ ngay lập tức đến hạn và Tổ chức Đăng ký niêm yết phải mua lại các Trái Phiếu bằng tiền, giá mua lại được xác định bằng:

$$\begin{array}{l} \text{Giá mua lại Trái} \\ \text{Phiếu} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng Mệnh} \\ \text{giá Trái} \\ \text{Phiếu} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Tiền Lãi kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của} \\ \text{Kỳ Trả Lãi diễn ra Sự Kiện Vi Phạm, cho đến} \\ \text{nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại} \\ \text{và tiền lãi chưa được thanh toán (nếu có)} \end{array}$$

19. Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là một sự kiện vi phạm (sau đây gọi là “**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- a. *Không Thanh Toán*: Tổ chức Đăng ký niêm yết không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản thanh toán hợp lý nào liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản gốc, lãi, lãi phạt, phí, tiền phạt vi phạm, vào ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó;
- b. *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu quy định trong phương án phát hành trái phiếu đã được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 06/07/2021 và được quy định cụ thể tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này;
- c. *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành và/hoặc các cam kết, cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định của Tổ Chức Phát Hành trong các Tài Liệu Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng tại Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu; hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 06/07/2021 và được quy định cụ thể tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất cứ cam kết, cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định của Tổ Chức Phát Hành trong các Tài Liệu Phát Hành nào (để tránh hiểu nhầm,

Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bất kỳ bên thứ ba có liên quan nào cũng bị coi là vi phạm khác nếu có bất kỳ cam kết, cam đoan, bảo đảm hoặc khẳng định nào của bên đó trong các Tài Liệu Phát Hành khác là không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn vào ngày cam kết, cam đoan, bảo đảm hay khẳng định đó được đưa ra) mà vi phạm đó gây ra hoặc có thể gây ra ảnh hưởng bất lợi đến khả năng trả nợ Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành và không tiến hành khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày xảy ra hành vi vi phạm đó hoặc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về vi phạm đó.

- d. Để tránh nhầm lẫn, Tổ chức Đăng ký niêm yết cũng bị coi là vi phạm Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu này, nếu có bất kỳ vi phạm nào đối với bất kỳ tuyên bố, cam đoan và bảo đảm mà vi phạm đó gây ra Ảnh Hưởng Bất Lợi Nghiêm Trọng và không thể được khắc phục trong vòng 21 (hai mươi một) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi Thông Báo Vi Phạm đó cho Tổ chức Đăng ký niêm yết.
- e. Vi phạm chéo:
- (i) Tổ chức Đăng ký niêm yết không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ Khoản Nợ nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có) và việc không thanh toán này chưa được khắc phục trong vòng hai mươi một (21) Ngày Làm Việc. Vì mục đích này, “**Khoản Nợ**” có nghĩa là bất kỳ khoản tiền đáng kể nào mà Tổ chức Đăng ký niêm yết nợ bất kỳ bên nào;
 - (ii) Có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ chức Đăng ký niêm yết bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn hoặc bất kỳ hoạt động xử lý tài sản bảo đảm nào liên quan đến các Khoản Nợ của Tổ chức Đăng ký niêm yết do Tổ chức Đăng ký niêm yết vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
 - (iii) Tổ chức Đăng ký niêm yết không thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho bất kỳ Khoản Nợ nào của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm và yêu cầu bảo đảm này phù hợp với hợp đồng bảo đảm có liên quan và quy định pháp luật và vi phạm đó chưa được khắc phục trong năm (05) Ngày Làm Việc.
- f. Mất Khả Năng Thanh Toán:
Tổ chức Đăng ký niêm yết:

- (i) bị mất khả năng thanh toán, không thể hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn của mình;
 - (ii) đề nghị, đồng ý hoặc phải chấp nhận việc bị kiểm soát phần lớn hoặc toàn bộ hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình;
 - (iii) tiến hành bất kỳ thủ tục nào theo luật để điều chỉnh lại hoặc trì hoãn bất kỳ nghĩa vụ nào của mình liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình; hoặc
 - (iv) thực hiện hoặc ký kết bất kỳ cam kết chuyên nhượng, thỏa thuận hoặc thỏa hiệp nào với hoặc vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ nợ liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh, tài sản hoặc nguồn thu của mình.
- g. *Tạm ngừng hoạt động kinh doanh*: Tổ chức Đăng ký niêm yết tạm ngừng hoặc có nguy cơ tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể các hoạt động kinh doanh như được tiến hành vào Ngày Phát Hành trừ khi Tổ chức Đăng ký niêm yết được tạm ngừng hoạt động liên quan đến việc tổ chức lại và công ty được thành lập hoặc còn tồn tại sau khi tổ chức tại tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu.
- h. *Phá Sản, Giải Thể*: (i) Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc *tuyên bố* Tổ chức Đăng ký niêm yết bị lâm vào tình trạng phá sản (hoặc tương đương) theo quy định của pháp luật về phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể; hoặc (ii) Tổ chức Đăng ký niêm yết tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể hoặc các trường hợp phá sản, thanh lý hay giải thể khác theo quy định pháp luật (trừ trường hợp Tổ chức Đăng ký niêm yết bị giải thể hoặc thanh lý liên quan đến việc sáp nhập, hợp nhất và công ty tồn tại sau sáp nhập, hợp nhất sẽ tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ theo Trái Phiếu);
- i. *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ*: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với của cải, tài sản hoặc doanh thu có giá trị trên 51% (năm mươi một phần trăm) tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính riêng lẻ *tại* thời điểm gần nhất của Tổ chức Đăng ký niêm yết và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành;
- j. *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ chức Đăng ký niêm yết hoặc Bên Bảo Đảm là tổ chức vì bất kỳ lý do nào ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt

động của mình hoặc *ngừng* hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tài liệu tương đương) của Tổ chức Đăng ký niêm yết hoặc Bên Bảo Đảm bị thu hồi hoặc hủy bỏ mà tình trạng đó không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn ba mươi (30) ngày từ lúc bắt đầu (để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do việc thanh lý, phá sản, giải thể quy định tại Điều Kiện 14.4.1h);

- k. *Tình trạng khác của Tổ chức Đăng ký niêm yết*: (i) Có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Trái Phiếu của Tổ chức Đăng ký niêm yết; hoặc người đại diện theo *pháp* luật của Tổ chức Đăng ký niêm yết là tổ chức bị truy cứu trách nhiệm hình sự về hành vi có liên quan đến hoạt động của Tổ chức Đăng ký niêm yết (bị bắt, khởi tố, truy tố, xét xử, chấp hành hình phạt tù...);
- l. *Bất Hợp Pháp*: Tổ chức Đăng ký niêm yết bất hợp pháp hoặc trở nên bất hợp pháp khi thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo Bản Cáo Bạch này và Tổ chức Đăng ký niêm yết và những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm đó không thống nhất được về biện pháp giải quyết tình huống đó trong vòng 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ chức Đăng ký niêm yết hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào đưa ra yêu cầu thảo luận về tình huống đó, với điều kiện việc không thống nhất được biện pháp để giải quyết tình huống đó là do lỗi của Tổ chức Đăng ký niêm yết.;
- m. *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ chức Đăng ký niêm yết không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ chức Đăng ký niêm yết để: (i) cho phép Tổ chức Đăng ký niêm yết phát hành Trái Phiếu và thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ chức Đăng ký niêm yết theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ chức Đăng ký niêm yết, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ chức Đăng ký niêm yết nhận được thông báo của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó;
- n. *Các sự kiện tương tự*: Bất kỳ sự kiện nào có ảnh hưởng tương tự như bất kỳ sự kiện nào nêu tại các đoạn trên.

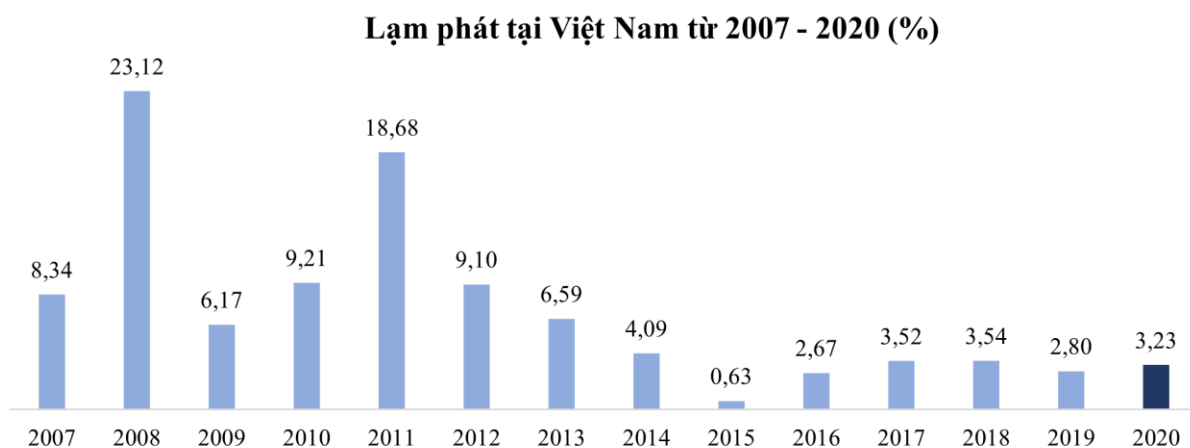
20. Tài sản đảm bảo: không có

21. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết

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 được kiểm soát dần qua từng tháng với xu hướng giảm dần.

Từ năm 2015, Việt Nam đã thực hiện kiểm soát tốt chỉ số lạm phát với mức lạm phát năm 2015 là 0,63%, thấp nhất từ 2001. Năm 2016, 2017, 2018 và 2019, lạm phát tăng trở lại ở mức nằm trong kiểm soát lần lượt là 2,67%, 3,52%, 3,54% và 2,80%. Năm 2020, lạm phát và Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 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. Điều này cũng cho thấy rằng 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. 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.

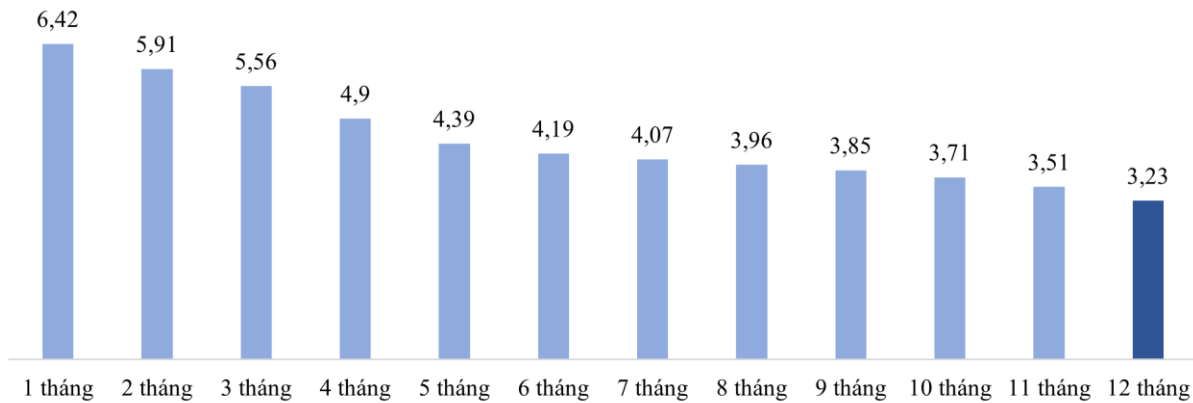
Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng như Tổ chức Đăng ký niêm yết, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức Đăng ký niêm yết thông qua sự gia tăng chi phí đầu vào như là chi phí vật liệu xây dựng. Tỷ lệ lạm phát được duy trì ổn định ở mức thấp sẽ giúp Tổ chức Đăng ký niêm yết kiểm soát được chi phí đầu vào và tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh.



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

Do Việt Nam kiểm soát tốt lạm phát tốt và ổn định tại mức xung quanh 4%, nhìn chung, lạm phát sẽ không có tác động trọng yếu lên lợi suất của trái phiếu.

22. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Trái Phiếu của Tổ chức Đăng ký niêm yết là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, vì vậy, không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

23. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến trái phiếu niêm yết)

23.1. Thuế thu nhập cá nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- a. Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân).
- b. Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- c. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;

- d. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- e. Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- f. Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Áp dụng đối với cá nhân cư trú

Cá nhân cư trú, theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân, là cá nhân (i) có mặt tại Việt Nam từ 183 ngày trở lên tính trong một năm dương lịch hoặc tính theo 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam; hoặc (ii) có nơi ở thường xuyên tại Việt Nam, bao gồm có nơi ở đăng ký thường trú hoặc có nhà thuê để lại ở Việt Nam theo hợp đồng thuê có thời hạn.

Nhà đầu tư là cá nhân cư trú có thu nhập từ lãi Trái phiếu sẽ chịu thuế 5% trên số tiền lãi Trái phiếu nhận được.

Ngoài ra, theo Nghị định 65/2013/NĐ-CP (sửa đổi bởi Khoản 10 Điều 2 Nghị định 12/2015/NĐ-CP), thu nhập từ chuyển nhượng Trái phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú chịu mức thuế chuyển nhượng 0,1% tính trên giá trị bán Trái phiếu từng lần (trừ trường hợp bán lại trái phiếu cho Tổ chức Đăng ký niêm yết).

Áp dụng đối với cá nhân không cư trú

Nhà đầu tư là cá nhân không cư trú có thu nhập từ lãi Trái phiếu sẽ chịu thuế 5% trên số tiền lãi Trái phiếu nhận được.

Thu nhập từ chuyển nhượng Trái phiếu của nhà đầu tư là cá nhân không cư trú chịu mức thuế chuyển nhượng 0,1% tính trên giá trị bán Trái phiếu từng lần, không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay nước ngoài (việc được giảm trừ thuế tùy thuộc vào hiệp định tránh đánh thuế hai lần giữa Việt Nam và quốc gia có liên quan) (trừ trường hợp bán lại trái phiếu cho Tổ chức Đăng ký niêm yết).

Theo pháp luật hiện hành, Tổ chức Đăng ký niêm yết, với tư cách là bên thanh toán, sẽ khấu trừ và nộp thuế thu nhập cá nhân trên lãi Trái phiếu trước khi trả cho các Người Sở Hữu Trái Phiếu.

23.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- a) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- b) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- c) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- d) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.
- e) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- f) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- g) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;
- h) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số

điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Năm 2020, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (Theo Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam). Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu thuế Giá trị gia tăng theo đúng các quy định hiện hành.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

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

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 Đăng ký niêm yết đã được HĐQT Công ty thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 06/07/2021 của HĐQT của Tổ chức Đăng ký niêm yết phê duyệt các công việc liên quan đến chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 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 Đăng ký niêm yết 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 Đăng ký niêm yết 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

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

VII. PHỤ LỤC

- Phụ Lục I : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- Phụ Lục II : Điều lệ công ty
- Phụ Lục III : 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.
- Phụ lục IV : Danh mục văn bản pháp luật có liên quan
- Phụ Lục IV : Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2020
Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2021
Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng quý I năm 2022

TP.HCM ngày 24 tháng 06 năm 2022

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BOLAT DUSENOV

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM QUÂN LỰC

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



TRẦN VĂN THỨC

KÊ TOÁN TRƯỞNG



CAO THỊ MAI LÊ

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI



Nguyễn Ngọc Anh
Giám Đốc Khởi
Khởi Dịch vụ ngân hàng đầu tư