

**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 24/08/2004, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 13/02/2026)*

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

*(Quyết định đăng ký niêm yết số ...../QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày ..... tháng ..... năm 2026)*

Bản cáo bạch này và các phụ lục sẽ được cung cấp tại các tổ chức dưới đây, từ ngày .../.../2026

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Địa chỉ : 236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Điện thoại : 028.35142255 Fax: 028.35142277  
Website : [www.coteccons.vn/](http://www.coteccons.vn/)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

Địa chỉ : 72 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Điện thoại : (84-28) 38.242.897 Fax: (84-28) 38.242.997  
Website : [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

**PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên: Đinh Thị Hồng Thắm

Chức vụ: Người được ủy quyền công bố thông tin

Số điện thoại: 028.35142255

**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 24/08/2004, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 13/02/2026)*

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

<b>Tên trái phiếu</b>	:	Trái phiếu Coteccons phát hành ra công chúng năm 2025
<b>Loại trái phiếu</b>	:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm
<b>Mã trái phiếu</b>	:	<b>CTD126006</b>
<b>Mệnh giá</b>	:	100.000 VND/Trái Phiếu
<b>Tổng số lượng trái phiếu đăng ký niêm yết</b>	:	14.000.000 ( <i>Mười bốn triệu</i> ) Trái Phiếu
<b>Tổng giá trị trái phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá</b>	:	1.400.000.000.000 VND ( <i>Một nghìn bốn trăm tỷ đồng</i> )
<b>Lãi suất</b>	:	Cố định 9% ( <i>Chín phần trăm</i> )/năm
<b>Kỳ hạn trái phiếu</b>	:	03 ( <i>Ba</i> ) năm
<b>Ngày phát hành</b>	:	30/01/2026
<b>Ngày đáo hạn</b>	:	30/01/2029

*Để nắm rõ đầy đủ toàn bộ Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, Quý Nhà Đầu Tư vui lòng xem nội dung tại Bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng số 556/GCN-UBCK được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29/12/2025 và một số thông tin cơ bản của Trái Phiếu được trình bày tại Mục VI - "TRÁI PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT" của Bản Cáo Bạch này.*

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:****CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 20, Bitexco Financial Tower, số 2 đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Điện thoại : (84-28) 3824 5252 Fax: (84-28) 3824 5250  
Website : [www.ey.com/vi\\_vn](http://www.ey.com/vi_vn)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN, ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

Địa chỉ : 72 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Điện thoại : (84-28) 38.242.897 Fax: (84-28) 38.242.997  
Website : [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

**TỔ CHỨC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM:****CÔNG TY CỔ PHẦN FIINRATINGS**

Địa chỉ : Tầng 10, Tòa nhà Peakview Tower, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại : (84-24) 3562 6962 Fax: (84-24) 3562 5055  
Website : [www.fiinratings.vn](http://www.fiinratings.vn)

MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b>	<b>6</b>
1.	Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	6
2.	Tổ Chức Tư Vấn.....	6
<b>II.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>6</b>
1.	Rủi ro về kinh tế .....	6
1.1.	Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	6
1.2.	Rủi ro lạm phát.....	7
1.3.	Rủi ro lãi suất.....	8
1.4.	Rủi ro về tỷ giá.....	9
2.	Rủi ro về luật pháp.....	9
3.	Rủi ro đặc thù.....	10
3.1.	Rủi ro từ diễn biến của thị trường Bất động sản ở Việt Nam ảnh hưởng đến ngành Xây dựng.....	10
3.2.	Rủi ro cạnh tranh .....	10
3.3.	Rủi ro về an toàn lao động.....	11
3.4.	Rủi ro về thanh toán.....	11
4.	Rủi ro quản trị công ty.....	11
5.	Rủi ro khác.....	12
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....</b>	<b>14</b>
1.	Thông tin chung về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	14
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	14
3.	Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và của nhóm công ty .....	16
4.	Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	18
4.1.	Đại hội đồng Cổ đông.....	18
4.2.	Hội đồng Quản trị .....	19
4.3.	Ban Kiểm soát .....	20
4.4.	Ban Tổng Giám đốc.....	21
4.5.	Ban Thư ký.....	21
4.6.	Ủy ban quản trị cấp cao.....	21
4.7.	Tiểu ban chiến lược.....	22
4.8.	Tiểu ban nhân sự và lương thưởng.....	22
4.9.	Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG).....	22
4.10.	Tiểu ban kiểm toán và quản trị rủi ro.....	23
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.....	23
5.1.	Công ty mẹ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	23

5.2.	Danh sách công ty con và những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	24
<b>6.</b>	<b>Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....</b>	<b>35</b>
7.1.	Cổ phiếu phổ thông .....	35
7.2.	Cổ phiếu ưu đãi .....	35
7.3.	Các loại chứng khoán khác .....	35
<b>8.</b>	<b>Hoạt động kinh doanh.....</b>	<b>35</b>
8.1.	Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	35
8.2.	Tài sản .....	43
8.3.	Thị trường hoạt động.....	45
8.4.	Các hợp đồng lớn .....	46
8.5.	Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành.....	46
8.6.	Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế .....	51
8.7.	Chiến lược kinh doanh .....	51
8.8.	Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện .....	52
<b>9.</b>	<b>Thông tin về cổ đông lớn.....</b>	<b>52</b>
9.1.	Cổ đông lớn là cá nhân .....	52
9.2.	Cổ đông lớn là tổ chức .....	52
<b>10.</b>	<b>Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng.....</b>	<b>55</b>
10.1.	Hội đồng quản trị .....	55
10.2.	Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng .....	63
10.3.	Ban kiểm soát .....	69
<b>11.</b>	<b>Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại.....</b>	<b>72</b>
<b>12.</b>	<b>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết .....</b>	<b>72</b>
<b>13.</b>	<b>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.....</b>	<b>73</b>
<b>14.</b>	<b>Thông tin về cam kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....</b>	<b>73</b>
<b>V.</b>	<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>74</b>
<b>1.</b>	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh.....</b>	<b>74</b>
1.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong 2 năm gần nhất và lý do đến quý gần nhất .....	74
1.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	75
<b>2.</b>	<b>Tình hình tài chính .....</b>	<b>76</b>
2.1.	Các chỉ tiêu cơ bản.....	76
2.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	82

3.	<b>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết....</b>	<b>83</b>
4.	<b>Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận .....</b>	<b>84</b>
4.1.	<i>Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2026.....</i>	84
4.2.	<i>Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên.....</i>	84
4.3.	<i>Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên .....</i>	84
4.4.	<i>Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận .....</i>	85
VI.	<b>TRÁI PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....</b>	<b>86</b>
1.	<b>Tên trái phiếu.....</b>	<b>86</b>
2.	<b>Loại trái phiếu .....</b>	<b>86</b>
3.	<b>Mệnh giá.....</b>	<b>86</b>
4.	<b>Tổng số lượng trái phiếu đăng ký niêm yết.....</b>	<b>86</b>
5.	<b>Tổng giá trị trái phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá .....</b>	<b>86</b>
6.	<b>Kỳ hạn trái phiếu.....</b>	<b>86</b>
7.	<b>Ngày phát hành.....</b>	<b>86</b>
8.	<b>Ngày đáo hạn trái phiếu.....</b>	<b>86</b>
9.	<b>Lãi Suất .....</b>	<b>86</b>
10.	<b>Kỳ hạn trả lãi, trả gốc .....</b>	<b>86</b>
10.1.	<i>Tiền gốc Trái Phiếu.....</i>	86
10.2.	<i>Tiền lãi Trái Phiếu .....</i>	86
11.	<b>Xếp hạng tín nhiệm .....</b>	<b>86</b>
12.	<b>Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu.....</b>	<b>86</b>
12.1.	<i>Quyền cơ bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu .....</i>	86
12.2.	<i>Trường hợp thay đổi quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu .....</i>	87
13.	<b>Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.....</b>	<b>87</b>
14.	<b>Việc mua lại trái phiếu trước hạn .....</b>	<b>87</b>
14.1.	<i>Mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....</i>	87
14.2.	<i>Mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu .....</i>	88
14.3.	<i>Mua lại Trái Phiếu bắt buộc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm .....</i>	88
15.	<b>Mục đích chào bán Trái Phiếu .....</b>	<b>88</b>
16.	<b>Phương pháp tính giá.....</b>	<b>89</b>
17.	<b>Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn .....</b>	<b>90</b>
18.	<b>Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu .....</b>	<b>91</b>
19.	<b>Cam kết về bảo đảm.....</b>	<b>92</b>
20.	<b>Thông tin về các cam kết.....</b>	<b>92</b>
20.1.	<i>Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư .....</i>	92
20.2.	<i>Cam kết đáp ứng điều kiện về nợ phải trả theo quy định .....</i>	92
20.3.	<i>Cam kết khác .....</i>	93
21.	<b>Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....</b>	<b>93</b>
22.	<b>Các loại thuế có liên quan.....</b>	<b>93</b>

22.1. Thuế thu nhập cá nhân .....	93
22.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp .....	93
<b>VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....</b>	<b>94</b>
1. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu .....	94
2. Tổ Chức Kiểm Toán .....	94
3. Tổ Chức Xếp Hạng Tín Nhiệm .....	94
<b>VIII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>95</b>

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Danh sách Công ty con trực tiếp và gián tiếp	24
Bảng 2. Danh sách Công ty liên kết	27
Bảng 3. Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	28
Bảng 4. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 30/01/2026	35
Bảng 5. Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận Hợp nhất theo lĩnh vực kinh doanh	40
Bảng 6. Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận Riêng lẻ theo lĩnh vực kinh doanh	42
Bảng 7. Danh sách các tài sản lớn của Công ty	43
Bảng 8. Tình hình Tài sản cố định Hợp nhất	44
Bảng 9. Tình hình Tài sản cố định Công ty mẹ	44
Bảng 10. Doanh thu và Lợi nhuận theo thị trường hoạt động	45
Bảng 11. Các hợp đồng lớn	46
Bảng 12. So sánh với các công ty cùng ngành	48
Bảng 13. Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh Hợp nhất	74
Bảng 14. Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh Riêng lẻ	74
Bảng 15. Tình hình công nợ	76
Bảng 16. Các khoản phải thu Hợp nhất	76
Bảng 17. Các khoản phải thu của Công ty mẹ	77
Bảng 18. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn	77
Bảng 19. Chi tiết nợ phải trả ngắn hạn, dài hạn Hợp nhất	78
Bảng 20. Chi tiết nợ phải trả ngắn hạn, dài hạn Riêng lẻ	79
Bảng 21. Các khoản phải nộp theo luật định	81
Bảng 22. Trích lập các quỹ	81
Bảng 23. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	82
Bảng 24. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC các năm	83
Bảng 25. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính	84

*[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]*

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

#### 1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Ông <b>Bolat Duisenov</b>	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông <b>Nguyễn Văn Đua</b>	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Bà <b>Trần Thị Thanh Vân</b>	Chức vụ: Kế toán trưởng

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

#### 2. Tổ Chức Tư Vấn

Đại diện được ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hà**

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

*(Theo Giấy ủy quyền số 27/2025/UQ-SSI ngày 01/08/2025 do Ông Nguyễn Đức Thông – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Thanh Hà và Giấy ủy quyền số 10/2025/UQ-SSI ngày 01/08/2025 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Ông Nguyễn Đức Thông)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết trái phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số HD\_NHDT-HO/POB/05/2025 ngày 30 tháng 05 năm 2025 với Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons cung cấp.

### II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

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

##### 1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của ngành xây dựng. Coteccons và các công ty con hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng công trình, nhà ở và các công trình chuyên dụng. Vậy nên, hoạt động của chính Coteccons và các công ty con chịu ảnh hưởng bởi các biến động của nền kinh tế trong nước và thế giới.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê đã công bố GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023.

Ngày 06/01/2025, theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022

trong giai đoạn 2011-2024.

Ngày 05/01/2026, Cục Thống kê – Bộ Tài chính đã công bố báo cáo tình hình kinh tế xã hội Quý IV và năm 2025, theo đó, GDP năm 2025 tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm 2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%.

Tăng trưởng GDP duy trì ở mức khá tốt không chỉ đóng góp vào việc gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng, mà còn tạo ra những tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh của các công ty trong lĩnh vực xây dựng công trình, nhà ở và các công trình chuyên dụng tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ.

**Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm**



(Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính)

Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, Coteccons chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các Chủ đầu tư, Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp, Định chế Tài chính và Tổ chức Tín dụng trong và ngoài nước. Cụ thể Coteccons đã xây dựng và phát triển nền tảng Quản lý rủi ro doanh nghiệp (“ERM”) với những phương pháp và công cụ được thiết kế nhằm đảm bảo các rủi ro được nhận diện, phân loại, đánh giá và có kế hoạch ứng phó hiệu quả.

### 1.2. Rủi ro lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang xử lý rất tốt tình trạng lạm phát so với các năm trước.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (“CPI”) cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Ngoài ra, lạm phát cơ bản bình quân tăng 4,16%, cao hơn mức tăng của lạm phát chung.

Ngày 06/01/2025, theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê, tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Ngày 05/01/2026, Cục Thống kê – Bộ Tài chính đã công bố báo cáo tình hình kinh tế xã hội Quý IV và năm 2025, theo đó, CPI bình quân quý IV/2025 tăng 3,44% so với quý IV/2024. Tính chung cả năm 2025, CPI tăng 3,31% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát những năm gần đây được duy trì khá ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành dịch vụ xây dựng như Coteccons, trường hợp lạm phát gia tăng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên

vật liệu, xây dựng và nhân công.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên nhiên vật liệu truyền thống và có kế hoạch điều tiết giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện các biện pháp như tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng vật liệu xây dựng có giá cả hợp lý, tối ưu hóa quy trình sản xuất và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

**Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm**



(Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính)

### 1.3. Rủi ro 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.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mặt bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ 0,1 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất huy động vốn và giảm nhẹ 0,09 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất cho vay so với cuối năm 2023.

Theo số liệu từ Hội nghiên cứu thị trường liên ngân hàng Việt Nam ngày 31/12/2025 cho thấy lãi suất trên thị trường liên ngân hàng và dân cư đều tăng mạnh, cụ thể, lãi suất chào bình quân liên ngân hàng đã ghi nhận tăng 6,9 điểm % ở kỳ hạn qua đêm và 0,09 điểm % ở kỳ hạn một tuần, trong khi đi ngang ở kỳ hạn hai tuần và giảm 0,08 điểm % ở kỳ hạn một tháng so với phiên trước đó, bên cạnh đó, lãi suất huy động 12 tháng dự báo có thể sẽ tiếp tục tăng thêm 0,5 điểm % trong năm 2026 tạo lập mặt bằng giá mới.

Lãi suất giảm mang lại động lực tích cực đối với Công ty khi giúp chi phí lãi vay giảm, từ đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy vậy, để chủ động trước biến động lãi suất trong tương lai, Công ty vẫn duy trì việc tính toán, cân đối hợp lý giữa nguồn vốn tự có và vốn vay, nhằm tối ưu chi phí tài chính và đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh lâu dài. Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn.

#### 1.4. *Rủi ro về tỷ giá*

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.

Tỷ giá trung tâm năm 2023 (tính đến ngày 29/12/2023) do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, là 1 USD = 23.866 VNĐ. Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành chính sách tiền tệ một cách linh hoạt và hiệu quả, bất chấp bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động. So với cuối năm 2022, tỷ giá có thời điểm ghi nhận mức mất giá gần 3%, nhưng đến cuối năm, mức mất giá của VNĐ chỉ còn khoảng 1,97%. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (“FED”) duy trì mặt bằng lãi suất cao trong thời gian dài, giữ chỉ số USD Index ở mức cao; trong bối cảnh đó, và tỷ giá USD/VND tiếp tục là một trong những yếu tố chịu áp lực điều hành đáng kể trong chính sách tiền tệ của Việt Nam.

Hết năm 2024 (tính đến ngày 31/12/2024), tỷ giá trung tâm giữa đồng Việt Nam (VND) và đô la Mỹ (USD) do Ngân hàng Nhà nước công bố ở mức 24.335 VND/USD. Tỷ giá trung tâm được điều hành linh hoạt, phù hợp, đồng bộ với các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường ngoại tệ, góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô.

Trong năm 2025, tỷ giá USD/VND ghi nhận sự biến động nhất định, với xu hướng tiền đồng mất giá nhẹ so với USD do tác động từ thị trường quốc tế và chính sách tiền tệ. Theo dữ liệu công bố bởi NHNN, tỷ giá trung tâm ngày 31/12/2025 ở mức 1 USD = 25.121 VND.

Để đảm bảo phòng ngừa những tình huống tỷ giá biến động bất lợi, Công ty luôn chủ động theo dõi diễn biến tiền tệ quốc tế để kịp thời điều chỉnh chính sách và kế hoạch kinh doanh phù hợp.

## 2. **Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành dịch vụ xây dựng cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Là một Công ty cổ phần đại chúng và đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật mới quy định trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán. Ngành dịch vụ xây dựng luôn phải bám sát các văn bản pháp luật của nhà nước về việc điều chỉnh công tác nghiệp vụ liên quan đến hoạt động xây dựng phù hợp và có hiệu quả. Một số loại văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động nghiệp vụ của Công ty bao gồm: Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Bất động sản, Luật Lao động, các quy định về phòng cháy chữa cháy,....

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù**

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

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

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự suy giảm nhu cầu hay biến động giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi gián tiếp đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro từ thị trường bất động sản bao gồm:

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

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi đáng kể sau giai đoạn trầm lắng năm 2023, với nhiều tín hiệu tích cực trên các phân khúc chính. Năm 2025, Dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, toàn thị trường cung cấp hơn 128.000 sản phẩm nhà ở mới trong năm 2025, là mức cao nhất trong giai đoạn 2019–2025 và tăng 88% so với 2024. Nhờ nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý của cơ quan quản lý Nhà nước, hàng trăm dự án BĐS cũng đã được tái khởi động và đẩy nhanh tiến độ triển khai, sớm ra hàng nhằm đón đầu sự phục hồi của thị trường.

Thị trường bất động sản thương mại và nhà ở tại Việt Nam thường biến động và chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế trong nước, chính sách điều tiết vĩ mô, cũng như các quy định, biện pháp quản lý từ chính quyền địa phương và trung ương. Ngoài ra, sự thiếu cân đối giữa cung và cầu hay những thay đổi trong chính sách quản lý của nhà nước có thể gây biến động mạnh về giá, ảnh hưởng đáng kể đến ngành bất động sản, trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động xây dựng của Công ty.

Để giảm thiểu rủi ro từ biến động thị trường bất động sản, Công ty thực hiện nghiên cứu thị trường một cách kỹ lưỡng và linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh giúp Công ty chủ động ứng phó trước những biến đổi về môi trường kinh tế và chính sách quản lý. Ngoài ra, Công ty ưu tiên tập trung vào các dự án xây dựng có giá trị thực tế cao, đáp ứng nhu cầu dài hạn, đồng thời tăng cường hợp tác chiến lược với các đối tác có năng lực tài chính mạnh nhằm chia sẻ rủi ro và nâng cao khả năng chống chịu trong các giai đoạn thị trường khó khăn.

#### **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 đấu 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 trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

### **3.3. Rủi ro về an toàn lao động**

Tính chất đặc thù của ngành dịch vụ 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.

Để ứng phó hiệu quả với rủi ro về an toàn lao động, Coteccons đã triển khai đồng bộ nhiều biện pháp thiết thực. 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. Công ty cũng áp dụng các công nghệ thi công mới, vừa đảm bảo an toàn, vừa nâng cao hiệu quả thi công. Bên cạnh đó, toàn bộ nhân sự Ban chỉ huy công trường và lực lượng công nhân của các nhà thầu phụ đều được trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ kỹ thuật. Công tác huấn luyện, họp nhóm, đánh giá và kiểm tra an toàn được tổ chức thường xuyên nhằm nâng cao nhận thức và kỹ năng xử lý tình huống. Coteccons còn duy trì các hoạt động kiểm soát, đánh giá và báo cáo định kỳ theo tháng, quý, thể hiện sự cam kết cao nhất trong việc đảm bảo an toàn lao động trên toàn bộ công trình.

### **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. Bên cạnh đó, Công ty cũng 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**

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và trái chủ. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với

chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ xây dựng, Coteccons đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp giúp giảm thiểu rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty.

#### **5. Rủi ro khác**

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

*[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]*

### III. CÁC KHÁI NIỆM

<b>BCTC</b>	: Báo cáo tài chính
<b>BDS</b>	: Bất động sản
<b>BKS</b>	: Ban kiểm soát
<b>BHXH</b>	: Bảo hiểm xã hội
<b>CBNV</b>	: Cán bộ nhân viên
<b>Coteccons, Công ty, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, CTD</b>	: Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
<b>CNĐKDN</b>	: Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
<b>CTCP</b>	: Công ty cổ phần
<b>ĐHĐCĐ</b>	: Đại hội đồng Cổ đông
<b>FDI</b>	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
<b>GDP</b>	: Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
<b>HĐQT</b>	: Hội đồng Quản trị
<b>HNX</b>	: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
<b>HOSE</b>	: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
<b>VSDC</b>	: Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
<b>LNST</b>	: Lợi nhuận sau thuế
<b>MTV</b>	: Một thành viên
<b>QTCT</b>	: Quản trị công ty
<b>SSI</b>	: Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
<b>TGD</b>	: Tổng Giám đốc
<b>TNHH</b>	: Trách nhiệm hữu hạn
<b>TSCĐ</b>	: Tài sản cố định
<b>UBCKNN</b>	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước


*Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/06/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan.*

Bất kỳ khác biệt nào về số liệu trong các bảng nêu tại Bản Cáo Bạch này giữa các hạng mục số liệu được liệt kê và Tổng của các số liệu đó hoặc các hạng mục số tỷ lệ phần trăm được liệt kê và Tổng số tỷ lệ phần trăm là do việc làm tròn số. Vì thế các con số về tổng cộng các hạng mục trong một số bảng có thể không là tổng số tương ứng của những con số đứng trước nó.

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]*

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

**1. Thông tin chung về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

- Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài : Coteccons Construction Joint Stock Company
- Tên công ty viết tắt : Coteccons
- Logo chính thức : 
- Giấy CNĐKDN : Số 0303443233 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/08/2004, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 13/02/2026
- Trụ sở chính : 236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : 028.35142255 Fax: 028.35142277
- Website : [www.coteccons.vn](http://www.coteccons.vn)
- Vốn điều lệ : 1.087.036.510.000 đồng (Một nghìn không trăm tám mươi bảy tỷ, không trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm mười nghìn đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính : Xây dựng nhà để ở (Mã ngành: 4101)
- Người đại diện theo pháp luật : Bolat Duisenov - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Talгат Turumbayev - Chức vụ: Giám đốc Phát triển doanh nghiệp
- Mã cổ phiếu : CTD
- Sàn niêm yết : HOSE

**2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
<b>Năm 2004</b>	Thành lập Công ty và chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần. Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng.
<b>Năm 2006</b>	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 thông.
<b>Năm 2007</b>	Thực hiện việc phát hành cổ phiếu ra công chúng thu hút nhiều nhà đầu tư, tổ chức nước ngoài lớn như: Dragon Capital, Indochina Capital, Tainan Spinning. 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.
<b>Năm 2009</b>	Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch “CTD” theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009. Số cổ phiếu niêm yết ban đầu là 12.000.000 cổ phiếu.
<b>Năm 2011</b>	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

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
	hợp có quy mô lớn tại Việt Nam và khu vực. Coteccons vừa thi công, vừa quản lý các nhà thầu phụ nước ngoài đến từ Nhật Bản, Singapore, ...
<b>Năm 2013</b>	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.
<b>Năm 2015</b>	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% . 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, ...
<b>Năm 2016</b>	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 Design & Build được ký kết, đóng góp vào 40% tổng doanh thu, phát hành thành công cổ phiếu cho cổ đông chiến lược và thu về 1.762 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 770,5 tỷ đồng.
<b>Năm 2017</b>	Góp vốn thành lập Công ty TNHH Covestcons (vốn điều lệ 1.872 tỷ đồng) để phục vụ cho mục đích đầu tư bất động sản. Thắng thầu siêu dự án Nam Hội An Complex, nhà máy Vinfast, nhà máy thép Hòa Phát - Dung Quất, ...
<b>Năm 2018</b>	Hoàn thành dự án The Landmark 81, một biểu tượng quốc gia và là một trong 10 tòa nhà cao nhất trên thế giới. 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.
<b>Năm 2019</b>	Vinh danh trong Top 50 Doanh nghiệp xuất sắc, lớn nhất Việt Nam năm 2019 - Top 50 Vietnam The Best 2019 do Top 50 Vietnam The Best 2019 xếp hạng Coteccons tiếp tục mở rộng địa bàn hoạt động kinh doanh ra phạm vi khu vực Đông Nam Á.
<b>Năm 2020</b>	Giữ vững vị trí Doanh nghiệp tư nhân số 1 trong ngành xây dựng do VNR500 xếp hạng, đánh dấu năm thứ 7 liên tiếp Coteccons dẫn đầu bảng xếp hạng này. Trong năm 2020, Coteccons có vốn điều lệ đạt 792,55 tỷ đồng.
<b>Năm 2021</b>	Tiến hành tái cấu trúc doanh nghiệp, xây dựng nền tảng mới để thích ứng với sự thay đổi từ thị trường và định hướng lộ trình phát triển đến năm 2025. Giữ vững vị trí số 1 trong Top 10 Nhà thầu xây dựng uy tín nhất do Vietnam Report đánh giá và thuộc nhóm 20 Công ty có chỉ số phát triển bền vững - VNSI.
<b>Năm 2022</b>	Được xếp hạng 34 trong Top 50 Doanh nghiệp xuất sắc nhất Việt Nam do VietnamReport và VietnamNet thực hiện. Năm thứ hai liên tiếp được hiện diện trong nhóm 20 Công ty có chỉ số phát triển bền vững - VNSI.
<b>Năm 2023</b>	Chuyển đổi năm tài chính với chu kỳ đầu tiên từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 để thúc đẩy nhịp độ phát triển kinh doanh phù hợp hơn, tiến đến sự phát triển năng động, hiệu quả theo chiến lược lớn. Đạt giải thưởng Doanh nghiệp Dẫn dắt Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI) tại Chương trình Bình chọn “50 Doanh nghiệp phát triển bền vững tiêu biểu Việt Nam 2023”, do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư tổ chức.

Thời gian	Mốc sự kiện nổi bật
<p><b>Năm 2024</b></p>	<p>Kết thúc giai đoạn tái cấu trúc toàn diện bắt đầu từ cuối năm 2020 bằng kết quả tốt đẹp trên tất cả phương diện, mở đầu giai đoạn bứt phá trên quy mô mới với kế hoạch 5 năm 2025 - 2029.</p> <p>Củng cố vững chắc vị trí số 1 trong bảng xếp hạng “10 Nhà thầu xây dựng uy tín nhất” do Vietnam Report đánh giá và nhóm 20 Công ty có chỉ số phát triển bền vững - VNSI của HOSE.</p> <p>Lựa chọn sứ mệnh <b>Thủ lĩnh ngành - Industry leader</b> để thúc đẩy sự phát triển tích cực của ngành xây dựng Việt Nam theo các tiêu chuẩn quốc tế về ESG.</p> <p>Nằm trong danh sách “5 Nhà thầu uy tín, chất lượng hàng đầu Việt Nam” và “5 Doanh nghiệp xây dựng của năm 2024” được đánh giá và tổ chức bởi Tổng hội Xây dựng Việt Nam, thành viên của Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam và thành viên Hội đồng Điều phối các Hội kỹ thuật xây dựng Châu Á (ACECC).</p> <p>Đạt giải thưởng Hành động vì cộng đồng - Human Act Prize 2024 do Báo Nhân Dân khởi xướng và tổ chức.</p>
<p><b>Năm 2025</b></p>	<p>Năm thứ 3 liên tiếp Coteccons đứng đầu bảng xếp hạng “10 nhà thầu xây dựng uy tín” do Vietnam Report đánh giá.</p> <p>Hai năm liên tiếp nằm trong bảng xếp hạng “10 nhà thầu hàng đầu Việt Nam” tại giải Hubexo Asia Awards 2025 do Hubexo tổ chức.</p> <p>Coteccons thăng 72 hạng, dẫn đầu ngành xây dựng Việt Nam trong bảng xếp hạng “500 công ty lớn nhất Đông Nam Á (theo bảng xếp hạng của Fortune SEA 500)</p> <p>Tiếp tục được Vietstock và Hiệp hội Các Nhà Quản Trị Tài Chính Việt Nam (VAFE) công nhận là Doanh nghiệp đạt Chuẩn Công Bố Thông Tin trên thị trường chứng khoán Việt Nam trong khuôn khổ chương trình IR Awards 2025.</p> <p>Coteccons ba năm liên tiếp lọt vào danh sách “50 doanh nghiệp phát triển bền vững Việt Nam” do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư tổ chức.</p>

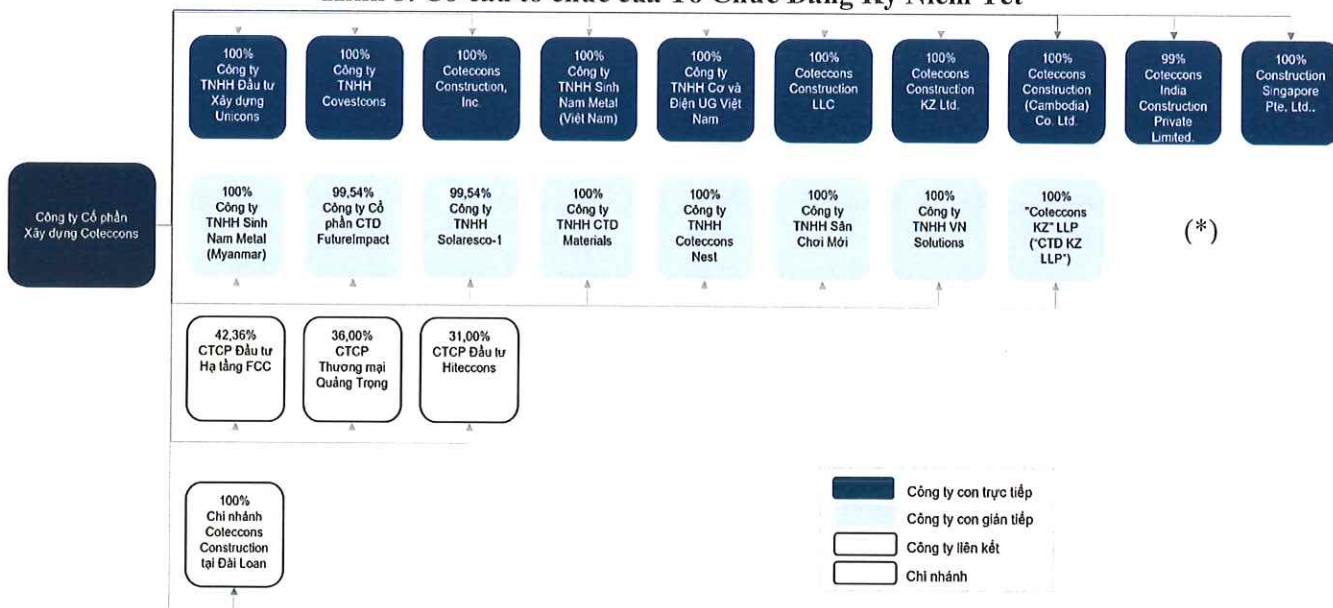
(Nguồn: Coteccons)

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và của nhóm 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 ĐHCĐ thông qua.

[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

Hình 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết



(Nguồn: Coteccons)

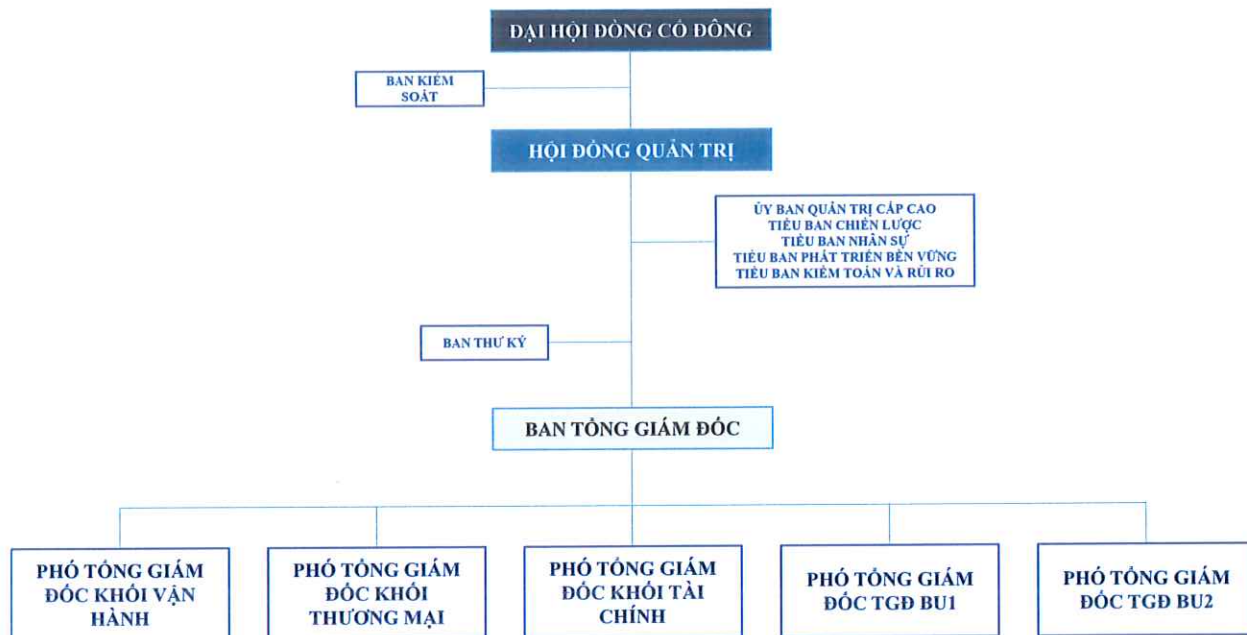
(\*) Chi tiết thông tin về trung gian sở hữu của các công ty do Coteccons sở hữu gián tiếp như sau:

Tỷ lệ sở hữu trực tiếp		Tỷ lệ sở hữu gián tiếp			Tổng tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty
Công ty con gián tiếp	Tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty	Công ty trung gian sở hữu	Tỷ lệ sở hữu của công ty trung gian tại công ty con gián tiếp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của CTD tại công ty trung gian	
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar)	0%	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) <i>(nay là Công ty TNHH Sinh Nam Facade)</i>	100%	100%	100,00%
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	0%	Công ty TNHH Covestcons	99,54%	100%	99,54%
Công ty TNHH Solaresco-1	0%	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	100%	0%	99,54%
Công ty TNHH CTD Materials	0%	Công ty TNHH Covestcons	100%	100%	100,00%
Công ty TNHH Coteccons Nest	0%	Công ty TNHH Covestcons	100%	100%	100,00%
Công ty TNHH Sân Chơi Mới	0%	Công ty TNHH CTD Materials	100%	0%	100,00%
Công ty TNHH VN Solutions	0%	Công ty TNHH Sân Chơi Mới	100%	0%	100,00%
"Coteccons KZ" LLP	0%	Coteccons Construction KZ Ltd.	100%	100%	100,00%

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 10 công ty con trực tiếp, 8 công ty con gián tiếp và 03 công ty liên kết và 01 Chi nhánh, danh sách chi tiết các công ty trong cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được trình bày tại mục 5 phần IV của Bản Cáo Bạch này.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Hình 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết



(Nguồn: Coteccons)

4.1. Đại hội đồng Cổ đông

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. Căn cứ tình hình hoạt động, 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. Đại hội đồng cổ đông 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 hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- 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 hàng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Tổng Công ty và các cổ đông của 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/ Sửa đổi, bổ sung 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.

#### **4.2. Hội đồng Quản trị**

Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của HĐQT. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị 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 trường hợp các 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.

Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 07 thành viên, danh sách HĐQT hiện tại của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
2	Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc phát triển doanh nghiệp
3	Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên HĐQT
4	Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT
5	Võ Hoàng Lâm	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
6	Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT độc lập
7	Tổng Văn Nga	Thành viên HĐQT độc lập

#### **4.3. Ban Kiểm soát**

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

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

- Đề xuất, kiến nghị ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGD, người quản lý khác;
- Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGD và cổ đông;
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên HĐQT, TGD và người điều hành khác của doanh nghiệp, BKS phải thông báo bằng văn bản cho HĐQT trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Xây dựng Quy chế hoạt động của BKS và trình ĐHĐCĐ thông qua;
- Báo cáo tại ĐHĐCĐ theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc;
- Có quyền yêu cầu HĐQT, thành viên HĐQT, TGD và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách thành viên BKS gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ngụy Gia Hoàng	Trưởng BKS
2	Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS
3	Vũ Hoàng Nam	Thành viên BKS

**4.4. Ban Tổng Giám đốc**

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc gồm có 05 Phó Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các Phó Tổng giám đốc đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. 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 Tổng Giám đốc gồm:

STT	Tên	Chức vụ
1	Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT
2	Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc
3	Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính
5	Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc

**4.5. Ban Thư ký**

- Hỗ trợ, giúp việc cho HĐQT, Ban TGD trong các hoạt động hàng ngày
- Quản lý, phân phối, phân công xử lý các công văn, văn bản.
- Xin ý kiến HĐQT và TGD để xếp lịch, phân công thành phần tham dự các cuộc họp theo lịch làm việc.
- Phối hợp với các Phòng/Ban/ Đơn vị chuẩn bị các tài liệu, báo cáo cho Lãnh đạo xem trước khi cuộc diễn ra.
- Tham dự họp giao ban của HĐQT và Ban TGD, soạn thảo, trình ký, ban hành, phân phối, lưu trữ các BB họp của HĐQT và ban TGD.
- Theo dõi, đôn đốc, nhắc nhở các các Phòng/Ban thực hiện các chỉ đạo của HĐQT và Ban TGD thông qua các cuộc họp.
- Tham mưu, đề xuất, phối hợp với các đơn vị/phòng/ban liên quan tổ chức các hội thảo, tiếp thị, xúc tiến, thu hút đầu tư, tiếp các đoàn khách đến Công ty theo sự phân công của HĐQT và Ban TGD...
- Các công việc khác được Ban lãnh đạo phân công.

**4.6. Ủy ban quản trị cấp cao**

- Là đơn vị tham mưu trực thuộc HĐQT của Công ty, giúp việc cho HĐQT trong các hoạt động của HĐQT theo Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty.
- Là cầu nối để HĐQT kịp thời trao đổi và thảo luận với các cá nhân, Đơn vị trong Công ty về việc quản trị các hoạt động của Công ty.

- Hỗ trợ HĐQT, đội ngũ quản lý của Công ty trong việc đánh giá các vấn đề một cách toàn diện trước khi ban hành các quyết định, nghị quyết theo thẩm quyền.
- Giám sát và nâng cao khả năng giải quyết vấn đề, lãnh đạo và quản trị trong Công ty.
- Tham mưu, tư vấn và đưa ra ý kiến định hướng về các vấn đề:
  - + Lập kế hoạch chiến lược và thực hiện chiến lược và giám sát việc triển khai chiến lược.
  - + Hoạt động giám sát, quản trị và kinh doanh.
  - + Hoạt động tài chính và đầu tư.
  - + Ký kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch.
  - + Phát triển và xây dựng năng lực tổ chức.
  - + Tuân thủ và quản trị rủi ro.
  - + Phát triển khả năng lãnh đạo cho tương lai.
  - + Các vấn đề khác theo quyết định của HĐQT.

#### **4.7. Tiểu ban chiến lược**

- Xây dựng định hướng, hoạch định mục tiêu và đề ra giải pháp, chính sách phát triển kinh doanh Công ty trong từng giai đoạn trình HĐQT.
- Chỉ đạo xây dựng và thông qua kế hoạch kinh doanh - tài chính hàng năm của Công ty trước khi trình Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Tư vấn cho HĐQT liên quan đến việc phê duyệt sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị cốt lõi của Công ty.
- Đề xuất các sáng kiến chiến lược, bao gồm tái cấu trúc, mở rộng thị trường, đầu tư mới.
- Xem xét và phản biện các kế hoạch chiến lược do Ban điều hành trình.
- Giám sát tiến độ triển khai chiến lược và kiến nghị điều chỉnh khi cần thiết.
- Phối hợp với các tiểu ban khác để đảm bảo chiến lược đồng bộ với kế hoạch tài chính, quản trị rủi ro và nhân sự.

#### **4.8. Tiểu ban nhân sự và lương thưởng**

Tham mưu cho HĐQT về các vấn đề liên quan đến Nhân sự và Chính sách Nhân sự

- Chính sách lương thưởng và phúc lợi.
- Hệ thống quản lý hiệu suất công việc.
- Nguồn nhân sự.
- Chương trình Talent.
- Sơ đồ tổ chức.
- Thực thi các nhiệm vụ khác liên quan đến chính sách nhân sự và lương thưởng được Hội đồng quản trị giao phó.

#### **4.9. Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG)**

- Tham mưu cho HĐQT trong việc xây dựng và phê duyệt chiến lược ESG dài hạn của Công ty, phù hợp với định hướng phát triển bền vững.
- Đề xuất và rà soát các chính sách, mục tiêu, chỉ số (KPIs) ESG, đảm bảo tính thống nhất với chiến lược kinh doanh tổng thể.

- Đề xuất các sáng kiến, chương trình hành động ESG, bao gồm tiết giảm phát thải, sử dụng năng lượng hiệu quả, an toàn lao động, bình đẳng giới, quản trị minh bạch, và tương tác với cộng đồng.

#### **4.10. Tiểu ban kiểm toán và quản trị rủi ro**

- Tham mưu và hỗ trợ HĐQT trong công tác kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro của Công ty.
- Thiết lập quy trình giám sát, đánh giá việc tuân thủ các quy định, quy trình hoạt động.
- Rà soát và phát hiện các rủi ro tiềm ẩn liên quan đến tài chính, pháp lý, vận hành và uy tín; đề xuất biện pháp phòng ngừa và ứng phó.
- Kiểm tra, đánh giá minh bạch, hợp lý và hiệu quả trong công tác sử dụng nguồn lực, ngân sách.
- Phối hợp với các bộ phận liên quan để xây dựng báo cáo kiểm toán nội bộ (nếu cần) và tổng hợp báo cáo quản trị rủi ro.
- Tư vấn cải tiến quy trình nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát và giảm thiểu rủi ro cho các hoạt động trong chương trình.

### **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 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Trong vòng 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch, Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons không có công ty mẹ và không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

*[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]*

5.2. Danh sách công ty con và những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.2.1. Công ty con

Bảng 1. Danh sách Công ty con trực tiếp và gián tiếp

TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CND/KDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (31/12/2025)	Tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của CTD tại công ty (%)		
						30/06/2024	31/12/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>I</b>	<b>Công ty con trực tiếp</b>									
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	14/07/2016	0304472276	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị	94,5 tỷ đồng	100	100	100	100	100
2	Công ty TNHH Covestcons	31/03/2017	0314326002	Dịch vụ môi giới và kinh doanh BĐS	1.872 tỷ đồng	100	100	100	100	100
3	Coteccons Construction, Inc.	23/10/2023	2523854	Cung cấp dịch vụ xây dựng	15.000.000 USD	100	100	100	100	100
4	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) (nay là Công ty TNHH Sinh Nam Facade)	08/10/2000	3700349560	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại	100 tỷ đồng	100	100	100	100	100
5	Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	16/05/2007	0305140668	Cung cấp dịch vụ cơ điện công trình dân dụng & công nghiệp; tư	6,4 tỷ đồng	100	100	100	100	100

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**



TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (31/12/2025)	Tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của CTD tại công ty (%)	
						30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025
6	Coteccons Construction LLC	15/2/2025	1009197613	vấn và quản lý dự án xây dựng; lắp đặt phần cơ điện công trình xây dựng và hệ thống xây dựng khác	5.000.000 USD	-	100	-	100
7	Coteccons Construction KZ Ltd.	23/5/2025	2505409007 49	Xây dựng tất cả các loại công trình nhà ở	1.000.000 USD	-	100	-	100
8	Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd.	29/5/2025	00078774	Xây dựng công trình	1.500.000 USD	-	100	-	100
9	Coteccons India Construction Private Limited	04/01/2025	U41001TN2 024FTC175 881	Xây dựng công trình	2.000.000 USD	-	99	-	99
10	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD")	07/10/2025	202544767Z	Xây dựng và hoạt động nắm giữ tài sản	10.000.000 USD	-	-	-	100

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (31/12/2025)	Tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của CTD tại công ty (%)	
						30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025
	Sing??)								
<b>II</b>	<b>Công ty con gián tiếp</b>								
11	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar)	23/3/2019	119456215	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại	346.700 USD	100	100	100	100
12	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact	28/06/2021	0316921381	Sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy	110,05 tỷ đồng	99,54	99,54	99,54	99,54
13	Công ty TNHH Solaresco-1	13/08/2020	0316438470	Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời, máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng	110 tỷ đồng	99,54	99,54	99,54	99,54
14	Công ty TNHH CTD Materials	12/10/2022	0317515248	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	51 tỷ đồng	100	100	100	100
15	Công ty TNHH Coteccons	06/10/2022	0317508201	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc	781,5 tỷ đồng	100	100	100	100

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**



TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (31/12/2025)	Tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của CTD tại công ty (%)	
						30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025
	Nest			sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê					
16	Công ty TNHH Sản Chơi Mới	02/12/2022	0317587852	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30 tỷ đồng	100	100	100	100
17	Công ty TNHH VN Solutions	31/10/2023	0318134397	Lập trình máy vi tính	10 tỷ đồng	-	100	-	100
18	"Coteccons KZ" LLP ("CTD KZ LLP")	12/11/2007	0711400107 79	Cung cấp dịch vụ xây dựng	250.000.000 KZT	-	100	-	100

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

Trong vòng 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm ký Bản Báo Bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại CTD là 0%.

5.2.2. Công ty liên kết

**Bảng 2. Danh sách Công ty liên kết**

TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (31/12/2025)	Tỷ lệ sở hữu của CTD tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của CTD tại công ty (%)	
						30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025
1	CTCP Đầu	21/07/2014	106605407	Xây dựng các	377 tỷ đồng	42,36	42,36	42,36	42,36



## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (tỷ đồng)	Giá trị tăng, giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
			<ul style="list-style-type: none"> <li>tỷ lệ 2:1</li> <li>Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 04 ngày 05/06/2007</li> </ul>	Tp.HCM	tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, các Báo cáo Tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho niên độ kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan”
6/2007	86,2	26,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát hành cổ phiếu thường 5:2</li> <li>Phát hành cho CBNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 05 ngày 20/08/2007</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM	
7/2007	120,0	33,8	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 05 ngày 20/08/2007</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM	
6/2009	184,5	64,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát hành cổ phiếu thường tỷ lệ 2:1</li> <li>Phát hành cho CBNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2009</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 08 ngày 07/09/2009</li> <li>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</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính năm 2009 “Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại mục “Cơ sở ý kiến kiểm toán”, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan”
5/2010	307,5	123,0	Phát hành cổ phiếu thường tỷ lệ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính năm 2010: “Theo ý kiến của chúng tôi,

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (tỷ đồng)	Giá trị tăng, giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
			3:2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 09 ngày 23/08/2010</li> <li>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo về việc phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu ngày 6/5/2010 của UBCKNN</li> </ul>	<p>Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</p>	<p>báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.”</p>
9/2011	317,7	10,2	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 07/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2011</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2012</li> <li>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu cho CBNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động ngày 3/8/2011 của UBCKNN</li> </ul>	<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</p>	<p>Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính năm 2011: “Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan”</p>
3/2012	422,0	104,3	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 07/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2011</li> <li>- Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2012</li> <li>- Công văn nhận đầy đủ tài liệu đăng ký chào bán cổ phần riêng lẻ cho cổ đông chiến lược ngày 22/03/2012 của UBCKNN</li> </ul>	<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</p>	<p>Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính năm 2012: “Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan”</p>

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (tỷ đồng)	Giá trị tăng, giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
8/2015	432,5	10,5	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2015</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015</li> <li>Công văn nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu cho cán bộ chủ chốt trong công ty ngày 25/6/2015 của UBCKNN</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm tài chính 2015 “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/hợp nhất”
12/2015	468,6	36,1	Phát hành cổ phần để hoán đổi cho Unicons	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2015</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 15 ngày 09/06/2016</li> <li>Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi số 93/GCN-UBCK ngày 23/11/2015 của UBCKNN</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	
8/2016	492,0	23,4	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 16 ngày 05/09/2016</li> <li>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</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm tài chính 2016: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định”
10/2016	655,7	163,7	Phát hành cho cổ đông hiện hữu 3:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2016</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 17 ngày 10/11/2016</li> </ul>	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban	

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (tỷ đồng)	Giá trị tăng, giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
11/2016	770,5	114,8	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công văn nhận được đầy đủ tài liệu phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu ngày 21/9/2016</li> <li>Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 12/4/2016</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 18 ngày 30/11/2016</li> <li>Công văn nhận được tài liệu đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ ngày 5/10/2016</li> </ul>	<p>Chứng khoán Nhà nước</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</p>	pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"
1/2018	783,6	13,1	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2017 số 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 29/6/2017</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 21 ngày 30/01/2018</li> <li>Công văn nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ngày 11/12/2017</li> </ul>	<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</p>	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm tài chính 2018: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"
2/2019	792,55	9	Phát hành cho CBNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHCĐ ngày 2/6/2018</li> <li>Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 22 ngày</li> </ul>	<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM</p>	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm tài chính 2019: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**



Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (tỷ đồng)	Giá trị tăng, giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
11/2022	788,3	(4,24)	Giảm vốn do mua lại cổ phiếu ESOP của NLD nghỉ việc trước thời hạn	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	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất”
11/2023	1.036,3	248	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn	- Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2022 số 07/2022/NQ-ĐHCĐ ngày 25/04/2022. - Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 25 ngày 25/11/2022 - Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ 12 ngày 09/12/2022	Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm tài chính 2022: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất”
11/2023	1.036,3	248	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn	- Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2023 số 08/2023/NQ-ĐHCĐ ngày 25/04/2023.	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm tài

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (tỷ đồng)	Giá trị tăng, giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
			cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỉ lệ 3:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết HĐQT số 16/2023/NQ-HĐQT ngày 24/08/2023.</li> <li>Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 26 ngày 03/11/2023</li> <li>Văn bản số 6237/UBCK-QLCB ngày 13/09/2023 của UBCKNN v/v tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu của CTD.</li> </ul>	Tp.HCM Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	chính 2024: “Theo ý kiến của chúng tôi, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 30/6/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất”
01/2026	1.087,0	50,7	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỉ lệ 20:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 số 07/2024/NQ-DHCD ngày 19/10/2024.</li> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 số 08/2025/NQ-DHCD ngày 20/10/2025.</li> <li>Nghị quyết HĐQT số 23/2025/NQ-HĐQT ngày 14/11/2025.</li> <li>Văn bản số 188/UBCK-QLCB ngày 08/01/2026 của UBCKNN v/v tài liệu báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu của CTD.</li> </ul>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	Không có

(Nguồn: Coteccons)

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

### 7.1. Cổ phiếu phổ thông

**Bảng 4. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 30/01/2026**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>10.378</b>	<b>53.238.766</b>	<b>49,0</b>
1	Cá nhân	10.283	25.940.245	23,9
2	Tổ chức	95	27.298.521	25,1
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>289</b>	<b>53.261.638</b>	<b>49,0</b>
1	Cá nhân	218	4.577.118	4,2
2	Tổ chức	71	48.684.520	44,8
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0,0
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>2.203.247</b>	<b>2,0</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>10.668</b>	<b>108.703.651</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 30/01/2026 do VSDC cung cấp)

### 7.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

### 7.3. Các loại chứng khoán khác

Tính đến thời điểm của Bản cáo bạch này, Công ty có 14.000.000 (Mười bốn triệu) trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm đang lưu hành với tổng giá trị theo mệnh giá là 1.400.000.000.000 VND (Một nghìn bốn trăm tỷ đồng), được phát hành vào ngày 30/01/2026.

## 8. Hoạt động kinh doanh

### 8.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 8.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

Hoạt động kinh doanh chính đem lại phần lớn doanh thu, lợi nhuận cho Coteccons là hoạt động xây dựng. Ngoài ra còn có hoạt động cho thuê thiết bị xây dựng, và hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư, văn phòng nhưng chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ.

Từ khi thành lập đến nay, Coteccons luôn giữ vững định hướng tập trung vào lĩnh vực xây dựng, ngành mang lại hơn 90% doanh thu thuần hàng năm cho doanh nghiệp. Không chỉ cung cấp một dịch vụ đơn lẻ, Coteccons xây dựng một hệ sinh thái toàn diện, giúp nhà đầu tư và chủ dự án giảm thiểu gánh nặng quản lý từng hạng mục riêng biệt.

Hệ sinh thái dịch vụ do Coteccons cung cấp bao gồm:

- Tổng thầu Thiết kế & Thi công (Design & Build – D&B);
- Nhà thầu Cơ điện (M&E);
- Thiết kế, sản xuất và thi công mặt dựng (Facade).

Với quy mô vốn lớn và năng lực kỹ thuật vượt trội, Coteccons thường đảm nhận vai trò tổng thầu tại các dự án quy mô lớn, thực hiện trọn gói từ thiết kế kỹ thuật, cung ứng vật tư, thiết bị đến thi công và bàn giao công trình.

Từ năm 2014, Coteccons đặc biệt chú trọng phát triển mô hình Design & Build, nhằm gia tăng giá trị cho khách hàng thông qua việc tích hợp thiết kế và thi công trong một quy trình thống nhất. Dù hình thức này còn tương đối mới tại Việt Nam, Coteccons đã tiên phong triển khai nhiều dự án D&B, qua đó khẳng định năng lực tư vấn giải pháp tổng thể từ lựa chọn vật liệu, phương án thi công đến thiết kế phù hợp với nhu cầu thị trường. Coteccons hoạt động trên hai lĩnh vực chính: Xây dựng dân dụng và Xây dựng công nghiệp. Năm 2024, cơ cấu doanh thu hoạt động xây dựng của Coteccons phân bổ như sau: 50% đến từ Xây dựng công nghiệp, 45% từ Xây dựng dân dụng và 5% còn lại từ Xây dựng Khách sạn – nghỉ dưỡng. Chiến lược đa dạng hoá nguồn thu này giúp Coteccons giảm thiểu rủi ro khi thị trường xây dựng dân dụng biến động, đồng thời xây dựng thế đứng vững chắc hơn so với giai đoạn trước vốn phụ thuộc chủ yếu vào mảng dân dụng. Bên cạnh đó, Coteccons còn mở rộng sang lĩnh vực hạ tầng từ năm 2014 thông qua liên doanh FCC, đơn vị tham gia dự án BOT nâng cấp Quốc lộ 1 và đoạn tránh TP. Phủ Lý (Hà Nam). Đến năm 2021, chiến lược đa dạng hóa được đẩy mạnh hơn nữa khi Coteccons bắt đầu lấn sân sang xây dựng các dự án năng lượng tái tạo và cơ sở hạ tầng, mở rộng danh mục công trình một cách toàn diện.

**Thông tin về một số dự án xây dựng của Công ty:**

➤ **Dự án: Nhà máy LEGO – “Nhà máy tương lai”**



Nhà máy LEGO tại Việt Nam là nhà máy thứ 6 toàn cầu và là công trình đầu tiên của LEGO tại Đông Nam Á. Dự án được mệnh danh là “Nhà máy tương lai” nhờ áp dụng các tiêu chuẩn khắt khe về công nghệ, kỹ thuật, môi trường và phát triển bền vững – bao gồm cả tiêu chuẩn không phát thải carbon. Coteccons vinh dự được chọn làm tổng thầu xây dựng sau quá trình đấu thầu cạnh tranh nghiêm ngặt. Đây không chỉ là cơ hội hợp tác với một trong những tập đoàn toàn cầu có uy tín, mà còn là minh chứng cho năng lực thi công vượt trội và tư duy kiến tạo công trình biểu tượng của Coteccons.

Thông tin chi tiết về dự án	
Chủ đầu tư	Công ty TNHH LEGO Manufacturing Việt Nam (LMV) – thuộc Tập đoàn LEGO Group (Đan Mạch)
Địa điểm	Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III, thị xã Tân Uyên, Bình Dương
Loại dự án	Nhà máy (sản xuất đồ chơi nhựa)
Gói thầu	Tổng thầu xây dựng
Quy mô	Diện tích xây dựng: 150.000 m <sup>2</sup> . bao gồm: Khu văn phòng, trung tâm năng lượng, khu vực ép nhựa và đóng gói, kho hàng tự động và các công trình thành phần khác
Thời gian thi công	22 tháng

➤ **Dự án: ECOPARK - Khu căn hộ hồ thiên nga CT21-22**



Dự án ECOPARK - Khu căn hộ hồ thiên nga CT21-22 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark làm chủ đầu tư, được triển khai tại tỉnh Hưng Yên, là một tổ hợp tòa nhà quy mô lớn với tổng diện tích xây dựng lên tới 280.000 m<sup>2</sup>. Dự án bao gồm 5 tòa tháp cao từ 33 đến 40 tầng, đi kèm 2 tầng hầm và 3 tầng để dành riêng cho trung tâm thương mại, tạo nên một không gian hiện đại, đa chức năng. Gói thầu được thực hiện theo hình thức tổng thầu thiết kế và thi công, với giá trị đầu tư lên đến hơn 3.794 tỷ đồng. Dự kiến, thời gian thi công dự án kéo dài trong vòng 22 tháng, đánh dấu một bước phát triển quan trọng trong quy hoạch đô thị và bất động sản tại khu vực.

Thông tin chi tiết về dự án	
Chủ đầu tư	Công ty cổ phần tập đoàn Ecopark
Địa điểm	Hưng Yên
Loại dự án	Tòa nhà
Gói thầu	Tổng thầu thiết kế và thi công
Quy mô	Tổng diện tích xây dựng khoảng 280.000 m <sup>2</sup> , gồm 5 tòa tháp cao từ 33 đến 40 tầng, 2 tầng hầm và 3 tầng để dành cho trung tâm thương mại.
Thời gian thi công	22 tháng

➤ **Dự án: ECOPARK – Khu căn hộ Sky Forest Residences CT06**



Sky Forest Residences là dự án căn hộ cao cấp nằm trong khu đô thị sinh thái Ecopark, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Dự án được phát triển bởi Tập đoàn Ecopark với mục tiêu kiến tạo không gian sống xanh, hiện đại và gần gũi với thiên nhiên. Sky Forest Residences nổi bật với thiết kế độc đáo, đưa thiên nhiên lên tầm cao mới với các khu vườn thượng uyển giữa mây trời. Từ thành công của dự án Ecopark Swan Lake Residences vào 2 năm trước, Coteccons đã được Tập đoàn Ecopark tiếp tục tin tưởng giao vai trò tổng thầu Design & Build (thiết kế và xây dựng) tại gói thầu Sky Forest Residences với giá trị lớn.

Thông tin chi tiết về dự án	
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark
Địa điểm	Khu đô thị Ecopark, xã Phụng Công, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên
Loại dự án	Tòa nhà
Gói thầu	Tổng thầu thiết kế và thi công
Quy mô	Tổng diện tích quỹ đất khoảng 2,3ha, gồm 3 tòa tháp SF1 có chiều cao 30 tầng, SF2 có chiều cao 38 tầng, và SF3 có chiều cao 41 tầng
Thời gian thi công	35 tháng

➤ **Dự án: Khu căn hộ Riviera Point Mixed - Phase 1C**



Dự án Khu căn hộ Riviera Point Mixed – Phase 1C là một dự án nhà ở cao cấp do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư, tọa lạc tại vị trí đắc địa bên sông Cả Cầm, Quận 7, TP.HCM, với tổng diện tích xây dựng lên tới 12.7 ha. Dự án bao gồm 12 tòa căn hộ cao 40 tầng, được chia thành 3 phân khu là The Infinity, The View và The Loft. Gói thầu được thực hiện theo hình thức tổng thầu thi công, với giá trị đầu tư lên đến 1.871 tỷ đồng. Dự kiến, thời gian thi công dự án kéo dài trong vòng 39 tháng. Riviera Point Mixed - Phase 1C là một dự án điển hình về phát triển bền vững khi sử dụng vật liệu xanh và các biện pháp thi công bảo vệ môi trường. Đây cũng là dự án đầu tiên tại Việt Nam ứng dụng công nghệ bê tông khoáng hóa CO<sub>2</sub>, giúp giảm lượng carbon phát thải trong giai đoạn xây dựng.

Thông tin chi tiết về dự án	
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Riviera Point
Địa điểm	Thành phố Hồ Chí Minh
Loại dự án	Tòa nhà
Gói thầu	Tổng thầu thi công
Quy mô	Tổng diện tích 12.7 ha, gồm 12 tòa căn hộ cao 40 tầng, được chia thành 3 phân khu là The Infinity, The View và The Loft
Thời gian thi công	39 tháng
Tình hình dự án	Đang triển khai

➤ **Dự án: Lancaster Legacy M02**



Lancaster Legacy là khu phức hợp thương mại – dịch vụ – văn phòng – officetel – căn hộ cao cấp do Tập đoàn Trung Thủy làm chủ đầu tư. Dự án sở hữu vị trí vàng tại trung tâm phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, TP.HCM. Với vị trí đắc địa cùng thiết kế hiện đại, Lancaster Legacy được kỳ vọng trở thành biểu tượng sống mới tại trung tâm thành phố. Coteccons là đơn vị được tin nhiệm thi công phần thân dự án, khẳng định vai trò là nhà thầu uy tín trong phân khúc công trình cao tầng phức hợp tại khu vực đô thị trung tâm.

Thông tin chi tiết về dự án	
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy
Địa điểm	230 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM
Loại dự án	Tòa nhà
Gói thầu	Tổng thầu thi công
Quy mô	Tổng diện tích xây dựng 96.300m <sup>2</sup> , gồm 3 tòa cao 38 tầng, 5 tầng để dành cho thương mại và 5 tầng hầm, 749 căn hộ
Thời gian thi công	47 tháng
Tình hình dự án	Đang triển khai

➤ **Dự án: Nhà máy SUNTORY PEPSICO**



Dự án Nhà máy Suntory Pepsico Long An là dự án có tổng mức đầu tư lớn nhất trong lịch sử của Công ty tại Việt Nam. Sau quá trình đấu thầu minh bạch, chặt chẽ và chuyên nghiệp từ Chủ đầu tư SPVB, vào tháng 4/2024, Coteccons vinh dự khi chính thức được chọn là Tổng thầu thi công toàn dự án tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh, Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An. Với vai trò tổng thầu, Coteccons đảm nhận khu vực nhà máy, khu vực hành chính, dịch vụ, khu vực xây dựng kỹ thuật và các tiện ích hỗ trợ khác. Đây

là nhà máy thứ 6 của Suntory PepsiCo và được xem là nhà máy có quy mô lớn nhất và hiện đại nhất của tập đoàn trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương tính đến thời điểm hiện tại với diện tích sử dụng khoảng 20 hecta, tổng vốn đầu tư hơn 300 triệu USD, công suất dự kiến lên tới 800 triệu lít mỗi năm khi đi vào hoạt động chính thức.

Thông tin chi tiết về dự án	
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Nước giải khát Suntory PepsiCo Việt Nam
Địa điểm	Khu công nghiệp Hựu Thạnh, Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An
Loại dự án	Nhà xưởng
Gói thầu	Tổng thầu thi công
Quy mô	Tổng diện tích sử dụng 20 ha, công suất 800 triệu lít / năm
Thời gian thi công	24 tháng
Tình hình dự án	Đang triển khai

8.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong các sản phẩm, dịch vụ của CTD, xây dựng dân dụng và công nghiệp là các hoạt động kinh doanh mang tính chu kỳ, song hành với sự phát triển kinh tế của cả nước. Bên cạnh đó, các hoạt động này cũng chịu ảnh hưởng lớn từ chính sách quản lý của nhà nước. Do đó doanh thu của các mảng này sẽ biến động theo sự thay đổi cung cầu thị trường, nền kinh tế nói chung và sự thay đổi chính sách của các cơ quan quản lý.

8.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

**Bảng 5. Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận Hợp nhất theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị: Tỷ đồng

	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)		Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)		Tăng/ giảm so với cùng kỳ	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)		Tăng/ giảm so với cùng kỳ
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	21.011,52	99,84%	24.499,09	98,45%	16,60%	17.328,95	99,25%	51,60%
Doanh thu bán hàng	-	-	296,22	1,19%	-	75,68	0,43%	(52,87%)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	45,93	0,18%	-	-	-	(100,00%)
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	15,89	0,08%	18,36	0,07%	15,54%	9,34	0,05%	(11,41%)
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	15,36	0,07%	19,08	0,08%	24,22%	11,74	0,07%	(13,49%)
Doanh thu khác	2,39	0,01%	5,86	0,02%	145,19%	33,32	0,19%	2081,58%

	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)		Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)		Tăng/ giảm so với cùng kỳ	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)		Tăng/ giảm so với cùng kỳ
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng	
<b>Tổng cộng Doanh thu thuần</b>	<b>21.045,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>24.884,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,24%</b>	<b>17.459,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,93%</b>
Lợi nhuận hoạt động xây dựng	693,09	97,27%	742,48	91,09%	7,13%	645,88	93,22%	71,10%
Lợi nhuận hàng bán	-	-	47,17	5,79%	-	30,42	4,39%	180,41%
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	-	-	2,77	0,34%	-	-	-	(100,00%)
Lợi nhuận cho thuê thiết bị xây dựng	9,47	1,33%	11,77	1,44%	24,29%	4,53	0,65%	(36,69%)
Lợi nhuận hoạt động cho thuê văn phòng	9,19	1,29%	6,97	0,86%	(24,16%)	5,29	0,76%	22,27%
Lợi nhuận khác	0,77	0,11%	3,99	0,49%	418,18%	6,70	0,97%	515,41%
<b>Tổng cộng Lợi nhuận gộp</b>	<b>712,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>815,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,40%</b>	<b>692,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,09%</b>

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

Trong giai đoạn từ năm tài chính 2024 đến năm tài chính 2025, doanh thu hợp nhất của Coteccons ghi nhận sự tăng trưởng rõ rệt. Năm tài chính 2024 là điểm sáng khi doanh thu thuần đạt hơn 21.045 tỷ đồng, tăng 30,81% so với năm liền trước. Đến năm tài chính 2025, doanh thu thuần tiếp tục tăng 18,24%, ghi nhận ở mức gần 24.885 tỷ đồng. So với kế hoạch doanh thu năm 2025 là 25.000 tỷ đồng, Công ty đã thực hiện được 99,54%, cho thấy hiệu quả kinh doanh vẫn được duy trì mạnh mẽ. Hoạt động xây dựng luôn là mảng đóng góp chính vào tổng doanh thu, chiếm tỷ trọng trên 98% xuyên suốt các kỳ tài chính. Trong năm 2024, doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng đạt 21.012 tỷ đồng, là yếu tố đóng góp chính trong tăng trưởng của tổng doanh thu hợp nhất, phản ánh trực tiếp tốc độ mở rộng dự án và năng lực thi công của Công ty. Trong năm này, Công ty đã triển khai 66 dự án, trong đó có 30 dự án mới, và 22 dự án đã được bàn giao. Cho thuê thiết bị xây dựng chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ (dưới 0,1% doanh thu). Cho thuê BĐS đầu tư, văn phòng tăng trưởng ổn định về giá trị tuyệt đối nhưng vẫn chiếm tỷ trọng thấp dưới 0,1% trong tổng doanh thu. Bên cạnh đó, trong năm tài chính 2025, Công ty ghi nhận thêm doanh thu bán hàng và doanh thu chuyển nhượng bất động sản lần lượt là 296 tỷ đồng và gần 46 tỷ đồng. 06 tháng đầu năm tài chính 2026, tổng doanh thu thuần Công ty đạt 17.459,02 tỷ đồng tăng trưởng mạnh mẽ 49,93% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu từ hoạt động xây dựng tiếp tục là nguồn thu chủ yếu với 17.328,95 tỷ đồng, chiếm 99,25% tổng doanh thu thuần và ghi nhận mức tăng 51,60% so với cùng kỳ. Doanh thu bán hàng ghi nhận 75,68 tỷ đồng, chiếm 0,43%, giảm 52,87% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng đạt 9,34 tỷ đồng (chiếm 0,05%) và doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư đạt 11,74 tỷ đồng (chiếm 0,07%), lần lượt giảm 11,41% và 13,49% so với cùng kỳ năm tài chính 2025. Trong kỳ, Công ty không phát sinh doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Nhìn chung, cơ cấu doanh thu của 06 tháng đầu năm tài chính 2026 cho thấy mảng xây dựng vẫn giữ vai trò chủ lực, trong khi các mảng hoạt động khác chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ.

Về tổng lợi nhuận gộp hợp nhất, Công ty ghi nhận gần 713 tỷ đồng trong năm tài chính 2024, và tăng lên mức 815,15 tỷ đồng trong năm tài chính 2025. Điều này phản ánh rõ nỗ lực tối ưu hóa chi phí, lựa chọn dự án hiệu quả hơn cũng như tỷ lệ hoàn thành vượt tiến độ tại các công trình lớn. Hoạt động xây dựng tiếp tục là nguồn tạo lợi nhuận chính, chiếm hơn 90% tổng lợi nhuận trong các năm. Cho thuê thiết bị xây dựng và cho thuê BĐS đầu tư đóng góp tỷ trọng nhỏ. Mảng cho thuê BĐS và mảng cho thuê văn phòng trong năm 2024 ghi nhận lợi nhuận mỗi mảng hơn 9 tỷ đồng. Năm tài chính 2025 ghi nhận thêm nguồn lợi nhuận hàng bán 47 tỷ đồng, chiếm gần 6%. Trong 6 tháng đầu năm tài chính 2026, tổng lợi nhuận gộp của Công ty đạt 692,82 tỷ đồng ghi nhận mức tăng trưởng 72,09% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, lợi nhuận từ hoạt động xây dựng tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ yếu với 645,88 tỷ đồng, tương ứng 93,22% tổng lợi nhuận gộp và tăng 71,10% so với cùng kỳ. Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng đạt 30,42 tỷ đồng, chiếm 4,39% ghi nhận mức tăng trưởng 180,41% so với cùng kỳ. Trong khi đó, lợi nhuận từ cho thuê thiết bị xây dựng ghi nhận 4,53 tỷ đồng, tương ứng 0,65%, giảm 36,69% so với cùng kỳ. Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng đạt 5,29 tỷ đồng, chiếm 0,76%, tăng trưởng 22,27%. Khoản lợi nhuận khác cũng đóng góp 6,70 tỷ đồng (chiếm 0,97%), tăng 515,41% so với cùng kỳ năm tài chính 2025. Trong kỳ, Công ty không phát sinh lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản.

**Bảng 6. Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận Riêng lẻ theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị: Tỷ đồng

	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)		Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)		Tăng/ giảm so với cùng kỳ	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)		Tăng/ giảm so với cùng kỳ
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng	
Doanh thu hoạt động xây dựng	17.069,48	99,67%	19.310,81	99,90%	13,13%	14.589,42	99,91%	54,84%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38,61	0,23%	-	-	-	-	-	-
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản đầu tư	17,37	0,10%	19,57	0,10%	12,67%	13,31	0,09%	23,50%
<b>Tổng cộng Doanh thu thuần</b>	<b>17.125,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.330,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,88%</b>	<b>14.602,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>54,81%</b>
Lợi nhuận hoạt động xây dựng	429,74	98,12%	626,47	98,82%	45,78%	562,03	98,81%	106,71%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận cho thuê văn phòng, bất động sản đầu tư	8,22	1,88%	7,46	1,18%	(9,25%)	6,75	1,19%	29,04%
<b>Tổng cộng Lợi nhuận gộp</b>	<b>437,96</b>	<b>100,00%</b>	<b>633,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>44,75%</b>	<b>568,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>105,24%</b>

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

Trong giai đoạn từ năm tài chính 2024 đến năm tài chính 2025, doanh thu thuần của Công ty mẹ cũng chứng kiến sự tăng trưởng ấn tượng bắt đầu từ năm 2024. Tổng doanh thu năm 2024 đạt 17.125 tỷ đồng,

tăng 36,19% so với năm tài chính 2023. Tổng doanh thu năm tài chính 2025 đạt 19.330,38 tỷ đồng, tăng 12,88% so với cùng kỳ. Cụ thể, doanh thu từ hoạt động xây dựng trong năm 2024 đạt 17.069,48 tỷ đồng, chiếm 99,67% tổng doanh thu và đạt 99,90% năm 2025 với giá trị 19.310,81 tỷ đồng. Có thể thấy, không chỉ chiếm tỷ trọng áp đảo, doanh thu mảng này còn tăng trưởng ổn định, đặc biệt mạnh trong năm 2024 (tăng 36,45% so với năm trước) và tiếp tục duy trì đà tăng 13,13% trong năm 2025. Trong khi đó, doanh thu từ cung cấp dịch vụ lại có xu hướng giảm, từ 38,61 tỷ đồng năm 2024, và hoàn toàn không ghi nhận trong năm 2025. Ngược lại, doanh thu từ cho thuê văn phòng, bất động sản đầu tư tuy chiếm tỷ trọng nhỏ nhưng có xu hướng tăng đều, từ 17,37 tỷ năm 2024 và đạt 19,57 tỷ đồng năm 2025, cho thấy sức tăng trưởng bền vững. Trong 6 tháng đầu năm tài chính 2026, tổng doanh thu thuần của Công ty đạt 14.602,73 tỷ đồng ghi nhận mức tăng trưởng 54,81% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu từ hoạt động xây dựng tiếp tục là nguồn thu chủ yếu với 14.589,42 tỷ đồng, chiếm 99,91% tổng doanh thu thuần và tăng 54,84% so với cùng kỳ. Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và bất động sản đầu tư ghi nhận 13,31 tỷ đồng, tương ứng 0,09% đạt mức tăng trưởng 23,50% so với cùng kỳ năm tài chính 2025. Trong kỳ, Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ.

Về lợi nhuận gộp của Công ty mẹ, hoạt động xây dựng tiếp tục đóng vai trò chủ lực với giá trị và tỷ trọng cao so với các năm trước. Năm 2024, lợi nhuận từ xây dựng đạt 429,74 tỷ đồng trong năm 2024 (chiếm 98,12%) và tiếp tục giữ mức cao trong năm 2025 với 626,47 tỷ đồng (chiếm 98,82%). Kết quả này phản ánh hiệu quả sinh lời cao và ổn định của mảng kinh doanh chính, đồng thời là động lực tăng trưởng lợi nhuận toàn Công ty. Mảng cho thuê bất động sản văn phòng, bất động sản đầu tư cũng ghi nhận ổn định cả về giá trị lẫn tỷ trọng: 8,22 tỷ năm 2024 và 7,46 tỷ đồng trong năm 2025. Ngược lại, hoạt động cung cấp dịch vụ không còn ghi nhận lợi nhuận trong các năm trở lại đây. Lợi nhuận gộp trong 6 tháng đầu năm tài chính 2026 đạt 568,77 tỷ đồng ghi nhận mức tăng trưởng 105,24% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, lợi nhuận từ hoạt động xây dựng chiếm phần lớn, đạt 562,03 tỷ đồng (chiếm 98,81%) và tăng trưởng 106,71% so với cùng kỳ. Mảng lợi nhuận từ cho thuê văn phòng và bất động sản đầu tư đạt 6,75 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 1,19%, cũng ghi nhận mức tăng trưởng 29,04% so với cùng kỳ năm tài chính 2025.

## 8.2. Tài sản

### 8.2.1. Danh sách các tài sản lớn

**Bảng 7. Danh sách các tài sản lớn của Công ty**

Đơn vị: Tỷ đồng

Tên tài sản lớn	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 31/12/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>TSCĐ Hữu Hình</b>						
Tòa nhà Coteccons	69,61	38,27	74,49	38,42	78,26	39,01
Cầu Potain Luffing MR418 HUH 72.1m	54,29	14,45	54,29	8,68	54,29	5,76
Cầu Potain Luffing MR418 HUH 72.1m	41,64	10,42	41,64	6,25	41,64	4,15
Villa 30 tại Hồ Tràm	10,86	7,31	10,86	7,05	10,86	6,92
<b>TSCĐ Vô Hình</b>						
Quyền SD đất VP Coteccons - Điện Biên Phủ, Bình Thạnh	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66	64,66
Quyền SD đất Kho Bình Dương	11,17	7,55	11,17	7,32	11,17	7,21

Tên tài sản lớn	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 31/12/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>BDS Đầu tư</b>						
Tòa nhà Coteccons - Cho thuê	76,44	41,18	71,56	36,22	67,79	33,2

(Nguồn: Coteccons)

8.2.2. Tình hình tài sản cố định

**Bảng 8. Tình hình Tài sản cố định Hợp nhất**

Đơn vị: Tỷ đồng

Hợp nhất	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 31/12/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>I. TSCĐ hữu hình</b>	<b>1.193,18</b>	<b>352,98</b>	<b>1.249,63</b>	<b>339,11</b>	<b>1.408,65</b>	<b>456,47</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	249,45	99,57	268,07	105,94	272,95	103,35
Máy móc, thiết bị	848,82	233,91	878,86	213,96	1.031,53	336,79
Phương tiện, vận tải	42,30	7,88	42,20	5,39	42,58	5,14
Thiết bị, dụng cụ quản lý	51,95	11,62	60,11	13,76	61,11	11,05
Tài sản khác	0,65	-	0,40	0,07	0,49	0,13
<b>II. TSCĐ vô hình</b>	<b>149,27</b>	<b>101,51</b>	<b>157,07</b>	<b>101,89</b>	<b>157,07</b>	<b>98,22</b>
Quyền sử dụng đất	94,88	85,45	94,88	84,84	94,88	84,54
Phần mềm	54,39	16,06	62,19	17,04	62,19	13,69
<b>III. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>2,66</b>	<b>1,24</b>	<b>2,66</b>	<b>0,71</b>	<b>2,66</b>	<b>0,44</b>
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2,66	1,24	2,66	0,71	2,66	0,44
<b>IV. BDS đầu tư</b>	<b>368,29</b>	<b>330,67</b>	<b>347,83</b>	<b>308,16</b>	<b>344,06</b>	<b>302,55</b>
Tòa nhà văn phòng	349,67	319,95	329,21	297,99	325,44	292,57
Tài sản khác	18,62	10,72	18,62	10,16	18,62	9,98

(Nguồn: BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

**Bảng 9. Tình hình Tài sản cố định Công ty mẹ**

Đơn vị: Tỷ đồng

Riêng lẻ	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 31/12/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>I. TSCĐ hữu hình</b>	<b>724,14</b>	<b>165,75</b>	<b>765,79</b>	<b>162,64</b>	<b>917,11</b>	<b>287,52</b>

Riêng lẻ	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 31/12/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	161,19	59,29	166,40	58,70	170,16	58,75
Máy móc, thiết bị	498,96	94,84	528,39	92,00	675,25	219,04
Phương tiện, vận tải	23,55	3,96	25,09	3,53	25,09	3,18
Thiết bị, dụng cụ quản lý	40,45	7,65	45,92	8,41	46,61	6,55
<b>II. TSCĐ vô hình</b>	<b>123,51</b>	<b>89,26</b>	<b>123,51</b>	<b>84,86</b>	<b>123,51</b>	<b>82,80</b>
Quyền sử dụng đất	81,54	75,83	81,54	75,48	81,54	75,31
Phần mềm	41,97	13,43	41,97	9,38	41,97	7,49
<b>III. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>2,66</b>	<b>1,24</b>	<b>2,66</b>	<b>0,71</b>	<b>2,66</b>	<b>0,44</b>
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2,66	1,24	2,66	0,71	2,66	0,44
<b>IV. BĐS đầu tư</b>	<b>108,60</b>	<b>62,57</b>	<b>103,72</b>	<b>56,48</b>	<b>99,95</b>	<b>52,93</b>
Tòa nhà văn phòng	89,98	51,87	85,10	46,34	81,33	42,98
Tài sản khác	18,62	10,70	18,62	10,14	18,62	9,95

(Nguồn: BCTC riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

### 8.3. Thị trường hoạt động

**Bảng 10. Doanh thu và Lợi nhuận theo thị trường hoạt động**

Đơn vị: Tỷ đồng

Các tiêu chí theo thị trường		Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)	Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)
<b>Doanh thu</b>	Việt Nam	17.125,46	19.326,4	14.602,73
	Myanmar	-	-	-
	India	-	3,97	-
<b>Lợi nhuận gộp</b>	Việt Nam	437,85	633,93	568,77
	Myanmar	0,12	-	-
	India	-	-	-
<b>Biên lợi nhuận gộp</b>	Việt Nam	2,6%	3,3%	3,89%
	Myanmar	100,00%	-	-
	India	-	0,00%	-

(Nguồn: Coteccons)

8.4. Các hợp đồng lớn

Bảng 11. Các hợp đồng lớn

Tên Hợp đồng	Giá trị (tỷ đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
Hợp đồng thi công dự án Lego Manufacturing Vietnam	8.488	09/03/2023	Đang triển khai	Xây dựng nhà máy	Công ty TNHH Lego Manufacturing Việt Nam	Không có	Không có
Hợp đồng thi công dự án Ecopark - Khu Căn Hộ Hồ Thiên Nga CT6	2.632	25/06/2022	Đang triển khai	Xây dựng tòa nhà	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Ecopark	Không có	Không có
Hợp đồng thi công dự án Riviera Point Mixed - Phase 1C	2.058	11/11/2022	Đang triển khai	Xây dựng tòa nhà	Công ty TNHH Riviera Point	Không có	Không có
Hợp đồng thi công dự án Lancaster Legacy M02 - Structure	2.038	01/08/2023	Đang triển khai	Xây dựng tòa nhà	Công ty Cổ Phần Trung Thủy - Đà Nẵng	Không có	Không có
Hợp đồng thi công dự án Hòa Phát Dung Quất 2	941	02/05/2022	Đang triển khai	Xây dựng nhà máy	Thép Hòa Phát Dung Quất	Không có	Không có
Hợp đồng thi công dự án Khu Nhà Ở Tâm Lực	3.263	06/02/2025	Đang triển khai	Xây dựng tòa nhà	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Tâm Lực	Không có	Không có
Hợp đồng thi công dự án Metropole - Khu Đô Thị Sóng Việt (Lô 14)	3.267	09/08/2025	Đang triển khai	Xây dựng tòa nhà	Công Ty Cổ Phần Quốc Lộc Phát	Không có	Không có

(Nguồn: Coteccons)

(\*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

8.5. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành

8.5.1. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

a. Ngành hoạt động của Coteccons

Lợi thế cạnh tranh nổi bật

- Chuỗi giá trị khép kín: Từ thiết kế, thi công đến hoàn thiện (mô hình Design & Build), Coteccons sở hữu khả năng quản trị đồng bộ giúp tối ưu chi phí, rút ngắn tiến độ và kiểm soát chất lượng vượt trội.
- Tiềm lực tài chính vững mạnh: Duy trì dòng tiền dồi dào, không phụ thuộc nhiều vào vốn vay, tạo sự linh hoạt trong đầu tư và triển khai dự án.
- Đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm: Hơn 20 năm tích lũy, cùng mạng lưới chuyên gia kỹ thuật cao cấp, Coteccons đảm bảo năng lực triển khai các dự án quy mô lớn và phức tạp.

- Hệ sinh thái đối tác chiến lược: Quan hệ bền chặt với các chủ đầu tư hàng đầu, các nhà cung ứng và tổ chức tài chính trong và ngoài nước, tạo lợi thế trong đấu thầu và huy động nguồn lực.
- Thương hiệu quốc gia, chuẩn quốc tế: Được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam, bảo chứng cho uy tín và tiêu chuẩn chất lượng cao trong mắt khách hàng, nhà đầu tư và đối tác quốc tế.
- Chiến lược “Repeat Sales” hiệu quả: Riêng trong 60 dự án mới năm tài chính 2024, có đến 41 dự án đến từ các khách hàng cũ, minh chứng cho dịch vụ chất lượng và mức độ hài lòng cao.

### *Uy tín được khẳng định qua những công trình biểu tượng*

Từ khi thành lập vào năm 2004, Coteccons đã phát triển vững chắc cả về quy mô lẫn danh tiếng, với hàng trăm công trình tiêu biểu trên khắp cả nước trải dài qua nhiều phân khúc: nhà ở cao cấp, khách sạn – resort, trung tâm thương mại, nhà máy công nghiệp, và hạ tầng kỹ thuật. Trong số đó có thể kể đến Landmark 81 - toà nhà cao nhất Việt Nam, Nhà máy Sản xuất Ô tô Vinfast, Nhà máy Sản xuất Gang thép Hoà Phát – Dung Quất, Đại đô thị Vinhomes Dream City Hưng Yên, .... Năng lực thi công của Coteccons đã được minh chứng qua việc hoàn thành đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng cho những công trình có yêu cầu khắt khe về an toàn lao động, kỹ thuật, và thẩm mỹ kiến trúc. Theo báo cáo của Vietnam Report, Coteccons thường xuyên nằm trong top các nhà thầu xây dựng uy tín tại Việt Nam, với vai trò tổng thầu thiết kế và thi công (Design & Build) cho các dự án quy mô lớn.

### *Chất lượng – Nền tảng tạo dựng uy tín lâu dài*

Trong bối cảnh thị trường xây dựng biến động mạnh, khi nhiều doanh nghiệp cùng ngành gặp khó khăn về tài chính và sụt giảm doanh thu, Coteccons đã chứng minh năng lực phục hồi và khả năng thích ứng vượt trội, thể hiện qua các kết quả nổi bật:

- **Tăng trưởng tài chính ổn định:** Doanh thu và lợi nhuận duy trì đà tăng trưởng tích cực giai đoạn 2024–2025, bất chấp biến động giá nguyên vật liệu và chi phí đầu vào.
- **Dự án trọng điểm liên tiếp trúng thầu:** Thành công giành nhiều gói thầu trọng điểm với quy mô lớn, từ hạ tầng hàng không và khu công nghiệp đến chuỗi công trình cao tầng, khẳng định năng lực thi công và uy tín của Coteccons trên thị trường.
- **Vị thế thương hiệu được quốc tế công nhận:** Hai năm liên tiếp góp mặt trong **Fortune Southeast Asia 500**, nhiều năm liền dẫn đầu **Top 10 Nhà thầu Xây dựng Uy tín Việt Nam**, khẳng định sức cạnh tranh vượt trội.
- **Năng lực vận hành linh hoạt:** Đẩy mạnh tái cấu trúc tổ chức, tối ưu hóa quy trình, và ứng dụng công nghệ xây dựng hiện đại (BIM, LEED), giúp kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu suất.

**Đằng sau những công trình mang đậm dấu ấn Coteccons** là hệ thống quản lý chất lượng nghiêm ngặt, trang thiết bị hiện đại cùng chiến lược phát triển nguồn nhân lực bài bản. Công ty luôn chú trọng đầu tư đào tạo kỹ thuật, cập nhật xu hướng công nghệ mới và quản lý rủi ro công trình theo chuẩn quốc tế. Chất lượng thi công và an toàn công trường được xem là giá trị văn hóa cốt lõi, tạo nên lợi thế cạnh tranh bền vững và khắc sâu hình ảnh Coteccons trong tâm trí đối tác, khách hàng và nhà đầu tư.

Riêng trong 60 dự án mới của năm tài chính 2024, có đến 41 dự án đến từ chiến lược “repeat sales”, các gói thầu hoặc dự án chỉ định từ những chủ đầu tư mà Coteccons đã phục vụ. Thành công này chứng minh tính đúng đắn của chiến lược tập trung vào chất lượng xây dựng và dịch vụ khách hàng, mang lại giá trị cộng thêm và mức độ hài lòng cao, từ đó củng cố uy tín để tiếp tục được khách hàng tin tưởng giao các dự án mới.

### *Chiến lược mở rộng lĩnh vực và nâng cao năng lực cạnh tranh*

Không chỉ dừng lại ở mảng xây dựng truyền thống, Coteccons còn đang từng bước mở rộng sang các lĩnh vực có tiềm năng tăng trưởng dài hạn như xây dựng hạ tầng cũng như đa dạng hóa các nguồn doanh thu, khai phá những lĩnh vực kinh doanh mới để củng cố lợi thế cạnh tranh và thúc đẩy tăng trưởng bền vững. Đây là chiến lược được triển khai thận trọng nhưng thể hiện tầm nhìn dài hạn, phù hợp với xu hướng phát

triển bền vững và chuyển dịch năng lượng tại Việt Nam. Bên cạnh đó, Coteccons cũng đẩy mạnh nghiên cứu và phát triển (R&D) trong vật liệu và công nghệ xây dựng, từ đó tối ưu hóa chi phí, gia tăng giá trị cho khách hàng và đảm bảo chất lượng công trình ngay từ khâu nền móng. Sở hữu chuỗi giá trị khép kín và đồng bộ từ khâu thiết kế đến thi công, hoàn thiện giúp Coteccons tối ưu hiệu suất vận hành và kiểm soát rủi ro hiệu quả hơn.

*b. Các bên tham gia ngành và mức độ cạnh tranh*

Ngành xây dựng Việt Nam đang chứng kiến mức độ cạnh tranh mạnh mẽ, với sự hiện diện cùng lúc của các doanh nghiệp nội địa lớn như Coteccons, Hoa Bình, Vinaconex và các tập đoàn quốc tế như Hyundai E&C, Samsung C&T. Theo dữ liệu từ Fitch Solutions, các công ty Việt chiếm khoảng 43% số dự án, trong khi 57% còn lại thuộc về nhà thầu nước ngoài, nổi bật là Hàn Quốc (17%), Nhật Bản (14%) và Trung Quốc (10%). Nguyên nhân là do các tập đoàn FDI nắm giữ lợi thế về năng lực tài chính, công nghệ hiện đại và kinh nghiệm quản lý dự án phức tạp. Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (“PPP”) có hiệu lực từ 2020 càng thúc đẩy xu hướng này bằng cách mở ra cơ hội lớn cho khu vực tư nhân và nhà đầu tư nước ngoài.

Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp nội địa đã chủ động đáp trả bằng cách đẩy mạnh chuyển đổi số, áp dụng rộng rãi mô hình thông tin công trình (BIM) và hệ thống quản trị doanh nghiệp (“ERP”) nhằm nâng cao hiệu quả thiết kế, thi công và quản lý dự án. Chiến lược Go Global vừa mở rộng hoạt động ra thị trường quốc tế, vừa củng cố và thắt chặt quan hệ hợp tác với các tập đoàn trong nước, đang trở thành xu thế tất yếu để tích hợp công nghệ tiên tiến và mở rộng phạm vi dịch vụ. Đồng thời, việc hướng đến các tiêu chuẩn công trình xanh, phát triển đội ngũ nhân lực chất lượng cao và đa dạng hóa thị trường hoạt động được xem là những chiến lược then chốt để giữ vững vị thế và giành lợi thế cạnh tranh bền vững.

Mặc dù ngành hoạt động có mức độ cạnh tranh cao, tuy nhiên, Coteccons vẫn khẳng định được vị thế của mình trong ngành. Mới đây, Coteccons được vinh danh trong danh sách Fortune South East Asia 500, bảng xếp hạng các doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á năm 2024. Dù đây chỉ là một cột mốc trong nhiều thành tựu đã đạt được, những sự kiện này cho thấy Coteccons đang dần tạo dựng tên tuổi ở cấp khu vực. Việc góp mặt trong danh sách này khẳng định năng lực tài chính vững vàng, hiệu quả hoạt động và tầm nhìn chiến lược rõ ràng của doanh nghiệp, khi bảng xếp hạng dựa trên dữ liệu tài chính công khai đã được các tổ chức quốc tế như Refinitiv và S&P Global Market Intelligence kiểm chứng.

*c. Vị thế và thị phần của CTD trong ngành*

**Bảng 12. So sánh với các công ty cùng ngành**

Mã chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sàn giao dịch	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Vốn CSH (tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	Giá đóng cửa (31/12/2025)	P/E	P/B
CTD	Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	HOSE	34.442	9.385	5.153	90.563	76.000	14,75	0,84
HBC	CTCP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	UPCoM	16.088	1.973	717	5.684	6.300	8,79	1,11
HTN	CTCP Hưng Thịnh Incons	HOSE	7.360	1.558	206	17.481	8.700	42,23	0,50
VCG	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây	HOSE	31.530	12.576	6.084	19.320	22.600	3,71	1,17

Mã chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sàn giao dịch	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Vốn CSH (tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	Giá đóng cửa (31/12/2025)	P/E	P/B
	dựng Việt Nam								
DC4	CTCP Dicera Holdings	HOSE	2.537	1.256	2.085	12.785	10.400	4,99	0,81
LCG	CTCP Lizen	HOSE	7.512	2.735	730	13.112	10.200	13,97	0,78

(Nguồn: Số liệu được tổng hợp từ BCTC hợp nhất tại ngày 31/12/2025 của các công ty được so sánh)

8.5.2. Triển vọng phát triển của ngành

❖ **Tăng trưởng ngành Xây dựng và đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh**

Triển vọng của ngành Xây dựng gắn liền với khả năng tăng trưởng của ngành Bất động sản. Sau giai đoạn 2022–2023 đầy biến động với lạm phát, lãi suất cao và tín dụng bị siết chặt, nền kinh tế Việt Nam đã có dấu hiệu phục hồi tích cực khi đạt tốc độ tăng trưởng GDP 7,09% trong năm 2024 theo số liệu đã được công bố bởi Tổng cục Thống kê. Bên cạnh đó, ba bộ luật trọng yếu (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai) đã được sửa đổi, có hiệu lực từ tháng 8/2024, giúp tháo gỡ các điểm tắc nghẽn pháp lý, đẩy nhanh quá trình triển khai dự án và phục hồi nguồn cung. Trong dài hạn, khung pháp lý mới không chỉ khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội mà còn mở rộng cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và nghỉ dưỡng. Từ các tác động nêu trên, ngành Xây dựng chứng kiến mức tăng trưởng 8% trong năm 2024, và năm 2025 tăng trưởng 9,62% so với năm 2024, báo hiệu tương lai khởi sắc của toàn ngành theo nguồn công bố bởi Cục thống kê.

**Hình 5. Tăng trưởng ngành Xây dựng Việt Nam qua các năm**



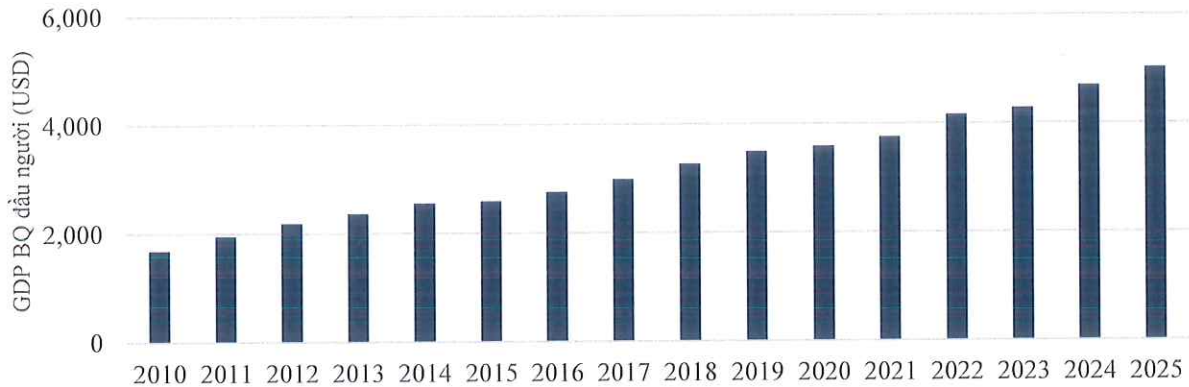
(Nguồn: Cục thống kê và CTD tổng hợp)

Đối với mảng Xây dựng Dân dụng, theo báo cáo của CBRE, triển vọng từ năm 2025–2026 được đánh giá tích cực nhờ vào ba yếu tố chính: khung pháp lý rõ ràng hơn giúp đẩy nhanh tiến độ cấp phép dự án, năng lực tài chính của các chủ đầu tư bất động sản được cải thiện sau quá trình tái cấu trúc, và tâm lý người mua nhà dần ổn định trở lại. Với lĩnh vực Xây dựng Công nghiệp, tiềm năng phát triển còn rất lớn nhờ làn sóng đầu tư FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam. Các lợi thế cạnh tranh như vị trí địa lý gần Trung Quốc, chi phí lao động hợp lý, cùng với mạng lưới hiệp định thương mại tự do rộng khắp giúp Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn cho các tập đoàn đa quốc gia trong quá trình tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu. Ngoài ra, sự phát triển mạnh mẽ của các ngành công nghiệp điện tử, ô tô, năng lượng tái tạo... cũng kéo theo nhu cầu xây dựng nhà máy, kho bãi, trung tâm logistics và hạ tầng phụ trợ. Trong dài hạn, khi các quỹ đất khu công nghiệp mới được quy hoạch và mở rộng, phân khúc xây dựng công nghiệp sẽ tiếp tục sôi động, nhất là với những nhà thầu có kinh nghiệm triển khai dự án quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật cao. Đây sẽ là một trong

những động lực tăng trưởng quan trọng cho các doanh nghiệp xây dựng tổng hợp như Coteccons, vốn có năng lực thi công ở cả hai mảng Dân dụng và Công nghiệp.

❖ **Kinh tế trong nước ổn định và bền vững, hỗ trợ sự tăng trưởng của ngành**

**Hình 6. Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2010 – 2025**



(Nguồn: Dữ liệu từ World Bank)

Khi GDP tăng trưởng, nền kinh tế mạnh mẽ hơn và tạo ra việc làm, thu nhập và sự tăng trưởng dân số. Điều này thúc đẩy nhu cầu sử dụng và mua bán bất động sản, bao gồm cả mua nhà ở, văn phòng, nhà ở cho thuê và các loại bất động sản thương mại. Khi đó, các công trình dự án dân dụng cũng tăng cao để kịp đáp ứng nhu cầu của thị trường. Các công ty xây dựng dân dụng, đặc biệt là những dự án cao tầng, và các công ty xây dựng công nghiệp sẽ hưởng lợi đáng kể.

Theo Báo cáo về tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, dự kiến kế hoạch năm 2024, và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam được ưu tiên với mục tiêu giữ vững ổn định, kiểm soát lạm phát ở mức thấp, thúc đẩy chất lượng tăng trưởng, và đảm bảo các cân đối lớn trong điều kiện khó khăn.

Dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, toàn thị trường cung cấp hơn 128.000 sản phẩm nhà ở mới trong năm 2025, là mức cao nhất trong giai đoạn 2019–2025 và tăng 88% so với 2024. Nhờ nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý của cơ quan quản lý Nhà nước, hàng trăm dự án BĐS cũng đã được tái khởi động và đẩy nhanh tiến độ triển khai, sớm ra hàng nhằm đón đầu sự phục hồi của thị trường.

Nhìn chung, thị trường BĐS nhà ở Việt Nam nói chung và ngành xây dựng nói riêng đã có bước khởi đầu tương đối tích cực trong năm đầu tiên của chu kỳ mới. Mặc dù còn nhiều thách thức, đặc biệt mới đây nhất là ảnh hưởng thuế quan thương mại mới của Mỹ, tuy nhiên, với khả năng ngoại giao khéo léo cùng với việc chủ động và linh hoạt trong việc thực thi chính sách, Việt Nam không những sẽ giảm thiểu tác động do chính sách thuế quan mà còn có thể tìm ra các cơ hội mới trong thách thức.

**8.5.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Với khó khăn chung của nền kinh tế thế giới, xu hướng đầu tư ra nước ngoài của các quốc gia phát triển có dấu hiệu giảm sút, Việt Nam vẫn là điểm hấp dẫn đón đầu dòng vốn FDI khi chi phí cho thuê rẻ so với các nước khác. Tận dụng lợi thế trong việc sở hữu nhiều dự án xây dựng trọng điểm với tệp khách hàng FDI có sẵn, Coteccons đẩy mạnh việc hoàn thiện các dự án xây dựng đối với các dự án đã đủ điều kiện pháp lý để kịp bàn giao.

Xuyên suốt năm tài chính 2024 - tức nửa cuối năm 2023 và nửa đầu năm 2024 và đến thời điểm hiện tại, hoạt động kinh doanh của Công ty luôn ở mức sôi động với kết quả tích cực được liên tục tạo ra trên nhiều phương diện. Trong năm 2024, Công ty đã bàn giao 22 dự án cho khách hàng với mức độ hài lòng cao. Một số dự án của khách hàng trong nước tiêu biểu như Ecopark CT21-22, CR8, Vincom Mega Mall, Phenikaa

Hospital,... và các dự án FDI tiêu biểu như Foxconn Phase 1, Ixora Ho Tram, Fusion, Hiive, Apache...

Bên cạnh bức tranh sôi động với các dự án và hợp đồng đã có, Coteccons cũng gia tăng tốc độ và hiệu quả đấu thầu dự án mới. Trong năm 2024, Coteccons tham gia đấu thầu 104 dự án và thắng thầu 60 dự án. Tỷ lệ thắng thầu đạt 58% so với mức thường có trước đây trong khoảng 20 - 30%. Trong năm tài chính 2025, Công ty đã bàn giao 23 dự án cho khách hàng và thắng thầu 50 dự án, nổi bật trong đó có thể kể đến các dự án vốn nhà nước như Thuyền Vân Vũng Tàu, Nhà xe Sân Bay Long Thành, các dự án lớn như Tổ hợp Khách sạn Du lịch Bà Nà, khu Du lịch dịch vụ Thương mại Cát Bà, các dự án vốn đầu tư nước ngoài BWID Phố Nối, GreenCan.

Ban lãnh đạo Công ty đánh giá định hướng phát triển của Coteccons là hoàn toàn phù hợp so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

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

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

Trong hành trình chuyển mình và xác lập những cột mốc phát triển mới, Coteccons xác định việc làm mới logo và bộ nhận diện thương hiệu là một yêu cầu quan trọng, nhằm tạo nên hình ảnh biểu đạt tương ứng với chiến lược mới. Bộ nhận diện này được phát triển trên tinh thần tôn trọng quá khứ, hài hòa với những giá trị đương đại, đồng thời thể hiện khát vọng vươn tới những mục tiêu lớn lao trong tương lai.

Logo mới của Coteccons (áp dụng từ năm 2022) mang phong cách tối giản nhưng sinh động, mạnh mẽ nhưng tinh tế, truyền tải cảm giác tự tin, vững chãi nhưng cũng rất trẻ trung và giàu cảm xúc. Phong chữ cứng cáp thể hiện đúng tinh thần của ngành xây dựng. Màu xanh navy được chọn làm chủ đạo, tượng trưng cho công nghệ – yếu tố xương sống trong chiến lược kinh doanh mới, trong khi màu xanh ngọc (teal) bổ trợ để gọi lên tinh thần sáng tạo, đa dạng và tôn trọng sự khác biệt.



Trong hệ thống nhận diện mới, Coteccons vẫn giữ lại biểu tượng quả địa cầu quen thuộc, nhưng được cách điệu khéo léo để trở nên súc tích, tinh giản và tập trung hơn. Hình ảnh chữ C được bao quanh bởi đường xích đạo, tạo cảm giác chuyển động, đồng thời là lời cam kết phát triển bền vững và hướng tới tính toàn cầu.

Điểm nhấn độc đáo nhất nằm ở chữ N được viết ngược – một chi tiết mang tính biểu tượng cao, lấy cảm hứng từ câu chuyện về “chiếc trụ ngược” tại đền Nikko Toshogu (Nhật Bản). Trong văn hóa Nhật, sự không hoàn hảo tượng trưng cho tính bền vững lâu dài - khi thừa nhận sự chưa hoàn hảo, con người mới có lý do để không ngừng vươn lên, cải thiện và tiến về phía trước. Tinh thần đó được Coteccons chuyển hóa thành biểu tượng “chữ N ngược” - vừa như một mũi tên hướng lên, vừa là đường chéo kết nối toàn khối, truyền tải thông điệp "ONE TEAM UP" - cùng nhau đi lên.

“Building Futures - Xây dựng những tương lai” không chỉ là một khẩu hiệu, mà là kim chỉ nam dẫn dắt Coteccons trong chặng đường phát triển phía trước. Từ một công ty xây dựng nhỏ, sau hơn 21 năm nỗ lực không ngừng, Coteccons đã vươn mình trở thành một trong những nhà thầu xây dựng ngoài quốc doanh hàng đầu tại Việt Nam. Không chỉ dừng lại ở việc kiến tạo hình ảnh thương hiệu, Coteccons còn xác định xây dựng tương lai của chính mình thông qua việc góp phần kiến thiết những công trình bền vững, mang lại giá trị lâu dài cho cộng đồng và xã hội. Tôn chỉ của doanh nghiệp là kiến tạo nên những công trình “sống” – có giá trị trăm năm, bền vững với thời gian và hữu ích với đời sống.

#### 8.7. Chiến lược kinh doanh

##### 8.7.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh

Hoạch định chiến lược để thực hiện tầm nhìn trong năm (2026-2029), Coteccons đặt mục tiêu đạt tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) 20% - 30%, hướng tới phát triển bền vững trên vai trò INDUSTRY

LEADER – Dẫn dắt ngành xây dựng tại Việt Nam và hiện diện vững chắc trên thị trường nước ngoài  
 Để hiện thực hóa 02 mục tiêu trên, Coteccons triển khai 06 ưu tiên chiến lược sau:

- Duy trì đà tăng trưởng bền vững trong xây dựng dân dụng, thúc đẩy mạnh mẽ lĩnh vực xây dựng công nghiệp và từng bước kiến tạo nền tảng vững chắc cho mảng xây dựng hạ tầng.
- Đẩy mạnh chiến lược vươn ra thị trường quốc tế và mở rộng cơ hội trên các ngành kinh doanh mới, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng toàn diện cả về quy mô doanh thu lẫn lợi nhuận bền vững.
- Tăng tỷ suất lợi nhuận hiệu quả và bền vững thông qua tối ưu hóa hoạt động, đầu tư trang thiết bị hiện đại và ứng dụng công nghệ tiên tiến.
- Tái cấu trúc toàn diện hệ thống và nâng cao năng lực tổ chức, hình thành nền tảng vững chắc cho tăng trưởng bền vững. Phát triển bộ máy vận hành linh hoạt cùng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu cả về số lượng lẫn chất lượng.
- Xây dựng thương hiệu dẫn dắt ngành xây dựng - **Industry Leader**, hướng tới vị thế toàn cầu. Đây là sứ mệnh nâng tầm chuẩn mực của toàn ngành, khởi xướng đổi mới và đóng góp giá trị bền vững cho phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ lợi ích dài hạn của cộng đồng.

Cam kết phát triển bền vững dựa trên khung ESG toàn diện, được tích hợp đồng bộ trong toàn bộ chuỗi giá trị vận hành của doanh nghiệp và hệ sinh thái đối tác

**8.7.2. Thời gian thực hiện chiến lược**

Dự kiến từ năm 2026 đến năm 2029.

**8.7.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến**

Nguồn vốn dự kiến cho các hoạt động này đến từ dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

- Từ vốn chủ sở hữu của Công ty: Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ khi có nhu cầu về vốn;
- Công ty huy động vốn vay từ các Tổ chức tín dụng; và/hoặc
- Phát hành trái phiếu huy động vốn từ các Nhà đầu tư.

**8.8. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện**

Không áp dụng.

**9. Thông tin về cổ đông lớn**

**9.1. Cổ đông lớn là cá nhân**

Không có.

**9.2. Cổ đông lớn là tổ chức**

Công ty có 04 cổ đông lớn là cổ đông tổ chức (trong đó có 1 nhóm cổ đông lớn), chi tiết thông tin về các cổ đông tổ chức như sau:

**9.2.1. Kustocem Pte. Ltd.**

<b>Năm thành lập</b>	2011
<b>Số giấy CNĐKDN</b>	Giấy Chứng nhận Thành lập số 201120152D cấp ngày 25/08/2011 bởi Cơ quan Quản lý Kế toán và Doanh nghiệp Singapore (ACRA)

<b>Quốc tịch</b>	Singapore
<b>Địa chỉ trụ sở chính</b>	80 Raffles Place, No. 32-01 UOB Plaza 1, Singapore
<b>Vốn điều lệ</b>	Không áp dụng theo quy định của nước sở tại
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Talgat Turumbayev - Chức vụ: Giám đốc
<b>Người đại diện theo uỷ quyền tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết</b>	Không có
<b>Thời điểm bắt đầu trở thành cổ đông lớn</b>	2012
<b>Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết</b>	19.469.332 cổ phiếu, chiếm 18,03% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết
<b>Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết</b>	Không có

Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần biểu quyết của Người có liên quan của Kustocem Pte. Ltd:

STT	Tên	Số CNDKKD	Chức vụ tại Kustocem Pte. Ltd	Chức vụ tại CTD	Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết của Người có liên quan của Cổ đông lớn tại CTD
1	Talgat Turumbayev	Không áp dụng	Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc phát triển doanh nghiệp	2.226.210 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 2,1%

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

<b>Năm thành lập</b>	2014
<b>Số giấy CNDKDN</b>	0312663299
<b>Quốc tịch</b>	Việt Nam
<b>Địa chỉ trụ sở chính</b>	Căn B1.1P, Tầng hầm 1, Tháp Brilliant, Số 01, Đường số 104-BTT, Khu phố 3, Phường Bình Trưng Tây, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
<b>Vốn điều lệ</b>	20.000.000.000 đồng
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Kebirov Ablakhat - Chức vụ: Giám đốc
<b>Người đại diện theo uỷ quyền tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết</b>	Không có
<b>Thời điểm bắt đầu trở thành cổ đông lớn</b>	2014
<b>Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết</b>	15.669.712 cổ phiếu, chiếm 14,7% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết
<b>Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết</b>	Không có

Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần biểu quyết của Người có liên quan của Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công: Không có

9.2.3. The8th Pte. Ltd.

Năm thành lập	2019
Số giấy CNĐKDN	Giấy Chứng nhận Thành lập số 201919414R cấp ngày 17/06/2019 bởi Cơ quan Quản lý Kế toán và Doanh nghiệp Singapore (ACRA)
Quốc tịch	Singapore
Địa chỉ trụ sở chính	No 07 Ridley Park, Singapore
Vốn điều lệ	Không áp dụng theo quy định của nước sở tại
Người đại diện theo pháp luật	Herwig Guido H. Van Hove - Tổng Giám đốc
Người đại diện theo uỷ quyền tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Không có
Thời điểm bắt đầu trở thành cổ đông lớn	2019
Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết	11.559.099 cổ phiếu, chiếm 10,9% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết
Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Không có

Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần biểu quyết của Người có liên quan của The8th Pte. Ltd

STT	Tên	Số CNĐKKD	Chức vụ tại Kustocem Pte. Ltd	Chức vụ tại CTD	Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết của Người có liên quan của Cổ đông lớn tại CTD
1	Herwig Guido H. Van Hove	Không áp dụng	Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT	0

9.2.4. Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam và các Quỹ liên quan

Năm thành lập	2020
Số giấy CNĐKDN	Giấy phép thành lập và hoạt động số 59/UBCK-GP do UBCKNN cấp ngày 01/10/2020
Quốc tịch	Hàn Quốc
Địa chỉ trụ sở chính	Văn phòng số 6.02, Tầng 6, Tháp B, Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại lô đất 1-13 thuộc Khu chức năng số 1, Số 15 Đường Trần Bạch Đằng, Khu Phố 3, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM.
Vốn điều lệ	55.000.000.000 đồng
Người đại diện theo pháp luật	Yun Hang Jin - Tổng Giám đốc
Người đại diện theo uỷ quyền tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Không có
Thời điểm bắt đầu trở thành cổ đông lớn	2024
Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết của Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam và các Quỹ liên quan	5.627.864 cổ phiếu, chiếm 5,3% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Chi tiết thể hiện ở bảng sau:

STT	Tên	Số CNDKKD	Số lượng và tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ và biểu quyết của Người có liên quan của Cổ đông lớn
1	Công ty TNHH Quản lý Quỹ KIM Việt Nam	CD3292	16.210 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 0,02%
2	KIM Investment Funds - Kim Vietnam Growth Fund	CB1181	466.410 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 0,4%
3	KIM PMAA Vietnam Securities Investment Trust 1 (Equity)	CD6902	244.650 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 0,2%
4	KIM Vietnam Growth Equity Fund	CA8602	1.764.794 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 1,7%
5	KITMC Worldwide China Vietnam Fund	CS2812	53.025 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 0,05%
6	KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund	CS2103	1.345.905 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 1,3%
7	TMAM Vietnam Equity Mother Fund	CB7291	1.736.870 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết 1,6%

Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần biểu quyết của Người có liên quan của Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam và các Quỹ liên quan: Không có

#### 10. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng

##### 10.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
2	Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc phát triển doanh nghiệp
3	Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên HĐQT
4	Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT
5	Võ Hoàng Lâm	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
6	Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT độc lập
7	Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT độc lập

**10.1.1. Chủ tịch HĐQT - Ông Bolat Duisenov**

Họ và tên:	Bolat Duisenov
Quốc tịch:	Kazakhstan
Năm sinh:	1981
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 30/06/2020 Thời điểm bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT: 05/10/2020
Trình độ học vấn:	Thạc sĩ
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Luật

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

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 – 06/2023	Thành viên HĐQT CTCP Gemadept
2014 - 2022	Thành viên HĐQT CTCP FiinGroup
2020 – 10/2020	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
2020 – Hiện tại	Chủ tịch Công ty TNHH Covestcons
10/2020 – Hiện tại	Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
05/2024 – 09/2024	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
08/2025 – Hiện tại	Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	1.710.379 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,6%
Trong đó:	
<i>Sở hữu cá nhân:</i>	1.710.379 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,6%
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 %
<i>Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:</i>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 %

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Bolat Duisenov và người có liên quan của Ông Bolat Duisenov: Không có.
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Bolat Duisenov và người có liên quan của Ông Bolat Duisenov: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	4.291.245.250	80.000	10.000	337.233
2025	9.711.231.660	0	0	0
06 tháng 2026	5.803.381.914	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

#### 10.1.2. Thành viên HĐQT - Ông Talgat Turumbayev

Họ và tên:	Talgat Turumbayev
Quốc tịch:	Kazakhstan
Năm sinh:	1971
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 30/03/2016 Thời điểm trở thành Giám đốc phát triển kinh doanh: 02/02/2021
Trình độ học vấn:	Thạc sỹ
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

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

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	2.226.210 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,1%
Trong đó:	
<i>Sở hữu cá nhân:</i>	2.226.210 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,1%
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
<i>Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:</i>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Talgat Turumbayev và người có liên quan của Ông Talgat Turumbayev: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát

trên 50% vốn điều lệ với Ông Talgat Turumbay và người có liên quan của Ông Talgat Turumbay:  
Không có

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	0	0	0	530.050
2025	0	0	0	0
06 tháng 2026	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

**10.1.3. Thành viên HĐQT - Ông Herwig Guido H. Van Hove**

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

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1998 - 2009	Giám đốc Hoạt động và Thành viên HĐQT của Quỹ hưu trí Morgan Stanley
2009 - 2014	Đối tác điều hành và Trưởng ban điều hành Tập đoàn Notz Stucki
2015 - Hiện tại	Thành viên sáng lập và TGD Vahoca Pte. Ltd.
2018 - Hiện tại	Giám đốc danh mục Quỹ mạo hiểm Insead Alumni
2019 - Hiện tại	Thành viên sáng lập và Giám đốc The8th Pte. Ltd.
2020 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Herwig Guido H. Van Hove và người có liên quan của Ông Herwig Guido H. Van Hove: Không có

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Herwig Guido H. Van Hove và người có liên quan của Ông Herwig Guido H. Van Hove: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0
06 tháng 2026	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

**10.1.4. Thành viên HĐQT - Ông Phạm Quang Vũ**

Họ và tên:	Phạm Quang Vũ
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1959
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 26/05/2022
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2004 - 2010	Thành viên HĐQT- Phó TGD CTCP Vinacafe Biên Hòa
2010 - 2013	Tổng Giám đốc CTCP Vinacafe Biên Hòa
2013 - 2020	Chủ tịch HĐQT CTCP Vinacafe Biên Hòa
09/2024 - 08/2025	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Unicons
2022 - Hiện tại	Giám đốc Công ty TNHH DV-TM Vũ Sơn Tùng
2022 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Phạm Quang Vũ và người có liên quan của Ông Phạm Quang Vũ: Không có

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Phạm Quang Vũ và người có liên quan của Ông Phạm Quang Vũ: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	1.200.000.000	0	0	0
2025	1.200.000.000	0	0	0
06 tháng 2026	600.000.000	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

**10.1.5. Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc - Võ Hoàng Lâm**

Họ và tên:	Võ Hoàng Lâm
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1978
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 25/04/2022
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2016 - 2017	Giám đốc khối Kinh tế
2017 - 2019	Giám đốc Dự án tại CTCP Xây dựng Coteccons
2019 - 2020	Phó TGD Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
2020 - 12/2022	TGD Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
11/2020 - 08/2025	Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons
2021 - 2022	Phó TGD CTCP Xây dựng Coteccons
2022 - 2024	TGD CTCP Xây dựng Coteccons
2022 - Hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Coteccons
2024 - Hiện tại	Phó Tổng Giám đốc - TGD BU1

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	228.908 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,20%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	228.908 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,20%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

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

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Võ Hoàng Lâm và người có liên quan của Ông Võ Hoàng Lâm: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Võ Hoàng Lâm và người có liên quan của Ông Võ Hoàng Lâm: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	8.029.363.330	50.000	10.000	29.501
2025	7.051.047.815	50.000	10.000	0
06 tháng 2026	3.531.696.519	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

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

Họ và tên:	Tan Chin Tiong
Quốc tịch:	Singapore
Năm sinh:	1949
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 29/06/2017
Trình độ học vấn:	Tiến sỹ
Trình độ chuyên môn:	Tiến sỹ

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

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

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

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

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Tan Chin Tiong và người có liên quan của Ông Tan Chin Tiong: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Tan Chin Tiong và người có liên quan của Ông Tan Chin Tiong: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	0	0	0	0
2025	600.000.000	0	0	0
06 tháng 2026	300.000.000	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

**10.1.7. Thành viên HĐQT độc lập - Ông Tổng Văn Nga**

Họ và tên:	Tổng Văn Nga
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1947
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm trở thành Thành viên HĐQT: 26/04/2021
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Công nghệ hóa học

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

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

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
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 nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Tổng Văn Nga và người có liên quan của Ông Tổng Văn Nga: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Tổng Văn Nga và người có liên quan của Ông Tổng Văn Nga: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	600.000.000	0	0	0
2025	600.000.000	0	0	0
06 tháng 2026	300.000.000	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

## 10.2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Tên	Chức vụ
1	Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
2	Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc
3	Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính
5	Nguyễn Trinh Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc
6	Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng

10.2.1. Phó Tổng Giám đốc - Ông Võ Hoàng Lâm

Thông tin chi tiết xem tại mục IV.10.1.5

10.2.2. Phó Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Chí Thiện

Họ và tên:	Nguyễn Chí Thiện
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1978
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm làm Phó TGD: 17/10/2024
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2009 - 2016	Chỉ huy trưởng CTCP Xây dựng Coteccons
2016 - 2022	Giám đốc dự án CTCP Xây dựng Coteccons
2022 - 2024	Giám đốc điều hành CTCP Xây dựng Coteccons
2024 - Hiện tại	Phó Tổng Giám đốc, TGD BU2 CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	250.670 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,2%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	250.670 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,2%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Nguyễn Chí Thiện và người có liên quan của Ông Nguyễn Chí Thiện: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Chí Thiện và người có liên quan của Ông Nguyễn Chí Thiện: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	-	50.000	10.000	13.333
2025	5.855.480.503	150.000	10.000	0
06 tháng 2026	3.533.118.918	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

**10.2.3. Phó Tổng Giám đốc - Trần Ngọc Hải**

Họ và tên:	Trần Ngọc Hải
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1977
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm làm Phó TGD: 17/10/2024
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2009 - 2018	Chỉ huy trưởng CTCP Xây dựng Coteccons
2018 - 2020	Quyền Giám đốc dự án CTCP Xây dựng Coteccons
2020 - 2022	Giám đốc dự án CTCP Xây dựng Coteccons
2022 - 2024	Giám đốc điều hành CTCP Xây dựng Coteccons
2024 - Hiện tại	Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	201,500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,2%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	201,500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,2%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Trần Ngọc Hải và người có liên quan của Ông Trần Ngọc Hải: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trần Ngọc Hải và người có liên quan của Ông Trần Ngọc Hải: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	-	40.000	10.000	0
2025	4.691.904.045	150.000	10.000	0
06 tháng 2026	2.841.696.519	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

**10.2.4. Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính - Nguyễn Văn Đua**

Họ và tên:	Nguyễn Văn Đua
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1978
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm làm Phó TGD: 17/10/2024
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2021 đến nay	Trưởng Ban thư ký Hội đồng quản trị, Người phụ trách quản trị Công ty CTCP Xây dựng Coteccons
2023 - Tháng 7/2024	Quản lý Khối tài chính - kế toán; Khối Thương mại; Khối Pháp chế CTCP Xây dựng Coteccons
Tháng 7/2024 đến nay	Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	157.290 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,1%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	157.290 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,1%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Nguyễn Văn Đua và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Đua: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Văn Đua và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Đua: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	-	20.000	10.000	6.633
2025	3.875.090.040	100.000	10.000	0
06 tháng 2026	2.544.641.667	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

10.2.5. Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Trình Thùy Trang

Họ và tên:	Nguyễn Trình Thùy Trang
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1982
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm làm Phó TGD: 17/10/2024
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Kinh tế, văn hoá

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2021 - 2022	Giám đốc đối ngoại CTCP Xây dựng Coteccons
2022 - 2024	Giám đốc nội vụ CTCP Xây dựng Coteccons
2023 - Hiện tại	Thành viên Hội đồng thành viên Unicons
2023 - Hiện tại	Thành viên Tiểu ban ESG CTCP Xây dựng Coteccons
2024 - Hiện tại	Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc vận hành CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	350.292 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,3%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	350.292 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,3%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Bà Nguyễn Trình Thùy Trang và người có liên quan của Bà Nguyễn Trình Thùy Trang: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Trình Thùy Trang và người có liên quan của Bà Nguyễn Trình Thùy Trang: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	-	40.000	10.000	11.927
2025	5.290.035.559	125.000	10.000	0
06 tháng 2026	3.280.369.346	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

10.2.6. Kế toán trưởng - Bà Trần Thị Thanh Vân

Họ và tên:	Trần Thị Thanh Vân
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1993
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm là Kế toán trưởng: 02/01/2025
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính doanh nghiệp

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2014 - 2016	Trợ lý kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
2017 - 2024	Kế toán CTCP Xây dựng Coteccons
2025 - Hiện tại	Kế toán trưởng CTCP Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	6.615 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	6.615 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Bà Trần Thị Thanh Vân và người có liên quan của Bà Trần Thị Thanh Vân: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Trần Thị Thanh Vân và người có liên quan của Bà Trần Thị Thanh Vân: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	-	0	0	0
2025	1.038.457.496	6.000	10.000	0
06 tháng 2026	889.168.033	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

### 10.3. Ban kiểm soát

STT	Tên	Chức vụ
1	Ngụy Gia Hoàng	Trưởng BKS
2	Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên BKS
3	Vũ Hoàng Nam	Thành viên BKS

#### 10.3.1. Trưởng Ban kiểm soát - Ngụy Gia Hoàng

Họ và tên:	Ngụy Gia Hoàng
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1985
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm là trưởng BKS: 20/10/2025
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Tài chính

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
07/2008 - 02/2012	Chuyên viên phân tích tài chính - Công ty TNHH San Miguel Brewery Việt Nam
04/2012 - 06/2021	Quản lý Kế toán và Kiểm soát nội bộ Chuyên viên phân tích tài chính cấp cao/ Quản lý kế toán VPĐD Hoffman-La Roche tại TP. HCM
07/2021 - Hiện tại	Giám đốc tài chính Công ty TNHH Eisai Việt Nam
10/2025 - Hiện tại	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Ngụy Gia Hoàng và người có liên quan của Ông Ngụy Gia Hoàng: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Ngụy Gia Hoàng và người có liên quan của Ông Ngụy Gia Hoàng: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	Chưa được bổ nhiệm			
2025				
6 tháng 2026	56.000.000	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

10.3.2. Thành viên Ban kiểm soát - Ông Zhaidarzhan Zatayev

Họ và tên:	Zhaidarzhan Zatayev
Quốc tịch:	Kazakhstan
Năm sinh:	1978
Kinh nghiệm công tác:	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 và Giao thương quốc tế

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1999 - 2003	Trưởng phòng Quản trị Tín dụng, Phân tích Tín dụng/Quan hệ Khách hàng Khối Doanh nghiệp Toàn cầu tại Citibank Kazakhstan (chi nhánh của Citibank N.A), Almaty, Kazakhstan
2003 - 2004	Phó Trưởng Đại diện, Quản lý Quan hệ định chế tài chính tại Halyk Savings Bank of Kazakhstan, Moscow, Nga
2004 - 2008	Giám đốc quản trị rủi ro, Giám đốc điều hành tại Moskommertsbank, Moscow, Nga
2008 - 2009	Giám đốc Phòng Quản lý rủi ro của Tập đoàn ngân hàng BTA Bank, Almaty, Kazakhstan
2009 - 2013	Giám đốc quản trị rủi ro, Giám đốc điều hành, Thành viên Hội đồng Quản trị tại Alliance Bank, Almaty, Kazakhstan
2013 - 2016	Giám đốc Khối Quản lý rủi ro bán lẻ và Tài chính tiêu dùng tại Techcombank, Hà Nội
2016 - 2017	Giám đốc Sáng kiến Quy trình Tín dụng SME tại Techcombank, Hà Nội
2018	Phó Chủ tịch Vận hành Tín dụng tại iCare Benefits (Mobivi), TP.HCM
2018 - 2018	Giám đốc Khối Quản lý rủi ro và Vận hành Sáng kiến Cho vay số tại Công ty Tài chính VPBank (FE Credit), TP.HCM
2018 - 2020	Giám đốc Trung tâm Tín dụng bán lẻ tại Ngân hàng MSB, Hà Nội
2020 - 2021	Giám đốc quản trị rủi ro tại Be Group, TP.HCM
2021 - 2022	Giám đốc quản trị rủi ro tại Công ty Cổ Phần Xây dựng Coteccons
2022 - Hiện nay	Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Xây dựng Coteccons

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
Tháng 7/2023 - Hiện nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Quản lý Rủi ro của SHB Finance

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Trong đó:	
<i>Sở hữu cá nhân:</i>	<i>0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%</i>
<i>Đại diện sở hữu:</i>	<i>0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%</i>
<i>Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:</i>	<i>0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%</i>

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Zhaidarzhan Zatayev và người có liên quan của Ông Zhaidarzhan Zatayev: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Zhaidarzhan Zatayev và người có liên quan của Ông Zhaidarzhan Zatayev: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	0	0	0	0
2025	0	0	0	0
6 tháng 2026	54.000.000	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

10.3.3. Thành viên Ban kiểm soát - Ông Vũ Hoàng Nam

Họ và tên:	Vũ Hoàng Nam
Quốc tịch:	Việt Nam
Năm sinh:	1988
Kinh nghiệm công tác:	Thời điểm bổ nhiệm là thành viên BKS: 20/10/2025
Trình độ học vấn:	Cử nhân
Trình độ chuyên môn:	Tài chính

- Các chức vụ đã và đang đảm nhiệm:

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh, đơn vị công tác</b>
10/2025 - Hiện tại	Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
12/2023 - Hiện tại	RCA Head - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons
04/2022 - 11/2023	- Phó ban Kiểm toán nội bộ

	- Trưởng ban quản lý tài sản Công ty CPXD Chương Dương
03/2012 - 12/2021	- Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ - Phó Giám Đốc Công ty Công ty TNHH Trí Việt Thành

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	4.200 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,004%
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân:	4.200 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,004%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ của người có liên quan:	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

- Lợi ích có liên quan đối với Công ty:
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với Ông Vũ Hoàng Nam và người có liên quan của Ông Vũ Hoàng Nam: Không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Vũ Hoàng Nam và người có liên quan của Ông Vũ Hoàng Nam: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại:

Năm tài chính	Thu nhập (VND)	Cổ phiếu ESOP		Khác (Cổ phiếu thưởng)
		Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2024	Chưa được bổ nhiệm			
2025				
6 tháng 2026	197.587.500	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

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

Coteccons đã thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ gốc và lãi các trái phiếu đến hạn trong vòng 03 (ba) năm liên tục năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm ban hành Bản Cáo Bạch này.

**12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Công ty hiện đang cho thuê tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

	Hợp nhất	Công ty mẹ
Đến 1 năm	10,22	17,09

Từ 1 đến 5 năm	13,21	26,33
<b>Tổng cộng</b>	<b>23,43</b>	<b>43,43</b>

(Nguồn: Coteccons)

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với các chủ nợ, các nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết về các cam kết nêu trên; bảo đảm thực hiện đầy đủ, đúng hạn đối với các nội dung đã cam kết; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ nợ, nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết, phù hợp với các nội dung đã cam kết, thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

**13. 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**

Không có.

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

Cho đến ngày ban hành Bản cáo bạch này, Coteccons cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

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

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

#### 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

**Bảng 13. Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh Hợp nhất**

Đơn vị: Tỷ đồng

Hợp nhất	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)	Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	Tăng/giảm so với cùng kỳ	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)
Tổng tài sản	22.868,77	29.701,49	29,88%	34.442,24
Doanh thu thuần	21.045,16	24.884,53	18,24%	17.459,02
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	306,50	533,23	73,97%	477,57
Lợi nhuận khác	80,06	18,78	(76,54%)	183,92
Lợi nhuận trước thuế	386,56	552,01	42,80%	661,49
Lợi nhuận sau thuế	309,59	456,21	47,36%	522,67
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	32,28%	22,72%	Không áp dụng	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

**Bảng 14. Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh Riêng lẻ**

Đơn vị: Tỷ đồng

Riêng lẻ	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)	Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	Tăng/giảm so với cùng kỳ	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)
Tổng tài sản	18.761,83	23.911,98	27,45%	28.557,18
Doanh thu thuần	17.125,46	19.330,38	12,88%	14.602,73
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	108,82	396,11	264,00%	410,81
Lợi nhuận khác	22,10	4,45	(79,86%)	(5,38)
Lợi nhuận trước thuế	130,92	400,56	205,96%	405,43
Lợi nhuận sau thuế	101,77	314,30	208,83%	319,59
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	98,20%	32,97%	Không áp dụng	-

(Nguồn: BCTC riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

- ❖ Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động: Không có

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có

## 1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

### 1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm tài chính năm 2024, năm 2025 và 6 tháng đầu năm tài chính 2026

#### a) Thuận lợi

- Thương hiệu: Là nhà thầu hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hơn 21 năm, 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.
- Chính Phủ và chính quyền địa phương triển khai quyết liệt nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn về thủ tục pháp lý dự án, hạ mặt bằng lãi suất vay vốn tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thông suốt, ổn định.
- Niềm tin của nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán và thị trường trái phiếu bắt đầu phục hồi, mở ra cơ hội cho doanh nghiệp huy động được nhiều nguồn vốn khác nhau cho hoạt động đầu tư và tái cơ cấu nguồn vốn kinh doanh.
- Sự ổn định từ các dự án trọng điểm: Trong nửa 6 tháng đầu năm tài chính 2026, Công ty đã tận dụng tốt đà phục hồi của phân khúc xây dựng công nghiệp và dân dụng cao cấp. Việc các luật sửa đổi về bất động sản chính thức đi vào thực thi đã tạo hành lang pháp lý rõ ràng, giúp các chủ đầu tư chiến lược của Công ty tự tin đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, từ đó đảm bảo nguồn backlog ổn định và dòng tiền thanh toán đúng hạn cho doanh nghiệp.

#### b) Khó khăn

- Kinh tế thế giới gặp khó khăn, chuỗi cung ứng trên thế giới gián đoạn do bất ổn địa chính trị, chính sách thắt chặt tiền tệ để chống lạm phát tại các nước có quan hệ giao thương lớn với Việt Nam ảnh hưởng tình hình tỷ giá, lãi suất vay vốn trong nước làm tăng chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
- 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 gay gắt.
- Chính sách thuế mới của Mỹ đang gây áp lực lên các doanh nghiệp. Điều này có thể dẫn đến việc các tập đoàn đa quốc gia như Samsung, LG, Intel xem xét lại kế hoạch mở rộng tại Việt Nam, ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất và nhà xưởng trong các khu công nghiệp, gián tiếp ảnh hưởng đến các phân khúc xây dựng bất động sản thương mại và nhà ở, đặc biệt là tại các khu vực đô thị lớn như Hà Nội và TP.HCM.
- Thách thức bị cạnh tranh khốc liệt bởi các đối thủ cạnh tranh cùng phân khúc.
- Áp lực từ chi phí vận hành và nhân công: Trong nửa 6 tháng đầu năm tài chính 2026, Công ty chứng kiến sự khan hiếm cục bộ nguồn nhân lực kỹ thuật cao và sự gia tăng chi phí nhân công tại các khu vực đô thị lớn. Điều này, kết hợp với các tiêu chuẩn mới về an toàn lao động và bảo vệ môi trường ngày càng khắt khe, đã đặt ra bài toán khó cho việc cân đối chi phí quản lý doanh nghiệp mà vẫn phải đảm bảo chất lượng dịch vụ ở mức cao nhất.

### 1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

**2. Tình hình tài chính**

**2.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-DHDCD ngày 25/4/2022 về việc phê duyệt thay đổi năm tài chính. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

**2.1.1. Tình hình công nợ**

**Bảng 15. Tình hình công nợ**

Đơn vị: Tỷ đồng

	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Hợp nhất</b>			
Nợ phải thu	12.722,80	15.898,92	16.354,42
Nợ phải trả	14.277,51	20.736,32	25.056,90
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,66	2,31	2,67
Hệ số Nợ phải trả (bao gồm giá trị Trái Phiếu dự kiến niêm yết)/ Vốn chủ sở hữu	1,82	2,47	2,82
<b>Riêng lẻ</b>			
Nợ phải thu	9.810,53	12.081,07	13.259,14
Nợ phải trả	11.600,63	16.521,40	20.948,44
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,62	2,24	2,75
Hệ số Nợ phải trả (bao gồm giá trị Trái Phiếu dự kiến niêm yết)/ Vốn chủ sở hữu	1,82	2,42	2,94

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

**2.1.2. Các khoản phải thu**

**Bảng 16. Các khoản phải thu Hợp nhất**

Đơn vị: Tỷ đồng

Hợp nhất	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>12.023,58</b>	<b>15.870,37</b>	<b>16.354,42</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.245,74	14.874,84	15.544,75
Trả trước cho người bán ngắn hạn	940,48	1.593,58	1.754,78
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	6,89	0,49	1,22
Phải thu cho vay ngắn hạn	84,14	85,25	160,05
Phải thu ngắn hạn khác	178,48	632,30	191,42
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.432,15)	(1.316,09)	(1.297,78)
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>699,22</b>	<b>28,56</b>	<b>-</b>

Hợp nhất	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
Trả trước cho người bán dài hạn	1,98	8,99	8,99
Phải thu về cho vay dài hạn	35,83	28,23	-
Phải thu dài hạn khác	663,39	0,33	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(1,98)	(8,99)	(8,99)

(Nguồn: BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

**Bảng 17. Các khoản phải thu của Công ty mẹ**

Đơn vị: Tỷ đồng

Riêng lẻ	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>9.810,53</b>	<b>12.081,08</b>	<b>13.259,14</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.507,11	11.309,05	12.362,80
Trả trước cho người bán ngắn hạn	834,74	1.428,79	1.573,90
Phải thu về cho vay ngắn hạn	159,95	117,65	129,96
Phải thu ngắn hạn khác	497,28	258,16	192,81
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.188,55)	(1.032,57)	(1.000,32)

(Nguồn: BCTC riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

**Bảng 18. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn**

Đơn vị: Tỷ đồng

Đối tượng	Thời gian quá hạn	30/06/2024			30/06/2025			31/12/2025		
		Giá trị quá hạn	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị quá hạn	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị quá hạn	Dự phòng	Giá trị thuần
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt	Trên 06 tháng, cụ thể theo từng đợt xác nhận thanh toán	484	484	-	484	484	-	526	526	-
Công ty TNHH Saigon Glory		143	143	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt		122	122	-	122	122	-	122	122	-
Các khách hàng khác		1.494	607	887	954	639	315	523	326	197

Đối tượng	Thời gian quá hạn	30/06/2024			30/06/2025			31/12/2025		
		Giá trị quá hạn	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị quá hạn	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị quá hạn	Dự phòng	Giá trị thuần
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.243</b>	<b>1.356</b>	<b>887</b>	<b>1.560</b>	<b>1.245</b>	<b>315</b>	<b>1.171</b>	<b>974</b>	<b>197</b>

(Nguồn: Coteccons)

**Nguyên nhân:** Công ty đã rất nỗ lực trong việc thu hồi các khoản phải thu quá hạn. Tuy nhiên, một số khách hàng/đối tác của Công ty vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để thanh toán kịp thời cho Công ty.

**Đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn:** Các khoản phải thu quá hạn đã được Công ty đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng theo quy định (mức trích lập dự phòng như sau: 30% đối với các khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm; 50% đối với các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 đến 02 năm; 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 đến 03 năm; 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên). Công ty vẫn tiếp tục thực hiện theo dõi các khoản phải thu quá hạn trong thời gian tới.

Công ty đảm bảo thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu quá hạn theo đúng quy định pháp luật.

### 2.1.3. Các khoản phải trả

#### a) Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn

**Bảng 19. Chi tiết nợ phải trả ngắn hạn, dài hạn Hợp nhất**

Đơn vị: Tỷ đồng

Hợp nhất	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>14.223,34</b>	<b>20.683,69</b>	<b>24.847,83</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	6.161,31	7.534,36	8.056,90
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.387,49	4.813,97	7.076,56
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	84,30	36,42	86,60
Phải trả người lao động	4,25	4,47	9,43
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.123,01	3.570,55	4.122,45
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	0,10
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	5,36	4,32	3,76
Phải trả ngắn hạn khác	629,26	1.473,24	193,82
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	1.519,20	2.984,15	5.062,24
Dự phòng phải trả ngắn hạn	234,05	189,89	163,48
Quỹ khen thưởng phúc lợi	75,12	72,32	72,49
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>54,16</b>	<b>52,63</b>	<b>209,08</b>
Phải trả người bán dài hạn	-	19,25	-
Phải trả dài hạn khác	0,23	0,23	0,23
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (*)	21,12	2,83	179,92
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29,48	27,60	26,17

Hợp nhất	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
Dự phòng phải trả dài hạn	3,34	2,72	2,76
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>14.277,51</b>	<b>20.736,32</b>	<b>25.056,90</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

**Bảng 20. Chi tiết nợ phải trả ngắn hạn, dài hạn Riêng lẻ**

Đơn vị: Tỷ đồng

Riêng lẻ	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>11.598,00</b>	<b>16.519,18</b>	<b>20.766,27</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	5.427,19	6.217,38	7.108,81
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.988,10	4.047,43	6.262,18
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	57,70	38,20	71,30
Phải trả người lao động	-	0,30	0,16
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.954,71	2.714,64	3.231,83
Phải trả ngắn hạn khác	616,66	980,94	172,93
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	1.296,66	2.329,49	3.733,75
Dự phòng phải trả ngắn hạn	188,97	125,59	119,92
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	68,01	65,21	65,38
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>2,64</b>	<b>2,22</b>	<b>182,17</b>
Vay dài hạn	-	-	179,92
Dự phòng phải trả dài hạn	2,64	2,22	2,25
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>11.600,63</b>	<b>16.521,40</b>	<b>20.948,44</b>

(Nguồn: BCTC riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

(\*) Chi tiết các khoản vay

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>865,71</b>	<b>2.329,49</b>	<b>3.643,80</b>	<b>1.082,94</b>	<b>2.984,14</b>	<b>4.972,28</b>
<b>Vay ngân hàng ngắn hạn</b>	<b>865,71</b>	<b>2.329,49</b>	<b>3.643,80</b>	<b>1.082,94</b>	<b>2.975,60</b>	<b>4.969,78</b>
Ngân hàng Quân đội	562,08	945,09	938,91	562,08	945,09	938,91
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	102,48	340,88	1.429,20	141,75	614,94	1.967,08
Ngân hàng TMCP	87,40	391,03	231,63	87,40	487,29	481,22

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
Ngoại Thương Việt Nam						
Ngân hàng TMCP Công Thương	80,41	379,69	769,54	114,37	406,59	769,54
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	48,38	144,00	171,11	487,68
Ngân hàng HSBC (Việt Nam)	33,34	221,63	226,13	33,34	221,63	226,13
Ngân hàng Tiên Phong	-	-	-	-	77,78	99,22
Ngân hàng Phương Đông	-	51,18	-	-	51,18	-
<b>Các khoản vay các bên khác ngắn hạn</b>	-	-	-	-	<b>8,54</b>	<b>2,50</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn VNG	-	-	-	-	5,00	-
Ông Vũ Yên Thao	-	-	-	-	3,54	2,50
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	<b>269,88</b>	<b>457,37</b>	<b>2,83</b>	<b>269,88</b>
<b>Vay ngân hàng dài hạn</b>	-	-	<b>269,88</b>	<b>26,42</b>	<b>2,83</b>	<b>269,88</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	-	21,45	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina	-	-	-	4,42	2,83	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	-	269,88	0,55	-	269,88
<i>Trong đó:</i>						
<i>Vay dài hạn</i>	-	-	<i>179,92</i>	<i>21,12</i>	-	<i>179,92</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	<i>89,96</i>	<i>5,30</i>	-	<i>89,96</i>
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>430,95</b>	-	-	<b>430,95</b>	-	-

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

b) *Tình hình thanh toán các khoản nợ*

- Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 31/12/2025, Công ty không có bất kỳ khoản nợ vay quá hạn nào. Công ty luôn thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty.
- Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết (bao gồm các vi phạm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và công ty con).

c) *Trái phiếu chưa đáo hạn*

Tính đến thời điểm của Bản cáo bạch này, Công ty có 14.000.000 (Mười bốn triệu) trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm đang lưu hành với tổng giá trị theo mệnh giá là 1.400.000.000.000 VND (Một nghìn bốn trăm tỷ đồng), được phát hành vào ngày 30/01/2026.

2.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Bảng 21. Các khoản phải nộp theo luật định**

*Đơn vị: Tỷ đồng*

	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Hợp nhất</b>			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75,82	28,02	69,71
Thuế thu nhập cá nhân	8,28	8,37	16,77
Khác	0,21	0,03	0,13
<b>Tổng cộng</b>	<b>84,30</b>	<b>36,42</b>	<b>86,60</b>
<b>Riêng lẻ</b>			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52,40	34,03	60,53
Thuế thu nhập cá nhân	5,30	4,17	10,77
<b>Tổng cộng</b>	<b>57,70</b>	<b>38,20</b>	<b>71,30</b>

*(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)*

2.1.5. Trích lập các quỹ

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, CTD trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 30/06/2024, 30/06/2025, 31/12/2025 của Công ty như sau:

**Bảng 22. Trích lập các quỹ**

*Đơn vị: Tỷ đồng*

	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2025
<b>Hợp nhất</b>			
Quỹ đầu tư phát triển	4.419,17	4.419,17	4.419,17
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	75,12	72,32	72,49
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.494,29</b>	<b>4.491,49</b>	<b>4.491,66</b>
<b>Riêng lẻ</b>			
Quỹ đầu tư phát triển	3.206,31	3.206,31	3.206,31
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	68,01	65,21	65,38
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.274,33</b>	<b>3.271,52</b>	<b>3.271,70</b>

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

2.1.6. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

2.2. *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

**Bảng 23. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Riêng lẻ	
		Năm tài chính 2024	Năm tài chính 2025	Năm tài chính 2024	Năm tài chính 2025
<b>1. Khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn	<i>lần</i>	1,44	1,35	1,31	1,24
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	<i>lần</i>	1,22	1,06	1,14	0,98
<b>2. Cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	<i>lần</i>	0,62	0,70	0,62	0,69
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	<i>lần</i>	1,66	2,31	1,62	2,24
<b>3. Năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân	<i>lần</i>	0,95	0,95	0,93	0,91
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần / Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	<i>lần</i>	1,04	1,03	1,14	1,09
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	<i>lần</i>	6,48	5,30	8,70	5,98
<b>4. Khả năng sinh lời</b>					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	1,47%	1,83%	0,59%	1,63%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân	%	1,40%	1,74%	0,55%	1,47%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân	%	3,67%	5,20%	1,43%	4,32%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	<i>đồng</i>	3.052	4.560	1.091	3.144

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 của Công ty)

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Bảng 24. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC các năm

Năm tài chính	Công ty kiểm toán	Ý kiến kiểm toán đối với BCTC hợp nhất	Ý kiến kiểm toán đối với BCTC riêng
2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/06/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất."	"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng."
2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất."	"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng."
06 tháng đầu năm 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.	Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

##### 4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2026

**Bảng 25. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính**

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	Năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/06/2026)	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với Năm tài chính 2025
Doanh thu hợp nhất	24.885	30.000	20,55%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	456	700	53,51%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,83%	2,33%	Không áp dụng
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	5,20%	Không có	Không áp dụng
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	10%	Không có	Không có

(Nguồn: Coteccons)

##### 4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty thông qua tại Nghị quyết số 05/2025/NQ-DHCD ngày 20/10/2025.

##### 4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Năm tài chính 2026, kế hoạch doanh thu hợp nhất tại Coteccons là 30.000 tỷ đồng, tăng 20,55% so với thực hiện năm tài chính 2025. Lợi nhuận sau thuế là 700 tỷ đồng tăng 53,51% so với thực hiện năm tài chính 2025. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên như sau:

- Trong 06 tháng đầu năm tài chính 2026, Coteccons tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ cả về quy mô và hiệu quả, với doanh thu và lợi nhuận ghi nhận mức tăng trưởng vượt trội (lần lượt là 49,93% và 164,60% so với cùng kỳ). Biên lợi nhuận gộp cải thiện rõ rệt (3,97%, tăng 0,51% so với cùng kỳ) phản ánh chất lượng tăng trưởng ngày càng bền vững, đến từ tối ưu chuỗi cung ứng và hiệu quả vận hành được nâng cao.
- Công ty đang có bảng cân đối kế toán lành mạnh, chỉ số nợ tích cực, backlog lớn, uy tín vững chắc, lượng khách hàng - đối tác với nhiều hợp tác chiến lược đã ký kết. Năng lực triển khai các dự án tại các thị trường đứng tiến độ, đảm bảo chất lượng và an toàn.
- Tính đến hết 06 tháng đầu năm tài chính 2026, Coteccons đã thiết lập kỷ lục mới về giá trị backlog đạt gần 62.500 tỷ đồng, cùng tỷ lệ dự án từ khách hàng quay lại ở mức cao (~94%) giúp củng cố độ chắc chắn của lượng backlog và nền tảng doanh thu cho các kỳ tới. Cơ cấu doanh thu và backlog tiếp tục tập trung vào các phân khúc cốt lõi, đặc biệt là Building, đồng thời duy trì tỷ lệ hợp lý giữa khách hàng nội địa và FDI, qua đó hỗ trợ triển vọng lợi nhuận trung hạn và vị thế dẫn đầu của Coteccons trong chu kỳ phục hồi của xây dựng dân dụng.
- Ngoài lợi thế cạnh tranh đã được khẳng định trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và nhóm khách hàng FDI, Coteccons đang mở rộng nền tảng tăng trưởng bền vững thông qua việc nâng cao hiệu quả ở các mảng kinh doanh mới. Việc sáp nhập với 2 doanh nghiệp là Công ty TNHH Sinh Nam Façade và Công ty TNHH Cơ & Điện UG Việt Nam, kết hợp với sự phát triển mạnh mẽ của mảng MEP, hoạt động đầu tư của Covestcons và chiến lược thâm nhập thị trường quốc tế đã tạo ra động lực chiến

lược để Coteccons không chỉ gia tăng doanh thu mà còn nâng biên lợi nhuận lên mức vượt trội so với hiện tại.

- Kết thúc 06 tháng đầu năm tài chính 2026, Coteccons đã hoàn thành 58,20% kế hoạch doanh thu hợp nhất và 74,67% kế hoạch lợi nhuận hợp nhất của năm tài chính 2026, do đó Coteccons tin tưởng vào khả năng hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

#### **4.4. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận**

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế vĩ mô, ngành dịch vụ xây dựng nói chung và các dự báo về rủi ro tiềm ẩn, cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở các kết quả tích cực đã đạt được, hoạt động kinh doanh có lãi trong nhiều năm qua, cũng như tình hình tài chính khả quan hiện nay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn đánh giá khả năng đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tương đối bám sát với kết quả thực hiện.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ các hoạt động kinh doanh của mình và các nguồn thu hợp pháp khác sau khi trừ đi nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, bảo đảm đủ để thanh toán các khoản nợ lãi và gốc đúng hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và trái phiếu đăng ký niêm yết.

Trên cơ sở những thông tin đã thu thập được và sau khi nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về thực trạng hoạt động kinh doanh của Coteccons, Tổ Chức Tư Vấn cho rằng các chiến lược kinh doanh, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Coteccons có thể thực hiện được và có tính khả thi, ngoại trừ trường hợp xuất hiện rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh tế vĩ mô, chu kỳ tăng trưởng và hoạt động của ngành dịch vụ xây dựng, ảnh hưởng tới kết quả và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn tài chính doanh nghiệp, căn cứ vào các thông tin chúng tôi đã thu thập và cách tính toán trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chúng khoán, cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo của Công ty. Do vậy, các đánh giá và nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào trái phiếu của Coteccons.

*[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]*

**VI. TRÁI PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT****1. Tên trái phiếu**

Trái phiếu Coteccons phát hành ra công chúng năm 2025 (“Trái Phiếu”)

Mã Trái Phiếu: **CTD126006**

**2. Loại trái phiếu**

Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm.

**3. Mệnh giá**

100.000 VND (*Một trăm nghìn đồng*)/Trái Phiếu

**4. Tổng số lượng trái phiếu đăng ký niêm yết**

14.000.000 (*Mười bốn triệu*) Trái Phiếu.

**5. Tổng giá trị trái phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá**

1.400.000.000.000 VND (*Một nghìn bốn trăm tỷ đồng*)

**6. Kỳ hạn trái phiếu**

03 (*Ba*) năm

**7. Ngày phát hành**

Ngày 30/01/2026

**8. Ngày đáo hạn trái phiếu**

Ngày 30/01/2029

**9. Lãi Suất**

Cố định 9%/năm

**10. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc**

**10.1.** Tiền gốc Trái Phiếu: Thanh toán 01 (Một) lần vào Ngày Đáo Hạn, hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu (nếu có) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu, chi tiết quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025.

**10.2.** Tiền lãi Trái Phiếu: Thanh toán sau, trả định kỳ 06 (Sáu) tháng/lần vào các ngày tròn 06 tháng kể từ Ngày Phát Hành, chi tiết quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025.

**11. Xếp hạng tín nhiệm**

Theo Báo cáo Cập nhật Kết quả Xếp hạng Tín nhiệm số 06-C21-2025 đối với Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons do Công ty Cổ phần FiinRatings công bố ngày 14/12/2025:

- Kết quả xếp hạng tín nhiệm: Đạt mức xếp hạng tín nhiệm BBB+ với triển vọng xếp hạng “Ổn định
- Tên Tổ chức xếp hạng tín nhiệm: Công ty Cổ phần FiinRatings
- Thời điểm xếp hạng tín nhiệm: Ngày 14/12/2025

**12. Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu****12.1. Quyền cơ bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

- Được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025;

- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Được tham dự, lấy ý kiến và biểu quyết tại Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu;
- Các quyền khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025.

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

Trường hợp phát sinh thay đổi quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025, các phát sinh thay đổi chỉ có hiệu lực sau khi có sự thống nhất giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng một Nghị Quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu.

### 13. Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

- Khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức làm tổ chức đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) để giám sát việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuân thủ Các Điều Kiện Trái Phiếu được nêu tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025, bảo vệ quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (“**SSI**”) làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số HD\_BHA/SSI-CTD/0909/2025 ngày 09/09/2025.
- Các nội dung khác liên quan đến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025.

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

#### 14.1. Mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang lưu hành vào thời điểm tròn 12 (*Mười hai*) tháng và 24 (*Hai mươi tư*) tháng kể từ Ngày Phát Hành trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp các quy định theo pháp luật hiện hành, với điều kiện việc mua lại phải được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thông báo (“**Thông Báo Mua Lại**”) trên trang thông tin điện tử chính thức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tối thiểu 90 (*Chín mươi*) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc một thời hạn cụ thể theo quy định của pháp luật liên quan và quy chế của VSDC sau khi Trái Phiếu được đăng ký tập trung tại VSDC). Trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu không nhận được Thông Báo Mua Lại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà không do lỗi của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn có nghĩa vụ bán lại số Trái Phiếu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết yêu cầu mua lại trong Thông Báo Mua Lại cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và chuyển tiền thanh toán mua lại Trái Phiếu vào tài khoản đăng ký của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định.

Giá mua lại mỗi Trái Phiếu sẽ bằng mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại Trước Hạn. Trong trường hợp này, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại số Trái Phiếu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết yêu cầu mua lại trong Thông Báo Mua Lại cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Trái Phiếu sẽ bị hủy bỏ, các Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu liên quan (nếu có) sẽ tự động hết hiệu lực lưu hành. Kể từ Thời Điểm Khóa Sổ của Ngày Đăng Ký Cuối Cùng cho đến Ngày Mua Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được chuyển nhượng, sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tạo lập các nghĩa vụ hoặc biện pháp bảo đảm đối với Trái Phiếu hoặc tham gia các giao dịch dân sự, thương mại khác liên quan đến Trái Phiếu mà dẫn đến hoặc có thể dẫn đến việc thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu.

**14.2. Mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) đề nghị Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu mà mình đang sở hữu vào thời điểm tròn 12 (Mười hai) tháng và 24 (Hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát Hành trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp các quy định theo pháp luật hiện hành, với điều kiện việc yêu cầu mua lại phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo (“**Thông Báo Bán Lại**”) tối thiểu 90 (Chín mươi) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (hoặc một thời hạn cụ thể theo quy định của pháp luật liên quan và quy chế của VSDC sau khi Trái Phiếu được đăng ký tập trung tại VSDC). Trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không nhận được Thông Báo Bán Lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu mà không do lỗi của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vẫn có nghĩa vụ mua lại số Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu mua lại trong Thông Báo Bán Lại cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và chuyển tiền thanh toán mua lại Trái Phiếu vào tài khoản đăng ký của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định.

Giá mua lại mỗi Trái Phiếu sẽ bằng mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán cho đến nhưng không bao gồm Ngày Mua Lại Trước Hạn. Trong trường hợp này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có nghĩa vụ mua lại số Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu yêu cầu mua lại trong Thông Báo Bán Lại và Trái Phiếu sẽ bị hủy bỏ, các Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu liên quan (nếu có) sẽ tự động hết hiệu lực lưu hành. Kể từ Thời Điểm Khóa Sổ của Ngày Đăng Ký Cuối Cùng cho đến Ngày Mua Lại Trước Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được chuyển nhượng, sử dụng Trái Phiếu để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tạo lập các nghĩa vụ hoặc biện pháp bảo đảm đối với Trái Phiếu hoặc tham gia các giao dịch dân sự, thương mại khác liên quan đến Trái Phiếu mà dẫn đến hoặc có thể dẫn đến việc thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu.

**14.3. Mua lại Trái Phiếu bắt buộc khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm**

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025 diễn ra thì bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và HDBank bắt buộc phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

**15. Mục đích chào bán Trái Phiếu**

Số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu là 1.400.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm tỷ đồng) sẽ được sử dụng cho các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
1.	Thanh toán tiền lương, thưởng cho người lao động của Coteccons	250.000.000.000	Dự kiến trong năm 2026, theo kỳ thanh toán lương, thưởng của Coteccons
2.	Thanh toán (các) hợp đồng giữa Coteccons và Công ty Cổ phần Nhật Nam	600.000.000.000	Dự kiến trong năm 2026, theo thời gian và điều khoản thanh toán quy định tại (các) Hợp đồng
3.	Thanh toán (các) hợp đồng giữa Coteccons và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	430.000.000.000	Dự kiến trong năm 2026, theo thời gian và điều khoản thanh toán quy định tại (các) Hợp đồng
4.	Thanh toán (các) hợp đồng giữa Coteccons và Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	50.000.000.000	Dự kiến trong năm 2026, theo thời gian và điều khoản thanh toán quy định tại (các) Hợp đồng
5.	Thanh toán (các) hợp đồng giữa Coteccons và Công ty TNHH Cơ	10.000.000.000	Dự kiến trong năm 2026, theo thời gian và điều khoản thanh toán quy

	và Điện UG Việt Nam		định tại (các) Hợp đồng
6.	Thanh toán (các) hợp đồng giữa Coteccons và Công ty TNHH CTD Materials	60.000.000.000	Dự kiến trong năm 2026, theo thời gian và điều khoản thanh toán quy định tại (các) Hợp đồng
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.400.000.000.000</b>	

Trong trường hợp chưa đến thời hạn sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn nêu trên, Hội đồng Quản trị sẽ phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhàn rỗi vào mục đích gửi tiền tiết kiệm tại các ngân hàng thương mại để giảm chi phí vốn. Công ty sẽ tất toán các khoản tiền gửi có kỳ hạn để thanh toán theo đúng tiến độ sử dụng vốn tại thời điểm phát sinh.

#### 16. Phương pháp tính giá

Trái Phiếu là loại trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất cố định. Thị giá hay giá của Trái Phiếu là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi dựa trên mối quan hệ cung cầu trên thị trường.

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<sub>i</sub>: 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. Để tính giá Trái Phiếu, Nhà Đầu Tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày T+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất cố định;
4. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
5. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...);
6. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá Trái Phiếu.

#### ***Ví dụ minh họa:***

Trái Phiếu có các đặc tính như sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 VND/Trái Phiếu

- Ngày phát hành giả định: 30/01/2026
- Ngày đáo hạn giả định: 30/01/2029
- Lãi suất Trái Phiếu = 9,0%/năm
- Kỳ trả lãi: 06 tháng/lần
- Ngày trả lãi đầu tiên (dự kiến): 30/07/2026
- Ngày định giá (ngày giao dịch đầu tiên dự kiến): 15/04/2026
- Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại: 06 kỳ
- Lợi suất yêu cầu hay Lãi suất chiết khấu (k) giả định tại ngày định giá là 10,0%/năm
- Cơ sở tính ngày (Day-count Convention): Actual/365

Với các đặc điểm và giả định nêu trên, giả sử tại ngày 15/04/2026, giá của Trái Phiếu là:

Kỳ	1	2	3	4	5	6
	30/07/2026	30/01/2027	30/07/2027	30/01/2028	30/07/2028	30/01/2029
Lãi suất coupon (CPN)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Dòng tiền lãi <i>CF<sub>i</sub> = Mệnh giá x CPN x số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi/365</i>	4.463	4.537	4.463	4.537	4.488	4.537
Gốc trái phiếu	0	0	0	0	0	100.000
Số ngày nắm giữ	106	290	471	655	837	1.021
Lãi suất chiết khấu (k)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Giá trị hiện tại của dòng tiền lãi, gốc trái phiếu	4.341	4.206	3.947	3.824	3.607	80.073
<b>Giá trái phiếu (VND)</b>	<b>99.997</b>					

### 17. 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:**

Trái Phiếu có các đặc tính như sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 VND/Trái Phiếu
- Ngày phát hành giả định: 30/01/2026
- Ngày đáo hạn giả định: 30/01/2029

- Lãi suất Trái Phiếu là 9,0%
- Kỳ trả lãi: 06 tháng/lần
- Ngày giao dịch đầu tiên dự kiến: 15/04/2026
- Giá giao dịch dự kiến: 100.000 VND/Trái Phiếu

Với các đặc điểm và giả định nêu trên, nếu Nhà Đầu Tư giao dịch với giá 100.000 VND/Trái Phiếu và nắm giữ tới ngày đáo hạn thì Lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn (YTM) sẽ được tính như sau:

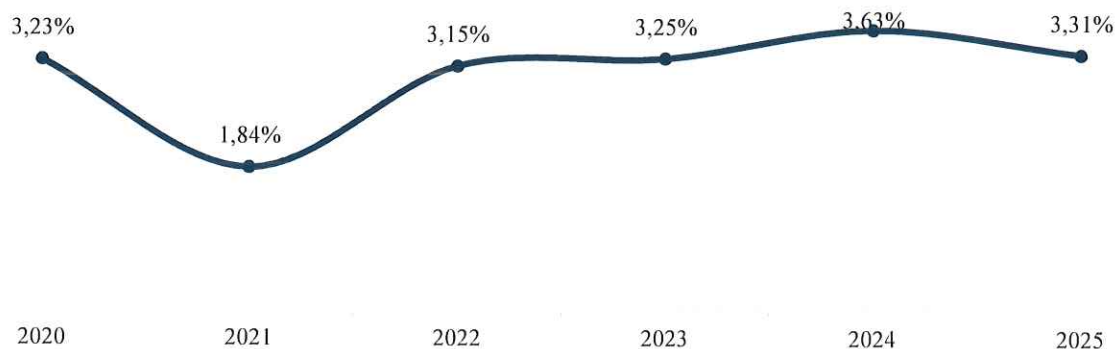
Kỳ	1	2	3	4	5	6
	30/07/2026	30/01/2027	30/07/2027	30/01/2028	30/07/2028	30/01/2029
Lãi suất coupon (CPN)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Dòng tiền lãi <i>CF<sub>i</sub> = Mệnh giá x CPN x số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi/365</i>	4.463	4.537	4.463	4.537	4.488	4.537
Gốc trái phiếu	0	0	0	0	0	100.000
Số ngày nắm giữ	106	290	471	655	837	1.021
YTM	9,9986%					

### 18. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu

Tỷ lệ lạm phát là chỉ tiêu quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của nền kinh tế. Lạm phát là sự tăng mức giá chung một cách liên tục của hàng hóa và dịch vụ theo thời gian và sự mất giá trị của một loại tiền tệ nào đó. Khi mức giá chung tăng cao, một đơn vị tiền tệ sẽ mua được ít hàng hóa và dịch vụ hơn so với trước đây, do đó, lạm phát phản ánh sự suy giảm sức mua trên một đơn vị tiền tệ. Do đó, tỷ lệ lạm phát ở mức thấp và ổn định sẽ tạo ra các điều kiện cho chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Chỉ số giá tiêu dùng CPI – Consumer Price Index là chỉ số tính theo phần trăm phản ánh mức thay đổi của giá hàng tiêu dùng theo thời gian và được sử dụng phổ biến để đo lường sự thay đổi của mức giá, tức là lạm phát.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam trong giai đoạn kể từ năm 2020 tới nay duy trì ở mức ổn định, dao động quanh mức 3%. Ngày 05/01/2026, Cục Thống kê – Bộ Tài chính đã công bố báo cáo tình hình kinh tế xã hội Quý IV và năm 2025, theo đó, CPI bình quân quý IV/2025 tăng 3,44% so với quý IV/2024. Tính chung cả năm 2025, CPI tăng 3,31% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Việc duy trì tỷ lệ lạm phát ổn định trong những năm qua phản ánh hiệu quả của các chính sách kinh tế vĩ mô của Chính phủ trong việc kiểm soát giá cả và ổn định kinh tế.

Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2020-2025



(Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại với hệ số lãi suất dựa trên lợi suất yêu cầu (lãi suất chiết khấu) là lãi suất thị trường kỳ vọng. Do đó, giá trị Trái Phiếu chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm xuống khi lãi suất thị trường tăng và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường trung bình sẽ có xu hướng tăng tương ứng, làm cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm, làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Như vậy, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn của Trái Phiếu không có diễn biến bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình trạng lạm phát và lãi suất do một số nguyên nhân sau:

- Trái Phiếu được bán bằng mệnh giá và có mức biên độ cố định hoặc xác định lãi suất 01 năm/lần sẽ giúp Công ty giảm thiểu những rủi ro bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- Ngoài ra, xét về tình hình kinh tế vĩ mô, NHNN và Chính phủ luôn đưa ra mục tiêu kiềm chế lạm phát qua các năm, do đó rủi ro của lạm phát tăng trưởng cao trong các năm tới dự kiến sẽ không nằm ở mức cao.

**19. Cam kết về bảo đảm**

Không áp dụng

**20. Thông tin về các cam kết**

**20.1. Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư**

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

**20.2. Cam kết đáp ứng điều kiện về nợ phải trả theo quy định**

- Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết không có các khoản nợ phải trả quá hạn trên 01 năm;
- Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết giá trị nợ phải trả (bao gồm giá trị Trái Phiếu dự kiến niêm yết) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo báo cáo tài chính kỳ kế toán gần nhất được kiểm toán/soát xét, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)	Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)
<b>Hợp nhất</b>			
Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	1,66	2,31	2,67
Hệ số Nợ phải trả (bao gồm giá trị Trái Phiếu dự kiến niêm yết) / Vốn chủ sở hữu	1,82	2,47	2,82
<b>Riêng lẻ</b>			
Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	1,62	2,24	2,75
Hệ số Nợ phải trả (bao gồm giá trị	1,82	2,42	2,94

Chỉ tiêu	Năm tài chính 2024 (từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/06/2024)	Năm tài chính 2025 (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025)	06 tháng đầu năm tài chính 2026 (từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025)
Trái Phiếu dự kiến niêm yết) / Vốn chủ sở hữu			

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 và 30/06/2025 đã kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét của Công ty)

### 20.3. Cam kết khác

- Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xoá án tích.
- Các nghĩa vụ và cam kết khác theo quy định tại Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu ngày 26/12/2025 và quy định của pháp luật.

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

Đối với Trái Phiếu do Công ty đã phát hành và dự kiến niêm yết, hiện tại không có quy định về giới hạn về tỷ lệ sở hữu và nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, tùy thuộc tình hình thị trường, điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam trong tương lai, hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác có thể ban hành quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu trái phiếu đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, và khi đó, có thể ảnh hưởng tới việc chuyển nhượng Trái Phiếu từ nhà đầu tư trong nước cho nhà đầu tư nước ngoài.

### 22. Các loại thuế có liên quan

Phần trình bày về thuế trong phần này dựa trên luật hiện hành tại ngày công bố Bản Cáo Bạch này và phụ thuộc vào bất kỳ thay đổi về luật nào mà có thể có hiệu lực hồi tố được ban hành sau ngày phát hành Bản Cáo Bạch. Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, một số nhà đầu tư (như người môi giới chứng khoán hoặc môi giới mua bán hàng hoá) phải tuân theo các quy định riêng.

#### 22.1. Thuế thu nhập cá nhân

Thu nhập từ lãi thu được từ Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu của cá nhân sẽ được xem là thu nhập chịu thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 15/08/2013 và có hiệu lực từ ngày 01/10/2013, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 15/06/2015 và có hiệu lực từ ngày 30/07/2015 và sẽ được khấu trừ thuế với mức thuế như sau:

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

#### 22.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài (tổ chức nước ngoài) đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 18/06/2014 và có hiệu lực từ ngày 02/08/2014, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 22/06/2015 và có hiệu lực từ ngày 06/08/2015 sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ở

mức thuế suất là 20% trên lợi nhuận từ năm 2016.

Các tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ điều kiện áp dụng phương pháp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở kê khai doanh thu chi phí sẽ được khấu trừ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập từ lãi thu được từ Trái Phiếu và thu nhập từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu theo quy định tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 06/08/2014 và có hiệu lực từ ngày 01/10/2014 với mức thuế suất áp dụng như sau:

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

## VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

### 1. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Địa chỉ : 72 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : (84-28) 38.242.897 Fax: (84-28) 38.242.997

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

### 2. Tổ Chức Kiểm Toán



#### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 20, Bitexco Financial Tower, số 2 đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : (84-28) 3824 5252 Fax: (84-28) 3824 5250

Website : [www.ey.com/vi\\_vn](http://www.ey.com/vi_vn)

### 3. Tổ Chức Xếp Hạng Tín Nhiệm



#### CÔNG TY CỔ PHẦN FIINRATINGS

Địa chỉ : Tầng 10, Tòa nhà Peakview Tower, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 3562 6962 Fax: (84-24) 3562 5055

Website : [www.fiinratings.vn](http://www.fiinratings.vn)

[Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

**VIII. PHỤ LỤC**

1. **Phụ lục I:** Sổ đăng ký người sở hữu trái phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ngày 16/03/2026
2. **Phụ lục II:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons;
3. **Phụ lục III:** Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons;
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons gồm:
  - Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2024 đã kiểm toán;
  - Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025 đã kiểm toán;
  - Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/12/2025 đã soát xét.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Bolat Duisenov**

**Nguyễn Văn Đua**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Trần Thị Thanh Vân**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**



**Nguyễn Thị Thanh Hà**

