

Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi chỉ có nghĩa là việc đăng ký chào bán cổ phiếu đã thực hiện theo các quy định của pháp luật liên quan mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Mọi tuyên bố trái với điều này là bất hợp pháp.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

(Giấy CN ĐKKD số 0303443233 (số cũ 4103002611) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/08/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...92.../GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2015.)



TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính: Số 8, Lê Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84-04) 39 288 888. Fax: (84-04) 39 289 888.

Chi nhánh: 233 Đồng Khởi, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84-08) 39 146 888. Fax: (84-08) 39 107 616.

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Bá Dương – Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại: (84-8) 3514 2255

Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

Fax: (84-8) 3514 2277.

Website: www.coteccons.vn

Tháng 10/2015

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

(Giấy CN ĐKKD số 0303443233 (số cũ 4103002611) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/08/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tỷ lệ hoán đổi:	1: 0,745
Tổng số lượng phát hành:	3.604.608 cổ phiếu.
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	36.046.080.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Văn phòng trụ sở chính:

Địa chỉ: 08 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 39 288 888 Fax: (84-4) 39 289 888

Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Lầu 8, tòa nhà Bảo Việt, 233 Đồng Khởi, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84-4) 3910 7678 Fax: (84-4) 3910 7616

Website: <http://www.bvsc.com.vn>

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 28, Tòa nhà Bitexco Financial Tower, 02, Hải Triều, Quận 1, Tp.HCM.

Điện thoại: (84-8) 3824 5252

Fax: (84-8) 3824 5250

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro kinh tế	5
2. Rủi ro luật pháp	6
3. Rủi ro đặc thù.....	6
4. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu	9
5. Rủi ro của đợt phát hành	10
6. Rủi ro khác	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1. Tổ chức phát hành	11
2. Tổ chức tư vấn phát hành.....	11
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	13
2. Cơ cấu tổ chức	15
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	16
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông trên mức vốn thực góp hiện tại (ngày 05/08/2015)	21
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	22
6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec).....	24
7. Hoạt động kinh doanh của Cotecons	25
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất.....	32
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	33
10. Chính sách đối với người lao động	37
11. Chính sách cổ tức	41
12. Tình hình hoạt động tài chính.....	41
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	46
14. Tài sản	65

15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2015.....	66
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	68
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	69
18.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu	69
V.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI	70
1.	Lịch sử hình thành và phát triển	70
2.	Cơ cấu tổ chức	71
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	71
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Unicons và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông trên mức vốn thực góp hiện tại	75
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty tổ chức phát hành giữ quyền kiểm soát, chi phối và những công ty giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành	76
6.	Giới thiệu quá trình tăng vốn của Unicons	77
7.	Hoạt động kinh doanh của Unicons	77
8.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất.....	83
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	85
10.	Chính sách đối với người lao động	86
11.	Chính sách cổ tức	88
12.	Tình hình hoạt động tài chính	88
13.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	92
14.	Tài sản	107
15.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Unicons.....	108
16.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Unicons có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu	108
VI.	CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH.....	109
1.	Loại cổ phiếu	109
2.	Mệnh giá	109
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi	109
4.	Tỷ lệ chuyển đổi	109
5.	Đối tượng chuyển đổi.....	110
6.	Quy định về hạn chế chuyển nhượng.....	110

7.	Thời gian dự kiến phát hành	111
8.	Phương thức và kế hoạch phân phối cổ phiếu:	111
9.	Các cam kết của tổ chức phát hành cổ phiếu đề hoán đổi	111
10.	Các loại thuế có liên quan	112
VII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH.....	113
1.	Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.....	113
2.	Tổ chức kiểm toán: Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	113
VIII.	PHỤ LỤC.....	113

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Xây Dựng (Cotec) nói riêng.

Trong những năm vừa qua do khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế đã tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam bị giảm sút so với giai đoạn trước năm 2008, cụ thể tăng trưởng năm 2011: 5,9%, năm 2012: 5,0%. Nhưng bắt đầu từ năm 2013 đến nay, nhờ vào việc triển khai thực hiện đồng bộ các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô của chính phủ như tập trung xử lý nợ xấu, thực thi các chính sách tín dụng ưu đãi cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, mở rộng tín dụng tiêu dùng v.v. nền kinh tế đã có dấu hiệu hồi phục và tăng trưởng trở lại. Tình hình kinh tế năm 2014 đã có nhiều cải thiện đáng kể, tăng trưởng GDP đạt 5,9%, các dự án FDI giải ngân tăng 7,4% so với năm trước. Riêng về ngành xây dựng, tồn kho bất động sản giảm 22%, dư nợ bất động sản tăng 14%, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 về thu hút vốn FDI. Theo số liệu thống kê 6 tháng đầu năm 2015, nền kinh tế Việt Nam cũng ghi nhận nhiều điểm sáng quan trọng. Tăng trưởng GDP trong sáu tháng đầu năm nay đạt mức 6,28%, trong đó GDP quý I đạt 6,08%, quý II đạt 6,44%. So với ba năm trở lại đây thì mức tăng 6,28% như trên cũng đã có sự cải thiện mạnh (GDP trong 6 tháng đầu năm năm 2013 và năm 2014 chỉ tăng lần lượt ở mức 4,9% và 5,18%), phản ánh đà hồi phục tương đối nhanh của nền kinh tế, bứt ra khỏi nền tăng trưởng thấp trong giai đoạn 2012-2014. Bên cạnh đó lạm phát hiện vẫn ở mức rất thấp, chỉ số giá tiêu dùng bình quân CPI đến cuối tháng 6 năm nay chỉ tăng 1% so với cùng kỳ năm trước và CPI bình quân 6 tháng đầu năm nay mới tăng 0,86% so với bình quân cùng kỳ năm trước. Giá trị giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện trong 6 tháng đầu năm ước tính đạt 6,3 tỷ USD; tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Nền kinh tế đi vào ổn định và tăng trưởng sẽ tạo tiền đề tốt để thị trường bất động sản cũng như ngành xây dựng hồi phục và phát triển.

Bên cạnh những chuyển biến tích cực kể trên, thị trường bất động sản vẫn còn tồn đọng nhiều khó khăn thách thức, lượng hàng tồn kho tuy đã giảm nhưng vẫn còn lớn, nhất là các sản phẩm ở phân khúc trung và cao cấp, vẫn còn trình trạng thừa tiền nhưng thiếu vốn ở doanh nghiệp, nợ xấu tồn đọng chưa được xử lý dứt điểm. Các doanh nghiệp trong ngành bất động sản cũng như xây dựng nói chung và Coteccons nói riêng vẫn đang đối mặt với rất nhiều khó khăn và cần phải nỗ lực hết mình, tận dụng các thế mạnh đang có để nắm bắt các cơ hội hiện tại và tìm ra hướng phát triển riêng.

Ban điều hành Coteccons với khả năng dự báo tốt, uy tín cao, kinh nghiệm lâu năm trong ngành và sự linh hoạt trong chiến lược điều hành, đã từng bước đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và của ngành xây dựng nói riêng mà vẫn đảm bảo khả năng sinh lời hàng năm của Công ty. Với những điều kiện thuận lợi và nhiều cơ

hội hơn trong hiện tại, Ban điều hành Công ty vẫn hết sức thận trọng trong việc xác định chiến lược hoạt động nhằm hạn chế các rủi ro không thể tránh khỏi của nền kinh tế, đồng thời hướng đến sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

2. Rủi ro luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp và Luật xây dựng. Hệ thống Luật Việt Nam được đánh giá là chưa hoàn thiện, thiếu tính ổn định. Điều này dễ gây ra rủi ro cho các doanh nghiệp nếu không biết cách vận dụng luật và cứng nhắc trong quá trình thực thi.

Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) là công ty niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX). Do vậy, hoạt động của Công ty còn chịu sự chi phối bởi Luật chứng khoán và các quy định của HSX.

Để đảm bảo mọi hoạt động của Công ty tuân thủ theo pháp luật, Công ty đã thành lập bộ phận pháp chế. Bộ phận này luôn cập nhật các văn bản pháp luật, tư vấn cho Ban điều hành các vấn đề có liên quan và hỗ trợ phòng Nhân sự trong công tác tập huấn, phổ biến kiến thức pháp luật nhằm nâng cao tính tuân thủ các nội quy Công ty cũng như pháp luật.

3. Rủi ro đặc thù

Xây dựng là một lĩnh vực phức tạp và ẩn chứa nhiều rủi ro. Rủi ro trong ngành xây dựng hình thành do những yêu cầu pháp lý, các vấn đề liên quan đến tài chính, khả năng thực hiện dự án, nhu cầu của thị trường, tuyển dụng lao động và đặc biệt là các giải pháp và kiểm soát an toàn lao động trong thi công dự án xây dựng... Quản lý rủi ro được tổ chức tốt sẽ góp phần tăng thêm giá trị cho doanh nghiệp, giúp cải thiện hiệu quả hoạt động, tạo lợi thế cạnh tranh, giảm thiểu những sai sót trong các mặt hoạt động. Hiểu rõ vấn đề trên, tại Cotecons việc quản lý rủi ro là mối quan tâm hàng đầu của Ban Lãnh đạo Công ty. Để đảm bảo hoạt động quản lý rủi ro được thực hiện hiệu quả, công tác quản lý rủi ro đã được đưa thành một phần chính thức trong hệ thống kiểm soát nội bộ của Cotecons. Những rủi ro đặc thù của Công ty bao gồm:

- ***Rủi ro về an toàn lao động***

Nguyên nhân do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn Người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết, chưa kể phải thường xuyên làm việc trên cao. Do vậy, nếu không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả thì dễ xảy ra các vụ tai nạn lao động. Một khi xảy ra các sự cố nghiêm trọng về an toàn lao động, ngoài việc tổn thất về con người, tinh thần và vật chất, điều quan trọng không kém là giảm sút sự tín nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty Tư vấn và uy tín của Công ty trên thương trường.

Biện pháp quản lý: Thường xuyên và đảm bảo thực hiện tốt các chế độ kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị thi công. Thực hiện chính sách các kỹ sư giám sát chịu trách nhiệm chính về an toàn lao động và mọi người đều phải cùng thực hiện công tác an toàn, từ đó

giảm thiểu được các sự cố mất an toàn lao động. Tại Coteccons, hệ thống quản lý an toàn lao động được xây dựng ngay từ những ngày đầu thành lập và ngày càng hoàn thiện. Coteccons đã đạt được các Chứng chỉ quốc tế về quản lý môi trường ISO 14001-2004 và hệ thống an toàn sức khỏe OHSAS 18001 - 2007. Các chính sách về an toàn được phổ biến và đào tạo cho tất cả Người lao động làm việc trên các công trình để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng các quy định nghiêm ngặt về chính sách an toàn lao động của Công ty.

- **Rủi ro về nhân sự**

Rủi ro về nhân sự là một rủi ro rất lớn ảnh hưởng đến sự ổn định bộ máy tổ chức cũng như toàn bộ mọi hoạt động của Công ty. CBNV giỏi, năng lực tốt thường bị “săn” và được các công ty khác, đặc biệt là công ty đối thủ ra sức lôi kéo, mời chào. Vì vậy, việc “chảy máu chất xám” cũng là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến việc thực hiện các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh đề ra.

Biện pháp quản lý: Nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất của Coteccons. Do vậy, Công ty rất quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp. Công ty luôn đánh giá khách quan, đúng mức về sự đóng góp của mỗi thành viên và tạo mọi điều kiện tốt nhất để nhân viên phát huy tài năng của mình. Chính sách nhân sự luôn được Công ty cải tiến để CBNV có được môi trường làm việc tốt nhất. Công ty ban hành và áp dụng quy chế lương, thưởng, phụ cấp phù hợp dựa trên hiệu quả công việc và vị trí đảm nhận. Công ty còn xây dựng chính sách thưởng đột xuất, thưởng hiệu quả cho các tập thể và cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc. Chế độ bảo hiểm được thực hiện đầy đủ cho CBNV theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện chế độ bảo hiểm sức khỏe dành riêng cho CBNV và người thân trong gia đình nhân viên.

- **Rủi ro về chậm thanh toán**

Việc thu hồi vốn trong hoạt động xây dựng là một vấn đề rất phức tạp, đặc biệt trong tình hình kinh tế nhiều khó khăn như hiện nay. Việc chậm thanh toán xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: Chủ đầu tư không huy động được nguồn vốn, Chủ đầu tư khó giải ngân nguồn vốn vay, sản phẩm xây dựng không bán được, hay một số Chủ đầu tư cố kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của Nhà thầu.

Biện pháp quản lý: Để hạn chế rủi ro về chậm thanh toán, mỗi dự án Coteccons đều tìm hiểu, đánh giá tình hình tài chính của Chủ đầu tư, khả năng tiêu thụ sản phẩm để quyết định tham gia đấu thầu. 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. Ban Giám sát Tài chính bao gồm các thành viên từ bộ phận Pháp chế và Tài chính - Kế toán được thành lập với vai trò độc lập soát xét trước và sau khi ký các hợp đồng thi công, giám sát tình hình tài chính dự án và cảnh báo các rủi ro liên quan hàng tuần cho các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Khối về các khoản công nợ, quyết toán công trình. Kiểm soát quy trình thanh quyết toán, tổ chức bộ máy QS làm việc với Chủ đầu tư một cách bài bản. Yêu cầu dừng

thi công khi dòng tiền của dự án không đảm bảo theo đúng quy định của hợp đồng (áp dụng đối với trường hợp Chủ đầu tư chậm thanh toán lâu).

- **Rủi ro về thị trường xây dựng và bất động sản**

Việc cho phép người nước ngoài được mua nhà ở sẽ kích cầu thị trường bất động sản là một tín hiệu vui, tuy nhiên cũng sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh rất lớn cho tất cả doanh nghiệp ngành xây dựng. Các công ty xây dựng nước ngoài với tiềm lực tài chính vững mạnh, công nghệ hiện đại sẽ là những đối thủ cạnh tranh gay gắt đối với các Nhà thầu trong nước. Song song đó, hiện nay phân khúc nhà ở chung cư trung và cao cấp hàng tồn kho khá nhiều nên các dự án đầu tư mới cũng có thể gặp khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm.

Biện pháp quản lý: Nêu cao ý thức trách nhiệm trong việc phân tích, kiểm soát và có biện pháp đối phó kịp thời với rủi ro trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Linh hoạt trong việc tiếp cận và tìm hiểu thông tin về nguồn vốn của Chủ đầu tư, tính thanh khoản, khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án. Coteccons không ngừng học hỏi và cải tiến biện pháp thi công, cải tiến cách quản lý và điều hành chuyên nghiệp. Những yếu tố quyết định để Coteccons vượt lên các Nhà thầu nước ngoài trong thời gian qua đó chính là sự uy tín, giải pháp kỹ thuật, quản lý tiến độ, chất lượng và an toàn tốt, nguồn tài chính lành mạnh và am hiểu văn hóa, tập quán địa phương.

- **Rủi ro về đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng**

Rủi ro lớn nhất là khả năng thu hồi vốn thông qua mức phí sử dụng, đối tượng được thu phí chưa đầy đủ, do đó, thời gian thu hồi vốn dài và ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính. Công tác giải phóng mặt bằng là một công việc hết sức khó khăn và làm tăng kinh phí đầu tư, kéo dài thời gian thực hiện dự án. Bên cạnh đó cũng còn nhiều rủi ro khó lường trước khác vì đây là lần đầu Coteccons tham gia đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng không có nhiều kinh nghiệm.

Biện pháp quản lý: Năm 2014, Coteccons đã nghiên cứu, tham gia thi công cơ sở hạ tầng và cũng đã có những kinh nghiệm nhất định về kiểm soát, quản lý rủi ro đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng. Khi quyết định đầu tư và thi công dự án cơ sở hạ tầng Công ty luôn xem xét, tìm hiểu thông tin, phân tích và lập báo cáo khả thi kỹ lưỡng, trong đó cũng phân tích các khả năng rủi ro có thể phát sinh và biện pháp khắc phục. Việc đầu tư và thi công cơ sở hạ tầng là một lĩnh vực mới đối với Coteccons nên Công ty rất thận trọng vừa làm vừa học hỏi trao đổi kinh nghiệm không ngừng từ các Đối tác, các Công ty hàng đầu trong và ngoài nước trong lĩnh vực hạ tầng.

- **Rủi ro về đầu tư thiết bị**

Việc đầu tư thiết bị nhằm đáp ứng yêu cầu thi công, đẩy nhanh tiến độ, giảm thiểu số lượng nhân công đồng thời nâng cao mức độ an toàn trong quá trình thi công tại các dự án của Công ty, tạo sự tin tưởng của Chủ đầu tư, Công ty Tư vấn và nâng cao uy tín Coteccons trên thị trường. Tuy nhiên việc đầu tư không đồng bộ, không phù hợp với trình

độ chuyên môn của người sử dụng sẽ gây lãng phí chi phí đầu tư. Việc dự báo, đánh giá không chính xác về thị trường xây dựng, bất động sản để đầu tư thiết bị cũng là một rủi ro không nhỏ cho Công ty.

Biện pháp quản lý: Thành lập Ban Nghiên cứu, Cải tiến và Phát triển công nghệ tổ chức thi công nhằm đánh giá năng lực tổ chức thi công và thiết bị hiện hữu, tiếp thu có chọn lọc các công nghệ, thiết bị thi công hiện đại và áp dụng tại các dự án của Coteccons. Hội đồng Đầu tư cùng với Phòng Thiết bị và Ban Nghiên cứu, Cải tiến và Phát triển công nghệ tổ chức thi công của Công ty trước khi quyết định đầu tư thiết bị đều phải phân tích, đánh giá thị trường xây dựng, đánh giá hiệu quả của việc đầu tư thiết bị, cân nhắc tỷ lệ đầu tư và tỷ lệ thuê thiết bị, hiệu suất, khả năng sử dụng và luân chuyển của thiết bị, kế hoạch bảo trì, sửa chữa cũng như kho bãi để lưu giữ thiết bị từ công trình đưa về,... để có quyết định đầu tư phù hợp.

4. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty trước khi thực hiện hoán đổi là 43.186.344 cổ phiếu. Công ty dự kiến phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi 100% số lượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam (“UNC”). Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của UNC là 9.450.000 cổ phiếu, trong đó có 4.611.600 cổ phiếu UNC hiện đang nắm giữ bởi CTD nên số lượng cổ phiếu CTD phát hành thêm thực tế chỉ là 4.838.400 cổ phiếu. Do cổ phiếu phát hành thêm được sử dụng để hoán đổi cổ phiếu nên thị giá cổ phiếu CTD không bị điều chỉnh giảm.

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu sau khi phát hành dự kiến tăng 8,45% so với trước, cụ thể:

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nếu không thực hiện hoán đổi	Nếu thực hiện hoán đổi	% tăng/giảm
Lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2015 (*)	400.000.000.000	436.864.000.000	9,22%
Số cổ phần lưu hành bình quân năm 2015 (**)	42.572.094	42.872.478	0,71%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) năm 2015	9.396	10.190	8,45%

Nguồn: Coteccons, UNC

Ghi chú:

(*): Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Coteccons và Unicons, Lợi nhuận hợp nhất sau thuế kế hoạch năm 2015 của cổ đông Coteccons trên báo cáo tài chính hợp nhất là 400 tỷ đồng (nếu số cổ phần sở hữu tại Unicons không thay đổi) và Lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2015 của Unicons là 72 tỷ đồng. Do đó nếu việc hoán đổi được thực hiện thành công, Coteccons nâng tỷ lệ sở hữu tại Unicons lên 100%, thì Lợi nhuận sau thuế ước tính năm 2015 của cổ đông Coteccons trên báo cáo tài chính hợp nhất sẽ là 436,864 tỷ đồng.

(**): Số cổ phần lưu hành bình quân năm 2015 của Coteccons:

Các giai đoạn có số CP thay đổi trong năm 2015 của Cotecons	Số tháng trong kỳ	Số CP lưu hành trong kỳ
Giai đoạn chưa phát hành ESOP	7	42.133.344
Giai đoạn sau phát hành ESOP (ngày phát hành ESOP là 05/08/2015)	4	43.186.344
Giai đoạn sau hoán đổi (giả định ngày hoán đổi là 30/11/2015)	1	46.790.952
Số CP lưu hành bình quân nếu không hoán đổi		42.572.094
Số CP lưu hành bình quân nếu thực hiện hoán đổi		42.872.478

Về quyền biểu quyết: Quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) trước hoán đổi sẽ không bị giảm nhiều do số lượng cổ phần đang lưu hành (trước hoán đổi) chiếm đến 92,3% tổng số lượng cổ phần lưu hành sau phát hành để hoán đổi.

Như vậy, có thể thấy rủi ro pha loãng cổ phiếu do Cotecons phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi là không có. Quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu của Cotecons có thể bị ảnh hưởng nhưng không đáng kể, hơn nữa EPS của Cotecons sẽ tăng do sự hợp nhất số liệu tài chính từ Unicons.

5. Rủi ro của đợt phát hành

Đây là đợt phát hành cổ phiếu của Cotecons nhằm tăng tỷ lệ sở hữu của Cotecons lên 100% ở Unicons thông qua phương thức hoán đổi cổ phiếu. Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu giữa các Công ty được đánh giá là công bằng với tất cả các cổ đông. Việc hoán đổi và tỷ lệ hoán đổi đã được các cổ đông đồng ý thông qua tại Đại hội cổ đông của cả 2 công ty. Vì vậy, rủi ro không thành công của đợt phát hành này là không có.

Tuy nhiên, sau khi hoán đổi cổ phiếu giữa 2 công ty, ngoài những yếu tố tích cực mang đến từ việc hoán đổi, Cotecons cũng sẽ phải gặp một số rủi ro từ việc hoán đổi như:

- Việc hoán đổi có thể ảnh hưởng đến thị giá của cổ phiếu CTD;
- Những kết quả tích cực từ lợi ích sáp nhập có thể không như mong đợi của các cổ đông.

6. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hoả hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Bá Dương Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc CTCP Xây Dựng (Cotec)

Bà Nghiêm Bách Hương Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát CTCP Xây Dựng (Cotec)

Bà Hà Tiểu Anh Chức vụ: Kế toán trưởng CTCP Xây Dựng (Cotec)

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.

2. Tổ chức tư vấn phát hành

Ông Võ Hữu Tuấn Chức vụ: Phó Tổng giám đốc công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh CTCP Chứng khoán Bảo Việt tại TP. Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn Khánh Chức vụ: Trưởng phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp - Chi nhánh CTCP Chứng khoán Bảo Việt tại TP. Hồ Chí Minh.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec). 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 (Cotec) cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty/Coteccons/CTD:	Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)
Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)
Uy Nam/Unicons/UNC:	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam
UBCKNN:	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
HSX:	Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
BHXH:	Bảo hiểm xã hội
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
ĐHĐCĐ:	Đại Hội Đồng Cổ Đông
HĐQT:	Hội đồng Quản trị
TGD:	Tổng Giám đốc
PTGD:	Phó Tổng Giám Đốc
BKS:	Ban kiểm soát
KTT:	Kế toán trưởng
CBNV:	Cán bộ nhân viên
CP:	Cổ phần/Cổ phiếu
QLCL:	Quản lý chất lượng
BCTC:	Báo cáo tài chính
DTT:	Doanh thu thuần
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
VĐL:	Vốn điều lệ
EPS:	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu
TSLĐ:	Tài sản lưu động
VND:	Việt Nam đồng
CTCP:	Công ty Cổ phần
Công ty TNHH:	Công ty Trách nhiệm hữu hạn
HĐ:	Hợp đồng
BĐS:	Bất động sản

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) - COTECCONS tiền thân là Bộ phận Khối Xây lắp thuộc Công ty Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng – Tổng Công ty Vật liệu xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.

- Năm 2004: Coteccons chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần theo quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 30/7/2004 của Bộ Xây dựng. Vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng.
- Năm 2006: Coteccons 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 qua góp vốn đầu tư thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons). Thành lập chi nhánh tại Bình Dương, chuyên về bảo trì, bảo dưỡng thiết bị theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động số: 4613000166 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2015.
- Năm 2007: Nhằm huy động thêm nguồn vốn thực hiện các dự án lớn và nâng cao hình ảnh, Coteccons đã 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 Shipping Co,... Đơn vị tiên phong tại Việt Nam 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.
- Năm 2009: Khởi công xây dựng Cao ốc Văn phòng Coteccons tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM do Coteccons đầu tư 100% vốn. Cổ phiếu Coteccons chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (Hose) theo quyết định số 155/QĐ-SGDHCM ngày 09/12/2009 đã mở ra một trang mới trong lịch sử hoạt động của Coteccons. Số lượng cổ phiếu niêm yết ban đầu 18.450.000 cổ phiếu. Mã chứng khoán CTD. Ngày niêm yết đầu tiên là 20/01/2010.
- Năm 2010: Hoàn thành và đưa vào hoạt động Cao ốc Văn phòng Coteccons. Trụ sở làm việc mới đáp ứng được nhu cầu về cơ sở vật chất và mặt bằng hoạt động của Công ty, mang lại một vị thế mới cho Coteccons trên thị trường. Thành lập Văn phòng đại diện Coteccons tại Hà Nội, tạo bước tiến đột phá tại thị trường miền Bắc.
- Năm 2011: Coteccons vinh dự nhận cúp Vàng chất lượng xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng. Ký kết hợp đồng tổng thầu dự án The Grand Hồ Tràm - một dự án nghỉ dưỡng phức hợp có quy mô lớn nhất Việt Nam và khu vực, được đầu tư 100% vốn nước ngoài (Asian Coast Development Limited ACDL - Canada) lần đầu tiên được giao cho nhà thầu Việt Nam làm tổng thầu. Coteccons vừa thi công, vừa quản lý các nhà thầu phụ thuộc nước ngoài đến từ Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc...

- Năm 2012: Mở rộng địa bàn hoạt động, thi công công trình nước ngoài (Lào), bước đầu chinh phục thị trường tại khu vực Đông Dương. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược lần 2. Trong thời điểm kinh tế khó khăn, thị trường chứng khoán sụt giảm nhưng Cotecons đã thành công trong việc đàm phán, ký hợp đồng hợp tác chiến lược với Kustocem Pte.Ltd (Singapore) và phát hành 10.430.000 cổ phiếu. Tổng số vốn huy động trong đợt phát hành tương đương 25 triệu USD.
- Năm 2013: Ký kết hợp đồng tổng thầu dự án quốc tế: công trình SC VivoCity Quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Co.op (Việt Nam) và Công ty Mapletree (Singapore) làm chủ đầu tư. Tổng giá trị hợp đồng khoảng 1.200 tỷ đồng. Nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Cotecons tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) lên 51,24%.
- Năm 2014: Sáng lập công ty FCC nhằm mục đích đầu tư xây dựng 23 Km QL1 đoạn tránh TP Phú Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775 - km 235+885 trị giá 2.047 tỷ. Trúng thầu nhiều công trình thiết kế và thi công như Masteri Thảo Điền trị giá khoảng 3.300 tỷ đồng; Nhà máy Regina GD 1,2 khoảng 800 tỷ đồng; Nhà máy Firsteam: 171 tỷ đồng.

1.2. Những thành tích đã đạt được:

Với những thành tựu đã đạt được, Cotecons nhiều năm liền đã đạt được các danh hiệu thi đua xuất sắc như:

- Đơn vị thi đua xuất sắc ngành xây dựng
- Bằng khen của UBND thành phố vì có thành tích xuất sắc trong công tác An toàn lao động
- Chứng nhận 500 doanh nghiệp lớn nhất VN
- Cúp vàng chất lượng xây dựng Việt Nam
- 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam
- 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam
- Một trong 100 doanh nghiệp đóng thuế nhiều nhất Việt Nam
- 30 Công ty Báo cáo thường niên tốt nhất.

1.3. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)
- Tên tiếng Anh: Cotec Construction Joint Stock Company
- Tên viết tắt: Cotecons JSC.
- Logo của Công ty:

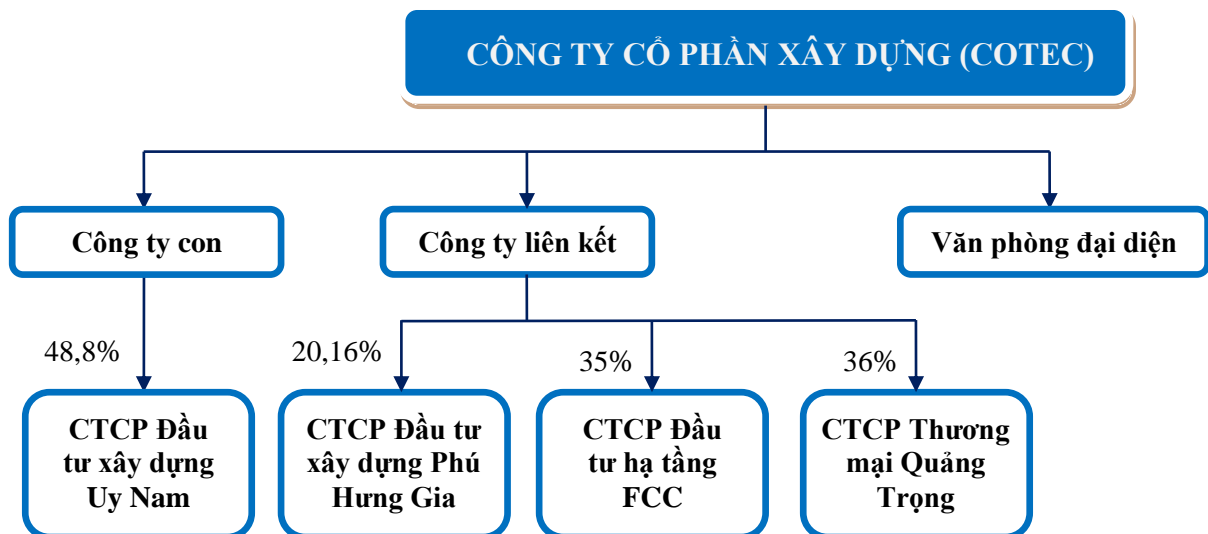


Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Vốn điều lệ: 432.530.000.000 VNĐ (Bốn trăm ba mươi hai tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng)
- Trụ sở chính: 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
- Điện thoại: 08.3514 2255 Fax: 08.3514 2277
- Email: contact@Coteccons.vn Website: www.Coteccons.vn
- Giấy CNĐKKD: Số 0303443233 (số cũ 4103002611) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/08/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (Mã ngành: 4210). Chi tiết:
 - o Xây dựng, sửa chữa công trình dân dụng – công nghiệp – công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp – công trình giao thông – công trình thủy lợi.
 - o Xây dựng các công trình cấp thoát nước – xử lý môi trường.

2. Cơ cấu tổ chức

Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Coteccons tại ngày 31/08/2015



Nguồn: Coteccons

Công ty con:

Tính đến thời điểm ngày 24/07/2015, sau khi Unicons hoàn tất việc phát hành thêm 450.000 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 94,5 tỷ đồng, thì tỷ lệ sở hữu của Coteccons tại Unicons chỉ còn 48,8%. Tuy nhiên căn cứ theo các quy định và yếu tố sau:

- Mục b Khoản 1 Điều 189 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Mục số 19 Chuẩn mực kế toán số 11 về Hợp nhất kinh doanh Ban hành và công bố theo

Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

- Thỏa thuận ủy quyền của ông Nguyễn Bá Dương cho CTCP Xây dựng (Cotec) đại diện thực hiện các quyền có liên quan đến phần cổ phiếu mà ông Nguyễn Bá Dương sở hữu tại CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam (270.000 cổ phiếu, tương đương 2,86%). Căn cứ theo ủy quyền này, tỷ lệ kiểm soát của Cotecons tại Unicons là 51,66%;

Như vậy tính đến thời điểm hiện tại thì Unicons vẫn được xem là công ty con của Cotecons và số liệu tài chính của Unicons vẫn được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Cotecons.

Thông tin chi tiết của công ty con được thể hiện tại Mục 5 phần V

Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết của công ty liên kết được thể hiện tại Mục 5 phần V.

Các đơn vị trực thuộc:

Văn phòng đại diện:

Địa chỉ : Số 8 Lô 4A Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 84.4-37834851

Fax: 84.4-37834850

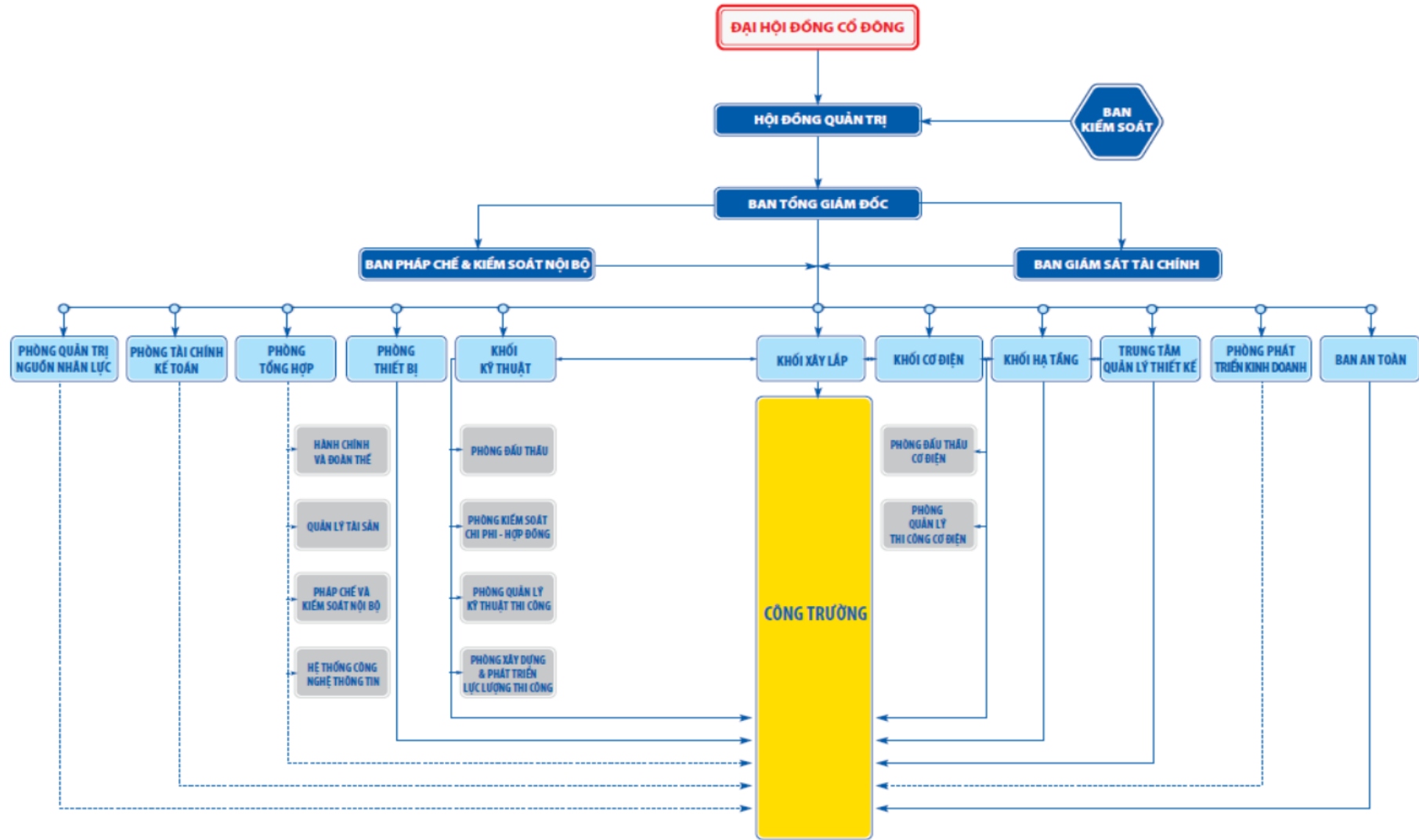
Chức năng:

- Quản lý thi công các công trình phía Bắc;
- Phát triển kinh doanh và chăm sóc khách hàng khu vực phía Bắc.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty. Điều lệ Công ty bản sửa đổi lần X ngày 05/08/2015 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 14/04/2015 là cơ sở chi phối mọi hoạt động của Công ty. Hiện tại Điều lệ hiện hành của Cotecons vẫn chưa được điều chỉnh nội dung theo các quy định vừa ban hành của Luật Doanh nghiệp mới có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 do Cotecons chưa có điều kiện xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông về nội dung này. Trong kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất, Cotecons cam kết sẽ xin ý kiến cổ đông để sửa đổi và bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp hơn với các quy định hiện hành.

Sơ đồ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)



Nguồn: Coteccons

Diễn giải cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và người được cổ đông ủy quyền.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, thực thi nhiệm vụ hoạch định chủ trương, đường lối, mục tiêu, chiến lược phát triển của toàn Công ty đồng thời kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức thực hiện của bộ máy điều hành. Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty có 7 thành viên, nhiệm kỳ mỗi thành viên là 5 năm (2012-2017).

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 5 năm (2012-2017).

Ban Tổng Giám đốc: Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược và kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng Giám đốc bao gồm 6 thành viên: Tổng Giám đốc và 5 Phó Tổng Giám đốc.

- ***Tổng Giám Đốc***

Tổng Giám đốc là người đứng đầu bộ máy điều hành, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, thay mặt Hội đồng quản trị điều hành Công ty, chịu trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động sản xuất- kinh doanh của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Phụ trách chung mọi hoạt động của Công ty.
- Tổ chức thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tham mưu cho Hội đồng quản trị về hoạch định chiến lược và chính sách sản xuất- kinh doanh.
- Tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất- kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty.
- Xây dựng và tổ chức thực hiện sản xuất- kinh doanh, kế hoạch đầu tư hàng năm của Công ty.
- Ban hành các quy trình của công ty.
- Tuyển dụng lao động, bố trí, sắp xếp lao động và chấm dứt hợp đồng lao động ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

- ***Phó Tổng Giám Đốc***

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc. Phó Tổng Giám đốc có nhiệm vụ sau:

- Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc, thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công, ủy quyền của Tổng giám đốc.
- Tham mưu về chuyên môn, về công tác quản lý hoạt động của Công ty cho Tổng giám đốc.
- Đề xuất giải pháp củng cố, hoàn thiện, phát triển các chính sách, chủ trương, chiến lược phát triển của Công ty.
- Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giám sát, kiểm tra và chịu trách nhiệm về hoạt động của các Đơn vị thuộc Khối chuyên trách trong trường hợp được phân công phụ trách Khối.
- Có trách nhiệm tuân thủ nghiêm túc quy định pháp luật, các quy định nội bộ của Công ty.
- Chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các nhiệm vụ được giao nói trên và các nhiệm vụ khác theo phân công cụ thể của Tổng giám đốc.

Ban Pháp chế và kiểm soát nội bộ:

- Tiến hành kiểm tra, giám sát đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh trong toàn Công ty tuân thủ đúng quy định pháp luật, chính sách, quy chế, quy định, mục tiêu và kế hoạch của Công ty;
- Tham mưu cho Ban TGD trong việc nhận diện, kiểm soát và hạn chế các rủi ro;
- Xây dựng các văn bản quản lý nội bộ nhằm hoàn thiện và vận hành hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ.

Ban Tài chính:

- Giám sát, quản lý các hoạt động tài chính của công ty;
- Đánh giá các dự án đầu tư, phương án huy động và sử dụng vốn;
- Theo dõi kế hoạch doanh số, giám sát việc thu hồi công nợ.

Các phòng ban chức năng

• Phòng quản trị nguồn nhân lực

- Xây dựng và thực hiện kế hoạch tuyển dụng, điều chuyển sắp xếp bộ máy nhân sự của Công ty.
- Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng và đánh giá, xếp hạng nhân sự, nhằm phát triển đội ngũ nhân sự công ty.
- Tư vấn cho Ban TGD về các chính sách nhân sự của công ty.

• Phòng tài chính kế toán

- Quản lý và tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán và kiểm toán nội bộ, thống kê kinh tế theo quy định của Nhà nước và phù hợp với đặc điểm về tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

- Tham gia việc quản lý doanh thu, chi phí, công nợ ... và các tài sản, nguồn vốn của Công ty theo chức năng nhiệm vụ của Phòng.
- Lập kế hoạch tài chính tổng hợp và báo cáo theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc công ty.

- **Phòng tổng hợp**

- Quản lý các hoạt động hành chính quản trị và đoàn thể công ty.
- Quản lý hệ thống Phát chế, kiểm soát nội bộ và quản lý chất lượng công ty.
- Xây dựng, quản lý, bảo trì và lưu trữ hệ thống thông tin, tài liệu công ty.
- Thực hiện các công tác liên quan đến truyền thông của công ty.

- **Phòng thiết bị**

- Quản lý hệ thống kinh doanh vật tư thiết bị của công ty.
- Tổ chức và quản lý các hoạt động vận hành và lắp dựng thiết bị thi công.
- Quản lý các kho thiết bị, bảo trì thiết bị
- Nghiên cứu đầu tư thiết bị.

- **Khối kỹ thuật**

Khối Kỹ thuật bao gồm Phòng Đấu thầu, Phòng Kiểm soát chi phí và Hợp đồng, Phòng Quản lý kỹ thuật thi công, Phòng Xây dựng và Phát triển lực lượng thi công, đảm nhiệm các nhiệm vụ sau :

- Thực hiện công tác đấu thầu và báo giá.
- Kiểm soát chi phí và hợp đồng.
- Quản lý kỹ thuật thi công.
- Xây dựng và phát triển các tổ, đội, nhóm thi công nhằm đáp ứng các nhu cầu về số lượng và chất lượng của từng công trường cụ thể.

- **Khối xây lắp**

- Tổ chức, quản lý và thực hiện thi công;
- Chăm sóc, quan hệ khách hàng và phát triển kinh doanh.

- **Khối cơ điện**

- Thực hiện công tác đấu thầu và báo giá đối với các hợp đồng chuyên trách về cơ điện.
- Kiểm soát chi phí và hợp đồng cơ điện.
- Quản lý kỹ thuật thi công cơ điện.
- Xây dựng và phát triển các tổ, đội, nhóm thi công cơ điện nhằm đáp ứng các nhu cầu về số lượng và chất lượng của từng công trường cụ thể.

- **Khối hạ tầng**

- Tổ chức tìm hiểu thông tin, tiếp cận, đánh giá khả năng tham gia các dự án hạ tầng.

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Tổ chức bộ máy nhân sự, quản lý và thi công các dự án hạ tầng.
- Tổ chức thu thập thông tin thị trường, phân tích và đánh giá xu hướng phát triển của thị trường dự án hạ tầng để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc & Hội Đồng Quản trị.
- Tìm kiếm đánh giá các nguồn vốn khả thi để tham gia thi công, đầu tư các dự án hạ tầng.
 - **Trung tâm quản lý thiết kế**
- Quản lý thiết kế các dự án Design & Build.
 - **Phòng phát triển kinh doanh**
- Xây dựng quan hệ với chủ đầu tư, tư vấn để tìm kiếm nguồn công việc về cho công ty.
 - **Ban an toàn**
- Tổ chức huấn luyện, triển khai, giám sát và kiểm tra công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, an ninh trật tự (gọi chung là công tác An Toàn Lao Động) trong toàn công ty nhằm đảm bảo an toàn lao động cao nhất tại mọi địa điểm sản xuất kinh doanh của công ty theo đúng quy định an toàn lao động và các quy định khác có liên quan của Nhà nước và của công ty.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông trên mức vốn thực góp hiện tại (ngày 05/08/2015)

- **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vào ngày 05/08/2015**

STT	Tên Cổ Đông	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	% VDL
1	Kustocem Pte. Ltd.	80 Raffles Place, #32-01 UOB Plaza 1 Singapore 048624	10.430.000	24,11%
2	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh và Đầu Tư Thành Công	Lầu 11, 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, tp Hồ Chí Minh	8.394.489	19,41%
3	The Ton Poh Thailand Fund	Appleby Trust (Cayman) Ltd., Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Cayman Islands KY1-1108, Cayman Islands	2.500.000	5,78%
4	Nguyễn Bá Dương	68A Hoàng Hoa Thám, phường 7, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	2.278.666	5,27%
Tổng cộng			23.603.155	54,57%

Nguồn: Danh sách cổ đông Cotecons do TTLK lập tại thời điểm gần nhất ngày 03/06/2015 cho mục đích trả cổ tức năm 2014 và kết quả phát hành cổ phiếu cho Cán bộ chủ chốt ngày 05/08/2015

- **Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ**

Căn cứ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 119 Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014: “Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.” “Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.” Theo đó, Coteccons được thành lập từ năm 2004 đến nay đã được hơn 03 năm, do đó các quy định về hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã không còn hiệu lực. Công ty không còn theo dõi thông tin về sở hữu của các cổ đông sáng lập này.

- **Cơ cấu vốn cổ phần của CTD tại ngày 05/08/2015**

Stt	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	% VDL	Số lượng cổ đông
1	Trong nước	22.511.845	52,05%	611
	Cá nhân	13.898.609	32,13%	575
	Tổ chức	8.613.236	19,91%	36
2	Nước ngoài	20.674.499	47,80%	69
	Cá nhân	114.230	0,26%	34
	Tổ chức	20.560.269	47,53%	35
3	Cổ phiếu quỹ	66.656	0,15%	1
	Tổng cộng	43.253.000	100%	681

Nguồn: Danh sách cổ đông Coteccons do TTLK lập tại thời điểm gần nhất ngày 03/06/2015 cho mục đích trả cổ tức năm 2014 và kết quả phát hành cổ phiếu cho Cán bộ chủ chốt ngày 05/08/2015

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.

➤ **Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec):**

Không có.

➤ **Danh sách công ty con của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)**

- **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam:**

- Địa chỉ: Tầng 5 - 6, số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Vốn điều lệ đăng ký và thực góp: 94.500.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0304472276 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/07/2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 20/08/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính: xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu của Cotecons: 4.611.600 cổ phần.
- Tỷ lệ cổ phần do Cotecons nắm giữ: 48,80%
- Tỷ lệ kiểm soát của Cotecons tại Unicons là 51,66% (*Lý giải cho nội dung này được thể hiện tại Mục 2 phần V*)

➤ **Danh sách các công ty mà Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) đang liên kết, liên doanh đồng kiểm soát:**

• **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia:**

- Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Vốn điều lệ đăng ký và thực góp: 100.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0303527596 (Số cũ: 4103002810) do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/10/2004, thay đổi lần thứ 16 ngày 21/09/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính: cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu của Cotecons: 2.016.000 cổ phần.
- Tỷ lệ cổ phần do Cotecons nắm giữ: 20,16%

• **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC:**

- Địa chỉ: Tầng 2, Tháp CEO, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.
- Vốn điều lệ đăng ký: 369.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 129.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0106605407 do Sở Kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2014, thay đổi lần thứ 03 ngày 11/08/2015.

- Ngành nghề kinh doanh chính: xây dựng hạ tầng, công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng đường bộ, công trình công ích.
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu của Cotecons: 5.600.000 cổ phần.
- Tỷ lệ cổ phần Cotecons cam kết góp trên vốn điều lệ đăng ký: 35%
- Tỷ lệ cổ phần Cotecons đã góp trên vốn điều lệ thực góp: 43,4%
- **Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng:**
 - Địa chỉ: Phòng 402 tầng 4, tòa nhà Vietnam Tower, số 8 Hoàng Diệu, Phường 1, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ thực góp: 50.000.000.000 đồng
 - Giấy CNĐKKD số: 3500740022 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18/12/2007, thay đổi lần thứ 4 ngày 05/08/2014.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu của Cotecons: 1.800.000 cổ phần.
 - Tỷ lệ cổ phần Cotecons cam kết góp trên vốn điều lệ đăng ký: 36%
 - Tỷ lệ cổ phần Cotecons đã góp trên vốn điều lệ thực góp: 36%

➤ **Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.**

Không có

6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)

Thời gian	Hình thức tăng vốn	Số lượng cp phát hành (cp)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)
Tháng 08/2004	Vốn ban đầu	1.520.000	15.200.000.000
Tháng 10/2006	– Phát hành cổ phiếu thưởng 100% (1:1)	1.520.000	35.000.000.000
	– Phát hành cho CBNV	460.000	
Tháng 01/2007	– Phát hành cổ phiếu thưởng 50% (2:1)	1.750.000	59.500.000.000
	– Phát hành cho cổ đông chiến lược	700.000	
Tháng 06/2007	– Phát hành cổ phiếu thưởng 40% (5:2)	2.380.000	86.200.000.000
	– Phát hành cho CBNV	290.000	
Tháng 07/2007	Phát hành cho cổ đông chiến lược	3.380.000	120.000.000.000

Thời gian	Hình thức tăng vốn	Số lượng cp phát hành (cp)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)
Tháng 06/2009	– Phát hành cổ phiếu thưởng 50% (2:1)	6.000.000	184.500.000.000
	– Phát hành cho CBNV	450.000	
Tháng 05/2010	Phát hành cổ phiếu thưởng 67% (3:2)	12.300.000	307.500.000.000
Tháng 09/2011	Phát hành cho CBNV	1.020.000	317.700.000.000
Tháng 03/2012	Phát hành cho cổ đông chiến lược	10.430.000	422.000.000.000
Tháng 08/2015	Phát hành cho CBNV	1.053.000	432.530.000.000
	Vốn điều lệ hiện tại		432.530.000.000

Nguồn: Coteccons

7. Hoạt động kinh doanh của Coteccons

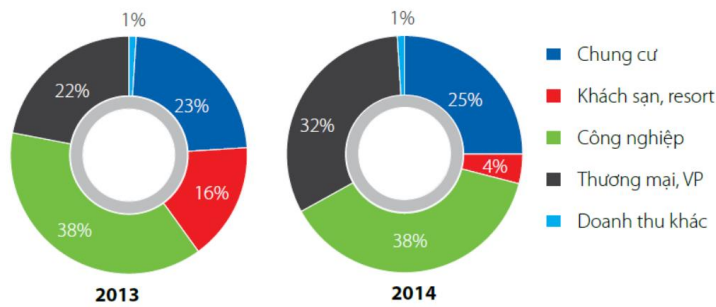
7.1. Các hoạt động kinh doanh chính của Coteccons

Hoạt động kinh doanh của Coteccons đang được chia thành 3 nhóm: xây dựng, cho thuê bất động sản đầu tư và cho thuê thiết bị xây dựng. Trong đó hoạt động chính, đem về hầu hết doanh thu cho Coteccons là hoạt động xây dựng.

a) Hoạt động xây dựng:

Từ khi thành lập cho đến nay, hoạt động kinh doanh của Coteccons luôn tập trung chủ yếu trong ngành xây dựng. Đây là hoạt động đem về hơn 95% doanh thu thuần hàng năm cho Coteccons. Lĩnh vực xây dựng mà Coteccons đang tham gia bao gồm 2 mảng chính là xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp.

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



Cơ cấu doanh thu theo loại hình dự án của Coteccons

Nguồn: Coteccons

Bên cạnh lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, đầu năm 2014, Coteccons cũng đang định hướng mở rộng sang mảng cơ sở hạ tầng thông qua việc cùng với Công ty FECON và CIENCO 1 thành lập nên Công ty FCC, trong đó Coteccons nắm 35% cổ phần. Dự án BOT đầu tiên của Công ty này là xây dựng 23 km Quốc lộ 1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý và tăng cường mặt đường trên Quốc lộ 1 đoạn Km 215+775 - Km 235+885 với vốn đầu tư 2.000 tỉ đồng. Kế hoạch đặt ra là sau 10 năm, Coteccons và FCC có thể tự triển khai các dự án hạ tầng theo hình thức tổng thầu.

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

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia
- Công ty TNHH Decathlon Việt Nam
- Công Ty TNHH Crown Worldwide
- Công ty TNHH Bao Bì Giấy Quốc Tế L&E Việt Nam

c) Hoạt động cho thuê thiết bị xây dựng:

Hoạt động cho thuê các thiết bị xây dựng của Coteccons hiện tại chỉ tập trung trong phạm vi phục vụ nội bộ, các thiết bị chưa sử dụng sẽ cho các công ty trong Coteccons Group như CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam, CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ... thuê nhằm tận dụng tối đa hiệu quả đầu tư. Ngoài ra, khi thực hiện các công trình ở các khu vực khác nhau, các công ty trong nội bộ tập đoàn có thể thuê và tận dụng nguồn thiết bị của nhau để tiết giảm chi phí. Tỷ trọng đóng góp của hoạt động này trong tổng doanh thu là không đáng kể.

d) Hoạt động bán hàng hóa:

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

7.2. Doanh thu, lãi gộp qua các năm

a) Doanh thu từng nhóm dịch vụ trong năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015

Doanh thu theo nhóm sản phẩm năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015 của Cotecons

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014		6 tháng năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động xây dựng	6.027.923	97,39%	7.444.768	97,53%	4.194.840	95,90%
Bán hàng hóa	119.454	1,93%	157.608	2,06%	168.534	3,85%
Hoạt động bất động sản đầu tư	24.240	0,39%	22.614	0,30%	7.045	0,16%
Cho thuê thiết bị xây dựng	18.034	0,29%	8.632	0,11%	3.637	0,08%
Tổng cộng	6.189.651	100%	7.633.622	100%	4.374.056	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Cotecons

b) Lãi gộp qua các năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015

Lợi nhuận gộp theo nhóm sản phẩm năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015 của Cotecons

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014		6 tháng năm 2015	
	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT
Hoạt động xây dựng	441.906	7,14%	539.209	7,06%	323.313	7,39%
Bán hàng hóa	4.449	0,07%	2.212	0,03%	6.078	0,14%
Hoạt động bất động sản đầu tư	16.135	0,26%	8.797	0,12%	3.427	0,08%
Cho thuê thiết bị xây dựng	1.884	0,03%	5.702	0,07%	3.390	0,08%
Tổng cộng	464.373	7,50%	555.920	7,28%	336.208	7,69%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Cotecons

7.3. Báo cáo hoạt động đầu tư và hiệu quả đầu tư

a) Các khoản đầu tư Cotecons đã thực hiện trong năm 2014:

Khoản mục đầu tư	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
Máy móc thiết bị thi công	10,7

Khoản mục đầu tư	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
Phương tiện vận tải (xe con)	3,8
Máy móc thiết bị quản lý	1,2
Căn hộ Masterti Thảo Điền	83,9
Mua sắm công cụ dụng cụ thi công	37,0
Góp vốn thành lập CTCP Đầu tư Hạ tầng FCC	47,915 ^(*)
Tổng giá trị đầu tư	184,515

Nguồn: Coteccons

(*): Giá trị đầu tư góp vốn thành lập CTCP Đầu tư Hạ tầng FCC tính đến thời điểm gần nhất 30/06/2015 là 56.000.000.000 đồng

b) Hiệu quả hoạt động đầu tư ở công ty con và công ty liên kết tính đến thời điểm 30/06/2015

• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam:

- Giá trị đầu tư (30/06/2015): 112.086.980.000 đồng
- Giá trị còn lại của khoản đầu tư (30/06/2015): 203.130.557.731 đồng
- Doanh thu thuần năm 2014: 2.506.192.269.327 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2014: 61.371.042.122 đồng

• Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia:

- Giá trị đầu tư (30/06/2015): 20.160.000.000 đồng
- Giá trị còn lại của khoản đầu tư (30/06/2015): 57.149.802.820 đồng
- Doanh thu thuần năm 2014: 1.589.954.889.532 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2014: 40.842.211.632 đồng

• Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC:

- Giá trị đầu tư (30/06/2015): 56.000.000.000 đồng
- Giá trị còn lại của khoản đầu tư (30/06/2015): 56.015.268.561 đồng
- Doanh thu thuần năm 2014: 0 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2014: 0 đồng

• Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng:

- Giá trị đầu tư (30/06/2015): 18.000.000.000 đồng
- Giá trị còn lại của khoản đầu tư (30/06/2015): 236.908.078 đồng
- Dự phòng đầu tư tài chính đã trích lập cho khoản đầu tư này (30/06/2015):

18.000.000.000 đồng

- Doanh thu thuần năm 2014: 0 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2014: -37.050.983 đồng

7.4. Hoạt động Marketing

Với phương châm lấy chất lượng làm nền tảng, hiệu quả làm mục tiêu và thời gian là cơ hội, công ty luôn tạo ra những sản phẩm xây dựng chất lượng tốt nhất, tính thẩm mỹ cao và thời gian thi công nhanh nhất. Đó chính là công cụ tiếp thị xuyên suốt, hữu hiệu mang lại sự thành công của thương hiệu Cotecons.

Sau hơn 10 năm hoạt động, thương hiệu Cotecons đã dần trở thành sự bảo chứng chất lượng cho những công trình mang đẳng cấp quốc tế. Uy tín của thương hiệu được công ty xây dựng và tích lũy từ chất lượng, sự thành công của các dự án lớn mang tầm quốc tế mà công ty đã thực hiện.

7.5. Nhãn hiệu hàng hóa và đăng ký bảo hộ

Nhãn hiệu hàng hóa mà Công ty đang sử dụng:



Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số: 215942 do Cục sở hữu trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ cấp theo quyết định số 67485/QĐ-SHTT ngày 02/12/2013.

7.6. Một số hợp đồng lớn đã và đang thực hiện trong năm 2015

Danh sách các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện trong năm 2015 của Cotecons

STT	Tên HĐ	Giá trị HĐ chưa VAT (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ Nội dung HĐ	Đối tác
1	Lexington	890.900	04/2014	17 tháng	Gói thầu xây dựng móng và tầng hầm	Công ty TNHH BĐS Nova Lexington
2	Regina Hải Phòng	1.239.675	06/2014	24 tháng	Thiết kế và thi công công trình nhà xưởng may mặc Regina	Regina Miracle International (VN)
3	Masteri Thảo Điền	3.316.400	07/2014	32 tháng	HĐ thiết kế và thi công trọn gói dự án Thảo Điền Metroplex	CTCP Đầu tư Thảo Điền
4	GoldMark	1.795.312	01/2015	20 tháng	Thi công cọc khoan nhồi, tầng hầm và kết	Công ty TNHH Thương mại Quảng

STT	Tên HD	Giá trị HD chưa VAT (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ Nội dung HD	Đối tác
					cầu bê tông cốt thép, xây tường, trát tường mặt ngoài nhà khu B	Cáo Xây dựng Địa Ốc Việt Hân
5	Hanovid (Gold Silk)	504.900	01/2015	15 tháng	Thi công kết cấu phần ngầm, phần thân & Hoàn thiện	CTCP BDS Hano-Vid
6	Vinhomes (L1, L2, P5, P6)	1.255.500	02/2015	18 tháng	Thi công các hạng mục kết cấu kiến trúc	CTCP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát
7	Everrich 6	836.000	02/2015	24 tháng	Tổng thầu thiết kế và thi công	CTCP Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
8	First Team	606.000	04/2015	10 tháng	Gói thầu thiết kế và thi công dự án Nhà Xưởng May Mặc	Công ty TNHH May Mặc First Team Việt Nam
9	Park Hill - Timescity	1.511.000	03/2015	15 tháng	Thi công các gói kết cấu, xây thô và M&E các tháp 1, 2, 3, 5	CTCP Phát triển Đô Thị Nam Hà Nội
10	Everrich 3	507.200	04/2015	24 tháng	Tổng thầu thiết kế và thi công	CTCP Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
11	Nhà máy Worldon Việt Nam	1.343.547	05/2015	10 tháng	Xây dựng Nhà xưởng và các công trình phụ trợ NM Worldon giai đoạn 2	Công ty TNHH Worldon VN
12	Đại Quang Minh	1.099.600	07/2015	24 tháng	Thi công các hạng mục kết cấu kiến trúc	Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh

Nguồn: Coteccons

Một số công trình tiêu biểu mà Coteccons đang thực hiện



MASTERI THẢO ĐIỀN

- Chủ đầu tư: Công ty Thảo Điền Investment
- Quy mô dự án: 04 Block, gồm 01 tầng và 40-43 tầng cao
- Diện tích: Tổng diện tích sàn xây dựng 331.849 m²
- Gói thầu: Tổng thầu Thiết kế, Thi công
- Giá trị thầu: 3.316 tỷ đồng
- Địa chỉ: Phường Thảo Điền, Q2, TP.HCM



REGINA MIRACLE

INTERNATIONAL VIETNAM

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Quốc Tế Regina Miracle Việt Nam
- Quy mô dự án: Nhà xưởng sản xuất, văn phòng làm việc, hạ tầng các giai đoạn 1,2, 3, 4
- Diện tích: 15,4 ha
- Gói thầu: Tổng thầu Thiết kế, thi công
- Giá trị thầu: 1.250 tỷ đồng
- Địa chỉ: Khu đô thị VSIP Hải Phòng



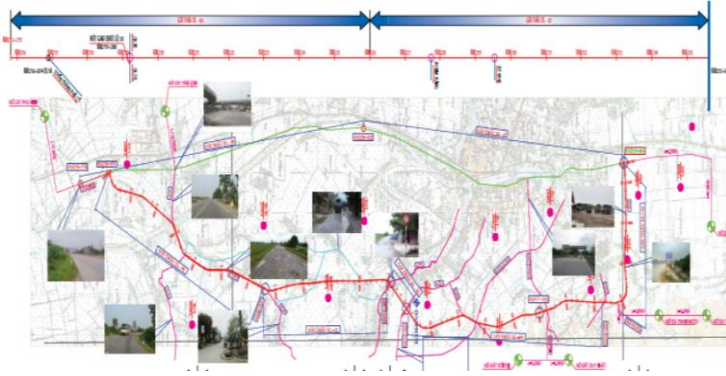
NHÀ MÁY WORLDON GD 2

- Chủ đầu tư: Cty TNHH Worldon Việt Nam
- Quy mô dự án: 45 ha
- Gói thầu: Gói thầu nhà xưởng chính, nhà chuyên gia, KTX công nhân và hạ tầng phụ trợ (GD 2)
- Giá trị thầu: 1.343 tỷ đồng
- Địa chỉ: KCN Đông Nam, Huyện Củ Chi, TP HCM



PARK HILL – TIMES CITY

- Chủ đầu tư: Tập đoàn Vin Group - Công ty Cổ phần
- Quy mô dự án: các tháp P1, P2, P3, P5
- Gói thầu: Kết cấu, M&E
- Giá trị thầu: 1.511 tỷ đồng
- Địa chỉ: 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội



HẠ TẦNG (PHỦ LÝ, HÀ NAM)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC
- Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng 23 km QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường trên QL1 đoạn Km 215+775 - Km 235+885
- Hình thức thầu: BOT
- Giá trị thầu: 700 tỷ đồng
- Địa chỉ: TP Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

Nguồn: Coteccons

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm	6 tháng năm 2015
1	Tổng tài sản	4.552.260	4.863.062	6,83%	5.716.509
2	Doanh thu thuần	6.189.651	7.633.622	23,33%	4.374.056
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	366.858	459.559	25,27%	284.815
4	Lợi nhuận khác	16.768	13.995	-16,54%	17.757
5	Lợi nhuận trước thuế	393.151	464.287	18,09%	302.572
6	Lợi nhuận sau thuế	279.878	357.466	27,72%	238.850
7	Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông CTD (đã trừ đi lợi ích cổ đông thiểu số)	257.138	327.353	27,31%	215.197
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	32,8%	64,4%		

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Coteccons

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2015

a) Nhân tố chủ quan

- **Thuận lợi**

- Thương hiệu: Là nhà thầu đứng đầu thị trường trong nhiều năm qua, Coteccons đã xây dựng được một thương hiệu và hình ảnh tốt trong nhận thức của khách hàng. Việc giao thầu cho Coteccons đi liền với sự đảm bảo về chất lượng, tiến độ cũng như chi phí dự án.
- Nguồn nhân lực: Coteccons tự hào có một Đội ngũ Cán bộ quản lý, Kỹ sư, Kiến trúc sư và chuyên gia nước ngoài giàu kinh nghiệm, tinh nhuệ và sáng tạo. Mỗi CBNV Công ty luôn nỗ lực học tập, không ngừng sáng tạo để tự hoàn thiện mình.
- Tài chính: Nguồn tài chính dồi dào cộng với hệ thống quản lý tài chính rõ ràng, minh bạch, Coteccons luôn mang đến sự tin cậy cho các nhà đầu tư cũng như nhà cung cấp, nhà thầu phụ, CBNV. Đó là tiền đề vững chắc cho thành công của mọi dự án.

- **Không thuận lợi**

- Tốc độ phát triển nguồn nhân lực: Việc phát triển nhanh đòi hỏi một sự phát triển tương xứng về đội ngũ cán bộ. Tuy nhiên, công tác tuyển dụng và đào tạo vẫn chưa hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu.

b) Nhân tố khách quan

- **Thuận lợi**

- Thị trường BĐS bắt đầu khôi phục đà tăng trưởng, do đó nguồn công việc dồi dào hơn, khả năng thanh toán của chủ đầu tư cũng tốt hơn.
- Việt Nam đang đàm phán gia nhập Hiệp định TPP: Đây là cơ hội lớn cho các đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam nếu thành công, Coteccons sẽ được hưởng lợi khi có nhiều hơn các dự án được triển khai. Bên cạnh đó, việc nhập khẩu thiết bị, vật liệu cũng thuận lợi hơn khi thuế suất nhập khẩu từ các nước trong khối được miễn/giảm đáng kể.

- **Không thuận lợi**

- Thị trường bất động sản tăng trưởng nóng trở lại là một cơ hội nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Trong đó rủi ro Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán là rủi ro đáng lo ngại nhất.
- Nguồn cung lao động có tay nghề trên thị trường ngày càng khan hiếm, đặc biệt trong bối cảnh phải cạnh tranh gay gắt với các đối thủ trên thị trường. Chi phí nhân công trong thời gian tới chắc chắn sẽ tăng.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Trong những năm qua Coteccons luôn được đánh giá là một trong những đơn vị xây dựng hàng đầu tại Việt Nam với vai trò tổng thầu, thiết kế và thi công trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp với hàng loạt các dự án lớn trong cả nước.

Từ khi thành lập đến nay, Coteccons luôn nỗ lực phát triển tối đa năng lực thi công xây dựng thông qua việc trang bị đầy đủ hệ thống máy móc thi công hiện đại, đặc biệt công ty luôn chú

trọng đào tạo, đầu tư cho đội ngũ lao động nhằm nâng cao kỹ thuật, kinh nghiệm thi công. Với năng lực hiện tại, Coteccons là một trong số ít các doanh nghiệp xây dựng tư nhân trong nước có thể thi công các công trình đòi hỏi cao về an toàn lao động, tiến độ thi công và chất lượng công trình. Trong bối cảnh sự cạnh tranh của ngành xây dựng đang ngày càng gay gắt hơn với các đối thủ lớn từ nước ngoài, Coteccons vẫn luôn nỗ lực tìm ra hướng đi riêng để duy trì sự phát triển bền vững. Bằng các thế mạnh vượt trội trong kỹ thuật xây dựng, nguồn vốn hoạt động, Coteccons đã tự tin mở đầu cho xu hướng mới của ngành xây dựng trong nước với hình thức “tổng thầu thiết kế và thi công” (D&B). Đây là hình thức dịch vụ “bao thầu trọn gói” mà chỉ có những công ty có quy mô lớn mới đủ khả năng thực hiện. Theo mô hình này, Coteccons sẽ tư vấn và đề xuất các lựa chọn cho chủ đầu tư về biện pháp thi công, vật liệu xây dựng và hoàn thiện, kết hợp với các đối tác tư vấn thiết kế. Công ty cũng sẽ cố vấn cho chủ đầu tư trong việc xây dựng sản phẩm, dự án phù hợp với nhu cầu thị trường. Ưu điểm của việc triển khai mô hình D&B là giúp giảm thiểu chi phí, cụ thể, hình thức này có thể tiết kiệm ít nhất 10% chi phí cho chủ đầu tư và 30% thời gian thi công. Về phía Coteccons, lợi nhuận thu về từ hình thức thi công này cũng sẽ cao hơn phương thức khác.

Với năng lực thi công và khả năng cung cấp dịch vụ như hiện tại, Coteccons có nhiều lợi thế trong việc tiếp cận và giành được các gói thầu quy mô lớn, tầm cỡ quốc tế trong nước. Giữa năm 2013, trong bối cảnh ngành xây dựng trong nước còn gặp rất nhiều khó khăn, Coteccons đã có thể tiếp cận và nhanh chóng thắng thầu các dự án từ chủ đầu tư là những tập đoàn may mặc lớn của Trung Quốc như Texhong Textile hay Shenzhou. Tổng giá trị các gói thầu này lên đến gần 2.000 tỉ đồng. Năm 2014, được xem là cột mốc mới trong chiến lược phát triển của Coteccons khi triển khai cung cấp dịch vụ D&B với dự án khu phức hợp Masteri Thảo Điền. Tiếp theo thành công đó, hình thức dịch vụ D&B cũng được Coteccons cung cấp cho nhiều dự án lớn như Nhà máy Regina- Hải Phòng, khách sạn IBIS, Nhà máy Firstteam, hay gần đây nhất là dự án EverRich Infinity và Gold View tại TP.HCM.

Bên cạnh lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, đầu năm 2014, thông qua việc phối hợp với Công ty FECON và CIENCO 1 thành lập Công ty FCC để thực hiện dự án BOT xây dựng một phần quốc lộ 1A (Hà Nam), Coteccons đang có những bước đi thận trọng để tiếp cận dần lĩnh vực xây dựng hạ tầng, nhằm mục đích mở rộng phân khúc hoạt động kinh doanh của công ty, từng bước đưa Coteccons trở thành một công ty xây dựng hàng đầu có khả năng thi công tất cả các loại hình dự án theo yêu cầu của khách hàng.

Một số bằng khen và chứng chỉ Coteccons nhận được:

- Bằng khen của Thủ tướng chính phủ trong phong trào thi đua lao động sản xuất.
- Bằng khen tập thể xuất sắc năm 2003 và danh hiệu “Đơn vị thi đua xuất sắc Ngành Xây dựng năm 2005” của Bộ Xây dựng.
- Bằng khen Đơn vị xuất sắc năm 2008 của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam.
- Bằng khen của UBND thành phố năm 2006 và 2007 về công tác An toàn lao động.
- Coteccons luôn được bầu chọn là 1 trong 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam, xếp hàng thứ nhất các doanh nghiệp tư nhân ngành xây dựng trong nhiều năm liền do báo điện tử

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

Vietnamnet và Vietnam Report bình chọn.

- Chứng nhận là một trong 50 Công ty niêm yết tốt nhất thị trường chứng khoán Việt Nam của Tạp chí Forbes.
- Bằng khen của Bộ trưởng Bộ tài Chính trao tặng vì có nhiều đóng góp cho sự phát triển thị trường chứng khoán nhân dịp lễ kỷ niệm 15 năm thành lập Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.
- Và nhiều thư cảm ơn của các khách hàng đã tin tưởng hợp tác với Coteccons.

So sánh số liệu tài chính thời điểm 31/12/2014 của Coteccons với một số công ty xây dựng quy mô lớn đang niêm yết

Mã chứng khoán	CTD	VCG	CII	IJC	HBC
Tên công ty	CTCP Xây dựng (Cotec)	Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hoà Bình
Tổng tài sản	4.863.062	22.821.842	9.035.490	6.730.499	5.803.481
Vốn chủ sở hữu	2.527.241	5.804.464	2.681.272	3.066.255	996.037
Doanh thu thuần	7.633.622	8.346.457	2.606.471	1.035.545	3.518.183
Lợi nhuận sau thuế	327.353	305.495	388.168	230.445	70.948
EPS	7.769	692	3.353	840	1.345

Nguồn: BVSC tổng hợp từ BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 của các công ty trên

9.2. Triển vọng phát triển của ngành xây dựng

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, giá trị sản xuất ngành Xây dựng năm 2014 đạt 849 nghìn tỷ đồng (tăng 10,2% so với năm 2013), chiếm tỷ trọng 6,0% GDP cả nước (năm 2013 chiếm tỷ trọng 5,9% GDP). Với sự hỗ trợ của Chính phủ, sự cải tiến trong chính sách, sự tăng trưởng của nền kinh tế và quá trình hội nhập quốc tế ... ngành xây dựng trong nước hiện được đánh giá là có nhiều tiềm năng phát triển trong cả 3 lĩnh vực hoạt động chính bao gồm xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp và đặc biệt là xây dựng cơ sở hạ tầng.

Đối với lĩnh vực xây dựng dân dụng trong thời gian tới lĩnh vực này sẽ được hỗ trợ bởi Luật Nhà Ở 2014. Cụ thể, Luật Nhà Ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, dự kiến sẽ là lực đẩy quan trọng trong thị trường Bất Động Sản Việt Nam. Hiện tại, theo ước tính của FPTIS chỉ có khoảng 500/80.000 người nước ngoài ở Việt Nam sở hữu nhà, do đó, việc nới lỏng chính sách này có khả năng sẽ tạo nên lực cầu lớn trong phân khúc nhà cao cấp. Theo đó, một số dự án bất động sản quy mô lớn đang đi vào giai đoạn triển khai như Vinhomes Tân Cảng, Đại Quang Minh và một số dự án đang khởi động như dự án Lotte Smart Complex (2 tỷ USD), Amata City – Long Thành (530 triệu USD) và Hà Nội West Gate – Kepple Land (140 triệu USD). Ngoài ra, những năm gần đây tình hình kinh tế nước ta ngày càng được cải thiện, lãi suất cơ bản có xu hướng giảm và ổn định, các chính sách kích cầu

của Chính phủ như việc ra đời của gói tín dụng 30.000 tỷ, nói lỏng điều kiện tham gia gói tín dụng 30.000 tỷ đồng và giảm tỷ lệ rủi ro cho vay BĐS ... đã giúp cho tình hình thị trường bất động sản bắt đầu ấm lên vào thời điểm cuối năm 2014 và dự báo xu hướng này sẽ tiếp tục trong năm 2015. Về phân khúc nhà ở xã hội, theo thống kê của Bộ Xây dựng, trong năm 2014, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 102 dự án nhà ở xã hội với gần 40.000 căn hộ. Hiện đang tiếp tục triển khai 150 dự án, với khoảng 123.000 căn hộ. Năm 2014, tổng diện tích sàn nhà ở toàn quốc tăng thêm 92 triệu m²; diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 20,6 m² sàn/người, tăng 1 m² sàn/người so với năm 2013. Theo kế hoạch của Bộ Xây dựng, năm 2015 chỉ tiêu này sẽ đạt khoảng 21,5 m² sàn/người, tăng 1 m² sàn/người so với năm 2014. Với những định hướng và tín hiệu tích cực đó, mảng nhà ở xã hội tiếp tục là một thị trường đầy tiềm năng đối với ngành bất động sản, cũng như ngành xây dựng trong giai đoạn tới nhằm đáp ứng mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội cho nước ta.

Đối với lĩnh vực xây dựng công nghiệp, lượng vốn đầu tư vào ngành công nghiệp sản xuất luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu vốn FDI (40-50%), tương đương với lượng giải ngân trung bình 4-5 tỷ USD/năm. Hiện tại, nước ta đang tham gia đàm phán 6 hiệp định FTAs mới, trong đó có TPP, cùng với những cải thiện về hệ thống logistics và môi trường kinh doanh. Do đó, triển vọng của ngành xây dựng công nghiệp được đánh giá là sẽ khả quan trong những năm tới.

Đối với lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, theo thống kê, Việt Nam có khoảng 40% số lượng đường bộ trong hệ thống giao thông có chất lượng thấp và rất thấp. Do đó, lượng vốn ước tính cần cho việc nâng cấp hệ thống đường bộ sẽ đạt 48-60 tỷ USD cho đến năm 2020, tương đương với nhu cầu đầu tư hàng năm vào khoảng 202.000 tỷ đồng. Ngoài ra, theo Quyết định số 21/QĐ-TTg ngày 08/01/2009 về việc Phê duyệt đề án Quy hoạch phát triển giao thông vận tải hàng không Việt Nam giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, Chính Phủ cũng đã lên kế hoạch đến năm 2020 sẽ có 26 sân bay được đưa vào khai thác, sử dụng. Trong đó, nổi bật nhất là dự án sân bay Quốc Tế Long Thành (Đồng Nai) với tổng vốn đầu tư vào khoảng 10 tỷ USD. Bên cạnh đó, việc ký kết Hiệp định thương mại tự do trong những năm tới sẽ kích thích gia tăng đầu tư nước ngoài vào nước ta, những nguồn vốn đầu tư này sẽ giúp tăng nhu cầu thi công hạ tầng, sử dụng vật liệu xây dựng trong nước, góp phần giúp thị trường này trở lên sôi động trong năm 2015. Ngoài ra, một số cải tiến trong chính sách của Nhà nước đang tạo ra những tác động tích cực đối với ngành xây dựng cơ sở hạ tầng như Luật Đấu thầu 2013 và Nghị định 63/2014/NĐ-CP quy định, nhà thầu ngoại phải liên doanh hoặc ký hợp đồng với nhà thầu phụ Việt Nam không thấp hơn 30% giá trị gói thầu về tư vấn, xây dựng và hỗn hợp. Điều này hứa hẹn cải thiện khả năng cạnh tranh của nhà thầu trong nước cũng như tăng tính minh bạch trong đấu thầu dự án. Các công ty xây dựng trong nước có nhiều cơ hội tham gia vào các dự án do Nhà nước đầu tư. Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 sẽ nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, khắc phục tình trạng nợ đọng và tăng tính minh bạch trong phân bổ nguồn lực Nhà nước. Việc tạo ra cơ chế để giải quyết nợ đọng xây dựng cơ bản sẽ giải quyết được vấn đề dòng tiền cho không ít doanh nghiệp. Nghị định 15/2015/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) chính thức được ban hành

Nghị định 15/2015/NĐ-CP quy định về các điều khoản hợp tác, cơ chế thực hiện dự án rõ ràng, thông thoáng, nhằm khuyến khích tổ chức, cá nhân trực tiếp đầu tư vào các dự án kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội và cung cấp dịch vụ công. Qua đó, các chính sách này được xem là động lực tăng trưởng quan trọng đối với ngành xây dựng trong năm 2015. Đáng chú ý, nhu cầu đầu tư cho cơ sở hạ tầng trong năm 2015 được dự báo tiếp tục tăng mạnh. Trong đó, Chính phủ sẽ tập trung phân bổ vốn cho các dự án trọng điểm như đường sắt, cảng hàng không, qua đó tác động tích cực đến ngành xây dựng.

9.3. Định hướng phát triển của Công ty

Công ty vẫn giữ vững định hướng của mình từ khi thành lập đến nay là tập trung chủ yếu cho lĩnh vực thi công, xây lắp. Công ty không ngừng đầu tư máy móc, cải tiến thiết bị, phát triển công nghệ, nâng cao năng lực thi công đáp ứng những yêu cầu khắt khe về chất lượng và tiến độ thi công của các chủ đầu tư trong và ngoài nước đề ra.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Coteccons gắn liền với tầm nhìn 5 năm (2015 - 2020) là tăng tốc phát triển, mở rộng quy mô hoạt động và khẳng định vị thế thương hiệu xây dựng hàng đầu không chỉ Việt Nam mà còn vươn ra quốc tế.

Phát huy những lợi thế sẵn có, Coteccons tập trung đẩy mạnh phát triển các dự án Tổng thầu Thiết kế và Thi công (Design & Build), tạo bàn đạp vững chắc cho sự phát triển đồng bộ của các hoạt động: Tư vấn, quản lý, hướng tới mục tiêu hoàn thiện chuỗi giá trị, nhằm đáp ứng tốt nhất yêu cầu của Khách hàng, gia tăng giá trị lợi nhuận cho công ty.

Mở rộng ngành nghề thi công cốt lõi, tham gia đầu tư và thi công xây dựng công trình cơ sở hạ tầng. Kế hoạch đặt ra là sau 10 năm, Coteccons và các công ty thành viên có thể tự triển khai hình thức tổng thầu trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Số lao động làm việc tại Coteccons vào thời điểm 31/08/2015 đạt 1.165 người, với cơ cấu lao động phân theo trình độ và theo hợp đồng lao động như sau:

STT	Phân loại	Số lượng lao động	Tỷ lệ
A/	Phân theo trình độ		
	Trên Đại học và Đại học	635	54,51%
	Cao đẳng và Trung cấp	124	10,64%
	Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	406	34,85%
	Tổng cộng	1.165	100,0%
B/	Phân theo hợp đồng lao động		
	Hợp đồng lao động chính thức	785	67,38%

STT	Phân loại	Số lượng lao động	Tỷ lệ
	Hợp đồng lao động theo dự án	306	26,27%
	Hợp đồng lao động đang thử việc	74	6,35%
	Tổng cộng	1.165	100,0%

Nguồn: Coteccons

10.2. Chính sách đối với người lao động

“Con người là chìa khóa của thành công” – Nguồn nhân lực trong bộ máy của Coteccons được xem là tài sản quý giá nhất. Do vậy, công ty luôn quan tâm xây dựng đội ngũ Cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp để đưa công ty phát triển ngày càng vững mạnh.

Công ty đánh giá khách quan, đúng mức về sự đóng góp của mỗi thành viên nhằm giúp CBNV ý thức vai trò của mình trong việc hình thành văn hóa công ty, không ngừng học tập, sáng tạo, cần cù và chính trực. Chính sách nhân sự luôn được cải tiến để CBNV Coteccons có được môi trường làm việc tốt nhất:

a) *Môi trường làm việc:*

Công ty quan tâm đến điều kiện làm việc của CBNV: bố trí nơi làm việc tiện nghi, thoáng mát, sạch sẽ; cung cấp đầy đủ máy móc, thiết bị, phương tiện làm việc cần thiết; trang bị đồng phục cho CBNV cũng như đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cá nhân cho CBNV làm việc ở công trường.

Môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp, luôn tạo điều kiện để mỗi CBNV đều có cơ hội tự khẳng định, phát huy hết năng lực của bản thân. Trong công việc luôn có sự hỗ trợ hướng dẫn của cấp trên, sự phối hợp của đồng nghiệp và các bộ phận liên quan trên tinh thần vì sự phát triển chung của Công ty.

b) *Chính sách lao động:*

- Công ty thực hiện chế độ làm việc 44 tiếng/tuần.
- Chế độ nghỉ Lễ, Phép và nghỉ khác tuân thủ theo qui định của Bộ luật lao động.
- CBNV Coteccons đến nơi làm việc phải mặc đồng phục theo qui định và nghiêm túc chấp hành kỷ luật Công ty, cụ thể như sau:
 - Nêu cao tinh thần trách nhiệm, tính đoàn kết nội bộ để hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ được giao.
 - Tuân thủ tuyệt đối sự phân công công việc và điều động của cấp trên.
 - Báo cáo đầy đủ và trung thực nhiệm vụ được giao. Khi gặp khó khăn trong công việc phải xin ý kiến chỉ đạo của cấp trên để giải quyết kịp thời.
 - Cán bộ đặc trách công tác chuyên môn nghiệp vụ không được lợi dụng chức quyền để nhận hoa hồng, tiền bồi dưỡng từ bất kỳ tổ chức, cá nhân nào dưới bất cứ hình thức

nào gây mất uy tín cho Công ty.

- Không được dùng danh nghĩa của Công ty để làm việc cá nhân. Nghiêm cấm các hành vi gian dối trong lao động và trong tác nghiệp dẫn đến thiệt hại về tài sản và lợi ích của Công ty.
- Nghiêm cấm mọi hình thức tiết lộ thông tin, tự ý mang tài liệu ra khỏi văn phòng làm việc hoặc cung cấp thông tin của Công ty ra bên ngoài khi chưa có sự đồng ý của cấp trên.
- Giữ bí mật kinh doanh của Công ty.
- Thu nhập của Cá nhân được căn cứ vào việc nhận xét đánh giá của cấp lãnh đạo trực tiếp và nhìn nhận của cấp trên, do vậy không được tiết lộ thu nhập của cá nhân.

c) Tiền lương:

- Chính sách lương xây dựng trên cơ sở công việc được giao và hiệu quả Công việc thực hiện.
- Định kỳ trong năm, Công ty sẽ xem xét thực hiện công việc của CBNV để làm cơ sở tăng lương thông qua việc nhận xét đánh giá của cấp lãnh đạo trực tiếp.
- Ngoài tiền lương, Công ty cũng xem xét thưởng thỏa đáng nhằm động viên khuyến khích tinh thần làm việc cho CBNV: Thưởng Lễ, Tết và thưởng theo hiệu quả công việc.

d) Bảo hiểm xã hội:

- Thực hiện trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho người lao động theo qui định hiện hành. Các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, trợ cấp thôi việc theo đúng qui định của pháp luật.
- Bên cạnh bảo hiểm bắt buộc, Công ty sẽ xem xét mua thêm một số loại bảo hiểm khác:
 - Bảo hiểm sức khỏe toàn diện. Tùy theo vị trí công tác và CBNV đi công tác xa... Công ty có mức bảo hiểm sức khỏe toàn diện cho người thân trong gia đình.
 - Bảo hiểm khi công tác nước ngoài.

e) Đào tạo

Nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự am tường công việc, có chuyên môn giỏi và đạo đức nghề nghiệp, hàng năm, Công ty xây dựng kế hoạch đào tạo phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.

- Đào tạo hội nhập: Nhân viên mới sẽ được tham gia chương trình đào tạo hội nhập, giúp hiểu rõ lịch sử hình thành và phát triển của Coteccons, hiểu rõ được quy định, quy trình, nội quy làm việc và môi trường, văn hóa của Công ty để nhanh chóng nắm bắt và hòa nhập nhanh nhất với công việc và đồng nghiệp. Tổ chức các buổi đào tạo về chuyên môn, kỹ thuật nghiệp vụ cho các giám sát mới.
- Đào tạo cán bộ quản lý: Đối với các nhân viên có tiềm năng phát triển sẽ được đề cử vào

danh sách Câu lạc bộ lãnh đạo tiềm năng, được tham dự các buổi đào tạo bồi dưỡng về kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, lập kế hoạch, tổ chức công việc và các kỹ năng khác.

- Đào tạo nội bộ: Thường xuyên tổ chức đào tạo nội bộ, mời các chuyên gia chuyên ngành giảng dạy kiến thức về nghiệp vụ chuyên sâu cho CBNV. Chú trọng huấn luyện đào tạo nội bộ thực tế, cấp trên đào tạo cho cấp dưới, chuyên viên cấp cao đào tạo cho cấp thấp hơn để tiếp tục hoàn thiện và nâng cao nghiệp vụ.
- Đào tạo các kỹ năng mềm: Chú trọng đến công tác đào tạo các kỹ năng mềm như kỹ năng giao tiếp, kỹ năng thuyết trình, kỹ năng thương thảo, đàm phán... nhằm giúp CBNV tự tin và thành công hơn trong công việc.
- Đào tạo ngắn hạn tại nước ngoài: Theo nhu cầu công việc, hàng năm Công ty xem xét cử CBNV tham quan học hỏi kinh nghiệm từ những nước tiên tiến để áp dụng vào công việc thực tế.

f) Phụ cấp, Phúc lợi và đãi ngộ

- Phụ cấp: Công ty xây dựng đầy đủ các phụ cấp, tạo điều kiện để CBNV hoàn thành tốt nhiệm vụ: phụ cấp bữa ăn, phụ cấp điện thoại, phụ cấp công tác, phụ cấp .
- Phúc lợi:
 - Du lịch: Hàng năm Công ty tổ chức chuyến du lịch, nghỉ mát cho CBNV trong và ngoài nước nhằm tái tạo sức lao động, tạo sự đoàn kết gắn bó trong CBNV Công ty.
 - Khám sức khỏe định kỳ: Mỗi năm 01 lần Công ty tổ chức khám sức khỏe tổng quát cho CBNV Công ty. Chi phí khám sức khỏe do Công ty chi trả.
 - Các hoạt động thể thao: Hội thao Cotecons được tổ chức định kỳ nhằm tạo điều kiện cho CBNV luyện tập thể thao, thi đấu giao lưu giữa các Bộ phận/Phòng/Ban và các đơn vị thành viên trong Cotecons Group.
 - Chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV: Tổ chức họp mặt tặng quà cho CBNV vào các dịp Lễ Tết truyền thống; Quà cho các cháu là con CBNV nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi (1/6); Quà khuyến khích tinh thần cho các cháu có thành tích tốt trong học tập.
- Đãi ngộ:
 - Phát hành cổ phiếu theo chương trình ưu đãi cho CBNV: Nhằm tạo động lực khuyến khích CBNV gắn bó lâu dài cho sự phát triển của công ty, Cotecons thường xuyên thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ưu đãi (ESOP) cho CBNV. Từ khi thành lập cho đến nay, Cotecons đã thực hiện 5 đợt phát hành ESOP cho các CBNV, trong đó đợt phát hành gần nhất là trong tháng 8 năm 2015. Các đối tượng thuộc diện xét duyệt sẽ được tham gia chương trình và được phân phối mua cổ phiếu ưu đãi của Công ty. Số lượng cổ phiếu được mua tùy thuộc vào thâm niên, vị trí công tác và sự đóng góp của mỗi CBNV theo sự đánh giá của Hội đồng Khen thưởng và phê duyệt của Hội đồng Quản trị Công ty.

- Mua nhà ưu đãi: CBNV được xem xét, tạo điều kiện mua nhà với giá ưu đãi trong trường hợp Công ty đàm phán và mua được căn hộ với điều kiện tốt hơn từ Chủ đầu tư.

11. Chính sách cổ tức

Trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh, ngay cả trong những giai đoạn khó khăn của ngành xây dựng, Coteccons luôn nỗ lực duy trì khả năng sinh lời và đảm bảo mức cổ tức ổn định cho cổ đông.

Cổ tức bằng tiền mặt của CTD giai đoạn 2011 – 2014 (đồng/cổ phiếu)

	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Cổ tức tiền mặt	2.000	2.000	2.000	5.000

Nguồn: Coteccons

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Lưu ý về sự thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Coteccons sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2015.

Coteccons áp dụng các thay đổi về chính kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Coteccons trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Coteccons cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2015. Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	31/12/2014 Đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	31/12/2014 Được trình bày lại
Đầu tư ngắn hạn	629.080.000.000	-629.080.000.000	0

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	31/12/2014 Đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	31/12/2014 Được trình bày lại
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	629.080.000.000	629.080.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	67.015.983.369	19.800.812.383	86.816.795.752
Tài sản ngắn hạn khác	19.800.812.383	-19.800.812.383	0
Đầu tư dài hạn khác	680.000.000.000	-680.000.000.000	0
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	680.000.000.000	680.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	0	45.000.000	45.000.000
Tài sản dài hạn khác	45.000.000	-45.000.000	0
Dự phòng phải trả ngắn hạn	61.946.118.798	500.000.000	62.446.118.798
Phải trả dài hạn khác	13.927.733.676	-11.057.999.761	2.869.733.915
Dự phòng phải trả dài hạn	500.000.000	10.557.999.761	11.057.999.761
Quỹ đầu tư phát triển	592.749.932.204	84.945.096.670	677.695.028.874
Quỹ dự phòng tài chính	84.945.096.670	-84.945.096.670	0

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Cotecons

- Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất (“Thông tư 202”) thay thế phần XIII – Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2015.

Cotecons áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

Do Thông tư 200 và Thông tư 202 đều không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi phát sinh từ việc áp dụng các thông tư này nên các số liệu tài chính tại thời điểm 31/12/2013 và 31/12/2014 được thể hiện trong bản cáo bạch này vẫn được ghi nhận theo số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2013 và năm 2014.

12.2. Các chỉ tiêu cơ bản

- Báo cáo vốn điều lệ, vốn kinh doanh, tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
Vốn điều lệ	422.000	422.000	422.000
Thặng dư vốn cổ phần	869.140	869.140	869.140
Cổ phiếu quỹ	-1.741	-1.741	-1.741
Các quỹ (đầu tư phát triển và dự phòng tài chính)	547.115	677.695	755.446
Lợi nhuận chưa phân phối	465.964	560.148	465.842
Nợ phải trả	2.083.766	2.153.670	3.013.284
Lợi ích cổ đông thiểu số	166.017	182.151	192.539
Tổng nguồn vốn	4.552.260	4.863.062	5.716.509

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Coteccons

Trong tháng 8 năm 2015, Coteccons vừa hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu cho CBNV với mức giá ưu đãi làm tăng vốn điều lệ từ 422 tỷ đồng lên 432,53 tỷ đồng. Mục đích chính của việc phát hành là tăng cường sự gắn bó và khuyến khích những cán bộ chủ chốt đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của công ty. Toàn bộ nguồn vốn hiện tại được công ty dùng để tài trợ cho các nhu cầu vốn lưu động và đầu tư mua sắm tài sản cố định phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thi công các công trình. Theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất soát xét tại thời điểm 30/06/2015 có thể thấy nguồn tiền mặt của Coteccons khá dồi dào, chiếm 35,5% tổng tài sản của công ty (bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng ngắn hạn và dài hạn). Với tiềm lực vốn mạnh như hiện tại, Coteccons hoàn toàn không dùng đến nguồn vốn vay của ngân hàng để tài trợ cho hoạt động kinh doanh. Các khoản nợ phải trả chủ yếu là nợ phải trả thương mại, phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh thường kỳ của công ty.

b) Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, khấu trừ tài sản cố định vô hình và khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- Nhà cửa và vật kiến trúc: 6 – 42 năm
- Máy móc, thiết bị: 3 – 10 năm
- Phương tiện vận tải: 6 – 8 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý: 3 – 5 năm
- Quyền sử dụng đất: 45 – 49 năm
- Phần mềm: 3 năm
- Tòa nhà văn phòng: 30 năm

– Tài sản khác: 25 năm

c) Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tại Cotecons năm 2014 là khoảng 15 triệu đồng/người/tháng.

d) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Cotecons không có các khoản vay ngắn và dài hạn. Đối với các khoản phải trả khác, công ty thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn. Căn cứ vào các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2013, 2014 và báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2015, Cotecons đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

e) Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

f) Trích lập các quỹ

Cotecons thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2013, 31/03/2014 và 30/06/2015 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Cotecons như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Quỹ đầu tư phát triển	477.950	592.750	755.446
2	Quỹ dự phòng tài chính	69.166	84.945	0
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	23.900	39.382	59.957
	Tổng cộng	571.016	717.077	815.403

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Cotecons

g) Tổng dư nợ vay ngân hàng:

Cotecons không có dư nợ vay ngân hàng.

h) Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/06/2015

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
Phải thu của khách hàng	2.076.044	2.154.170	1.852.895

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
Trả trước cho người bán	39.275	102.791	202.808
Các khoản phải thu khác	46.460	67.016	63.026
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-151.467	-194.499	-192.375
Tổng cộng	2.010.312	2.129.478	1.926.354

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng của Coteccons

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi phát sinh từ các khoản phải thu của khách hàng bị quá hạn do Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán trong giai đoạn thị trường bất động suy giảm và đóng băng từ 2010 đến 2014. Để đảm bảo sự an toàn cho nguồn vốn, Coteccons luôn siết chặt quản lý đối với công tác thu hồi nợ, hạn chế tối đa việc phát sinh các khoản phải thu khó đòi, tuy nhiên đây là điều không thể tránh khỏi trong giai đoạn khó khăn trước đây của thị trường bất động sản Việt Nam. Công ty vẫn tiếp tục tìm cách thu hồi các khoản nợ thông qua nhiều cách khác nhau, trong đó tính đến cả khả năng xử lý các tài sản của Chủ đầu tư nếu có thể làm được.

- Các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/06/2015

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
	Nợ ngắn hạn	2.002.896	2.139.242	2.999.593
1	Vay và nợ ngắn hạn	0	0	0
2	Phải trả cho người bán	1.013.608	975.593	1.360.953
3	Người mua trả tiền trước	69.949	77.521	622.455
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	62.860	72.799	58.594
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	616.929	767.998	651.733
6	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	91.773	125.411	123.117
7	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23.900	39.382	59.957
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	75.027	61.946	64.237
9	Doanh thu chưa thực hiện	48.849	18.591	58.547
	Nợ dài hạn	80.871	14.428	13.691
1	Vay và nợ dài hạn	0	0	0
2	Phải trả dài hạn khác	15.671	13.928	2.675

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
3	Dự phòng phải trả dài hạn	65.200	500	11.016
	Tổng cộng	2.083.766	2.153.670	3.013.284

Nguồn: Coteccons

Dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng đã hoàn thành và các khoản trợ cấp thôi việc dự phòng phải trả cho CBNV.

12.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2013	Năm 2014
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,00	1,70
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,87	1,57
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,46	0,44
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	0,91	0,85
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	18,15	27,33
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	1,50	1,62
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/ DTT	%	4,15%	4,29%
Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu	%	11,57%	13,56%
Hệ số LNST/ Tổng tài sản	%	6,25%	6,95%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	5,93%	6,02%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	6.103	7.769

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Quang Quân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

TT	Họ và tên	Chức vụ
4	Ông Talgat Turumbayev	Thành viên HĐQT
5	Ông Giuseppe Maniscalco Ferrara	Thành viên HĐQT
6	Ông Hoàng Xuân Chính	Thành viên HĐQT
7	Ông Tony Xuan Diep	Thành viên HĐQT
II	Ban kiểm soát	
1	Bà Nghiêm Bách Hương	Trưởng BKS
2	Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên BKS
3	Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên BKS
III	Ban Tổng giám đốc	
1	Ông Nguyễn Bá Dương	Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Quang Quân	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Từ Đại Phúc	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Phan Huy Vĩnh	Phó Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Bà Hà Tiểu Anh	Kế toán trưởng

13.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

a) Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Ông Nguyễn Bá Dương

- Họ và tên : **NGUYỄN BÁ DƯƠNG**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 22/04/1959
- Nơi sinh : Nam Định
- Quê quán : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024281981
- Cấp ngày : 11/08/2004
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 68A Hoàng Hoa Thám, Quận Bình Thạnh , Tp. HCM

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1985 – 1988	Công tác tại Xí nghiệp thiết kế số 1 – Viện Xây dựng – Bộ Công nghiệp
1988 – 1990	Công tác tại phòng Xây dựng cơ bản Công ty Giày Phú Lâm – Bộ công nghiệp
1990 – 2002	Công tác tại Công ty xây dựng công nghiệp nhẹ - Bộ Công nghiệp <i>Chức vụ: Giám đốc Xí nghiệp, Phó Tổng Giám đốc</i>
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC) <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</i>
2004 – Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty</i>
2006 – Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT</i>
2012 – Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc công ty
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam;
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 2.278.666 cổ phần, chiếm 5,27% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 2.278.666 cổ phần, chiếm 5,27% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015):

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
Nguyễn Xuân Đạo	Em	134.333	0,31%
Nguyễn Quốc Văn	Em	6.250	0,01%

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

b) Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc – Ông Trần Quang Quân

- Họ và tên : **TRẦN QUANG QUÂN**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 05/08/1973
- Nơi sinh : Đà Nẵng
- Quê quán : Đà Nẵng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025469602
- Cấp ngày : 05/04/2011
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 1F, 15 Nguyễn Thái Sơn, Q. Gò Vấp, Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1997	Công tác tại Công ty xây dựng Rodio (Ý)
1997 - 1998	Công tác tại Công ty Xây dựng Fujita (Nhật)
1998 - 1999	Công tác tại Công ty Tecapro
2000 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon <i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng</i>
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC) <i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng, Giám đốc khối xây lắp</i>
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc</i>
2006 – Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>
06/2015 – Hiện nay	Công tác tại CTCP Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia. <i>Chức vụ: Tổng Giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Tổng Giám Đốc CTCP Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 582.833 cổ phần, chiếm 1,35% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 582.833 cổ phần, chiếm 1,35% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): không có.
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

c) Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc – Ông Trần Quang Tuấn

- Họ và tên : **TRẦN QUANG TUẤN**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 04/04/1974
- Nơi sinh : Quảng Nam
- Quê quán : Quảng Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024000959
- Cấp ngày : 23/10/2010
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 07 Hoa Trà, P. 7, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1997	Công tác tại Công ty Xây dựng Rodio (Ý)
1997 - 1998	Công tác tại công ty Xây dựng Fujita (Nhật)
1998 - 2001	Công tác tại Công ty Kimco
2001 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC)

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
	<i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng, Giám đốc khối xây lắp</i>
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc</i>
2009 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 382.000 cổ phần, chiếm 0,88% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 382.000 cổ phần, chiếm 0,88% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015):

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
Trần Quốc Bình	Em	4.566	0,01%

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

d) Thành viên HĐQT – Ông Talgat Turumbayev

- Họ và tên : **TALGAT TURUMBAYEV**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 16/03/1971
- Nơi sinh : Kazakhstan
- Quê quán : Kazakhstan
- Quốc tịch : Kazakhstan
- Dân tộc : Kazakh
- Số CMND/Passport : N09028818
- Cấp ngày : 07/10/2013
- Nơi cấp : Kazakhstan
- Địa chỉ thường trú : Singapore

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : MBA
- Trình độ chuyên môn : Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1995-2002	Arthur Andersen - Almaty <i>Chức vụ: Giám đốc Khối Kiểm toán</i>
2002-2005	Eurasia FM Consulting Limited - Almaty <i>Chức vụ: Giám đốc Phát triển, Thành viên HĐQT</i>
2005-2008	BTA Bank - Almaty <i>Chức vụ: Giám đốc Phát triển, Thành viên HĐQT</i>
2008-2010	Eurasia FM Consulting Limited - Almaty <i>Chức vụ: Giám đốc Điều hành</i>
2010-2011	Kusto Management Limited - Almaty <i>Chức vụ: Giám đốc Điều hành</i>
2011- Hiện nay	Kusto Real Estate Capital Private Limited – Singapore <i>Chức vụ: Giám đốc</i>
2012 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH): Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Kusto Real Estate Capital Private Limited – Singapore
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 10.430.000 cổ phần, chiếm 24,11% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu cho Kustocem Pte. LTD.: 10.430.000 cổ phần, chiếm 24,11% vốn điều lệ.
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015):

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
Kustocem Pte. LTD	Đại diện vốn	10.430.000	24,11%

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

e) Thành viên HĐQT – Ông Giuseppe Maniscalco Ferrara

- Họ và tên : **GIUSEPPE MANISCALCO FERRARA**

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 15/10/1962
- Nơi sinh : Italy
- Quê quán : Italy
- Quốc tịch : Italy
- Dân tộc : Italy
- Số CMND/Hộ Chiếu : YA6331556
- Cấp ngày : 17/06/2014
- Nơi cấp : Italia
- Địa chỉ thường trú : Đảo Kim Cương, số 01-104BTT, P. Bình Trưng Tây,
Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Cao học
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1997-1999	Công tác tại CEMEX Venezuela <i>Chức vụ: Phó Giám đốc Vật tư</i>
1999-2002	Công tác tại CEMEX Costa Rica <i>Chức vụ: Giám đốc CEMEX Costa Rica kiêm Tổng Giám đốc KV Trung Mỹ</i>
2002-2004	Công tác tại CEMEX Puerto Rico <i>Chức vụ: Giám đốc CEMEX Puerto Rico</i>
2005-2008	Công tác tại CEMEX (London & Madrid) <i>Chức vụ: Phó Giám đốc EMEAA&A khối Vật liệu Xây dựng</i>
2008-2010	Công tác tại CEMEX Tây Ban Nha <i>Chức vụ: Tổng Giám đốc khối Vật liệu xây dựng</i>
2010-2013	Công tác tại CEMEX Central (Madrid, Tây Ban Nha) <i>Chức vụ: Giám đốc Kế hoạch Chiến lược toàn cầu</i>
2014 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Kusto Cement Holding, Vietnam <i>Chức vụ: Tổng Giám đốc</i>
2014 - Hiện nay	Công tác tại Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Việt Nam

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
nay	<i>Chức vụ: Chủ Tịch</i>
4/2015 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Việt Nam; Tổng Giám đốc Công ty Kusto Cement Holding, Vietnam
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

f) Thành viên HĐQT – Ông Hoàng Xuân Chính

- Họ và tên : HOÀNG XUÂN CHÍNH
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 09/07/1975
- Nơi sinh : Thái Bình
- Quê quán : Thái Bình
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ Chiếu : 025676265
- Cấp ngày : 11/01/2013
- Nơi cấp : TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 35 Nguyễn Văn Tráng, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Cao học
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1997 – 2004	Công tác tại Công ty TNHH Ford Việt Nam <i>Chức vụ: Chuyên gia cải tiến quy trình</i>

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2004-2006	Công tác tại VPĐD Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Mekong Capital <i>Chức vụ: Chuyên viên phân tích</i>
2006-2007	Công tác tại VPĐD Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Mekong Capital <i>Chức vụ: Phó Quản lý danh mục đầu tư</i>
2007-2009	Công tác tại VPĐD Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Mekong Capital <i>Chức vụ: Giám đốc Đầu tư</i>
2009-2010	Công tác tại CTCP đầu tư Hoàng Triều <i>Chức vụ: Giám đốc Đầu tư</i>
2010-2012	Công tác tại Công ty quản lý quỹ đầu tư Saigon Asset Management <i>Chức vụ: Giám đốc Đầu tư</i>
2012-Hiện nay	Công tác tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công <i>Chức vụ: Chủ tịch</i>
4/2015 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON): Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 8.394.489 cổ phần, chiếm 19,41% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu cho Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công: 8.394.489 cổ phần, chiếm 19,41% vốn điều lệ.
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015):

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Chủ tịch/ Đại diện vốn	8.394.489	19,41%

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

g) Thành viên HĐQT – Ông Tony Xuan Diep

- Họ và tên : **TONY XUAN DIEP**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 01/01/1971

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- Nơi sinh : Việt Nam
- Quê quán : Việt Nam
- Quốc tịch : Hoa Kỳ
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 488936786
- Cấp ngày : 07/10/2013
- Nơi cấp : Hoa Kỳ
- Địa chỉ thường trú : 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Cao học
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1997 - 1998	Công tác tại Equities division of Goldman Sachs
1998 - 2007	Công tác tại JP Morgan in New York <i>Chức vụ: Phó Chủ tịch</i>
2007 - Hiện nay	Công tác tại Indochina Capital <i>Chức vụ: Giám đốc điều hành</i>
4/2015 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Giám đốc điều hành tại Indochina Capital
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

13.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát**a) Trưởng Ban Kiểm soát – Bà Nghiêm Bách Hương**

- Họ và tên : **NGHIÊM BÁCH HƯƠNG**
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 16/11/1963

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Nơi sinh : Hà Nội
- Quê quán : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : 022157486
- Cấp ngày : 24/02/2011
- Nơi cấp : Tp. HCM
- Địa chỉ thường trú : 53 Bis Trần Quốc Thảo, P.7, Q.3, Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1985 - 1993	Công tác tại Tổng Cty SX-DV XNK Khoa Học Kỹ Thuật (Scitechimex) thuộc Viện Khoa Học Việt Nam <i>Chức vụ: Kế toán trưởng</i>
1996 - 1999	Công tác tại Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Kỹ Nghệ Thương Mại Việt Tiến (Công ty cổ phần Masan) <i>Chức vụ: Kế toán trưởng</i>
1999 - 2004	CTCP Công Nghiệp Kỹ Nghệ Thương Mại Việt Tiến (Công ty cổ phần Masan) <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</i>
2005 - Hiện nay	Công tác tại CTCP –BDS Bình Thiên An <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</i>
2012 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc tại CTCP –BDS Bình Thiên An
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

b) Thành viên Ban kiểm soát - Ông Nguyễn Đức Cảnh

- Họ và tên : **NGUYỄN ĐỨC CẢNH**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 15/09/1970
- Nơi sinh : TP. HCM
- Quê quán : Việt Nam
- Quốc tịch : Australian
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND/Hộ chiếu : E7079672
- Cấp ngày : 03/11/2003
- Nơi cấp : Úc
- Địa chỉ thường trú : 214 Trần Quang Khải, P. Tân Định, Quận 1, Tp.HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh doanh - kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1992 - 2001	Công tác tại Công ty VLXD Hanson Australia <i>Chức vụ: Giám đốc khu vực</i>
2002 - 2008	Công tác tại Công ty Hóa chất Xây Dựng BASF Việt Nam <i>Chức vụ: Tổng Giám đốc</i>
2009 - Hiện nay	Công tác tại Công ty CP Công nghệ VLXD Việt Mỹ <i>Chức vụ: Tổng Giám đốc</i>
2012 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty CP Công nghệ VLXD Việt Mỹ
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 6.666 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 6.666 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ.

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

c) Thành viên Ban kiểm soát – Ông Hồ Văn Chí Thành

- Họ và tên : **HỒ VĂN CHÍ THÀNH**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 25/10/1971
- Nơi sinh : Bình Dương
- Quê quán : Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024625897
- Cấp ngày : 17/11/2006
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 238/10/1 Hoàng Diệu 2, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức,
Tp. Hồ Chí Minh
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng, Cử nhân luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1998	Công tác tại Công ty Taisei
1998 - 1999	Công tác tại Công ty Contech
1999 - 2001	Công tác tại Công ty XD số 8
2001 - 2002	Công tác tại Công ty Descon
2002 - 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC)
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên BKS, Trưởng Phòng Tổng hợp</i>

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
06/2015 – Hiện nay	Công tác tại Đầu tư xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Thành viên BKS</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON): Thành viên Ban Kiểm soát, Trưởng Phòng Tổng hợp
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư xây dựng Phú Hưng Gia.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 78.403 cổ phần, chiếm 0,18% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 78.403 cổ phần, chiếm 0,18% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

13.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

a) Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Bá Dương

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mục a) Khoản 13.1 trong phần V.

b) Phó Tổng Giám đốc – Ông Trần Quang Quân

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mục b) Khoản 13.1 trong phần V.

c) Phó Tổng Giám đốc – Ông Trần Quang Tuấn

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mục c) Khoản 13.1 trong phần V.

d) Phó Tổng Giám Đốc – Ông Trần Văn Chính

- Họ và tên : **TRẦN VĂN CHÍNH**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 20/10/1959
- Nơi sinh : Nam Định
- Quê quán : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- Số CMND : 012344653
- Cấp ngày : 18/02/2003
- Nơi cấp : Tp. Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Khương Trung, Thanh Xuân, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
Trước 10/2009	Công tác tại Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà <i>Chức vụ: Giám đốc Công ty</i>
10/2009 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC): Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 41.000 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 41.000 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

e) Phó Tổng Giám Đốc – Ông Từ Đại Phúc

- Họ và tên : **TỪ ĐẠI PHÚC**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 24/12/1975
- Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh
- Quê quán : TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 022768788
- Cấp ngày : 05/04/2007
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 242/7 Bùi Viện, P.Phạm Ngũ Lão, Q.1, Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kiến Trúc Sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1998 - 1999	Công tác tại Công ty Thiết kế Miền Nam A.S.C.A
1999 - 2001	Công tác tại Công ty Tư vấn Thiết kế Công nghiệp V.C.C <i>Chức vụ: Trưởng nhóm thiết kế kiến trúc</i>
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTECH)
2012 – 06/2015	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát</i>
2002 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH) <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH): Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 64.600 cổ phần, chiếm 0,15% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 64.600 cổ phần, chiếm 0,15% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

f) Phó Tổng Giám đốc – Ông Phan Huy Vĩnh

- Họ và tên : PHAN HUY VĨNH
- Giới tính : Nam

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Ngày sinh : 26/09/1972
- Nơi sinh : Vĩnh Phúc
- Quê quán : Vĩnh Phúc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024 083 972
- Cấp ngày : 28/03/2013
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : B1603 Cao Ốc 312 Nguyễn Thượng Hiền, P.5, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08-3514 22 55
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư thủy lợi
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2004 - 2011	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH) <i>Chức vụ: Phó Tổng giám đốc</i>
10/2011- 06/2015	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Tổng giám đốc</i>
2012 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị</i>
09/2015 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH) <i>Chức vụ: Phó Tổng giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH): Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 449.973 cổ phần, chiếm 1,04% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 449.973 cổ phần, chiếm 1,04% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

g) Kế toán trưởng – Bà Hà Tiểu Anh

- Họ và tên : **HÀ TIỂU ANH**
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 21/07/1972
- Nơi sinh : Hà Tĩnh
- Quê quán : Hà Tĩnh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 023747266
- Cấp ngày : 30/11/2007
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 62D/24 Nguyễn Hồng, P. 11, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon
2002 - 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTECH)
2004 - Hiện nay	Công tác tại CTCP Đầu tư Xây Dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát</i>
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH) <i>Chức vụ: Kế toán trưởng</i>
2006 - Hiện nay	Công tác tại CTCP Đầu tư Xây Dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECH): Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư Xây Dựng Uy Nam; Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư Xây Dựng Phú Hưng Gia.
- Số cổ phần nắm giữ (05/08/2015): 384.133 cổ phần, chiếm 0,89% vốn điều lệ, trong đó:

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 384.133 cổ phần, chiếm 0,89% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (05/08/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính soát xét tại thời điểm 30/06/2015

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	% giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	473.536	213.298	260.239	54,96%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	142.530	34.192	108.338	76,01%
2	Máy móc thiết bị	278.409	146.030	132.379	47,55%
3	Phương tiện vận tải	34.304	17.156	17.148	49,99%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	13.550	11.176	2.374	17,52%
5	Tài sản khác	4.744	4.744	0	0,00%
II	Tài sản cố định vô hình	107.411	8.423	98.988	92,16%
1	Quyền sử dụng đất (*)	102.604	4.543	98.061	95,57%
2	Phần mềm máy tính	4.807	3.880	927	19,29%
III	Bất động sản đầu tư	115.413	12.211	103.202	89,42%
1	Tòa nhà văn phòng	73.285	10.993	62.292	85,00%
2	Tài sản khác	42.128	1.219	40.909	97,11%
	Tổng cộng	696.360	233.932	462.429	66,41%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng 2015 của Coteccons

(*): Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.622.555.400 đồng và không được khấu trừ.

Các bất động sản mà Coteccons đang sử dụng bao gồm:

STT	Vị trí	Diện tích	Hình thức sở hữu	Mục đích sử dụng
1	236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM	1.359 m ²	Quyền sử dụng lâu dài	Tòa nhà văn phòng cho công ty sử dụng và cho thuê
2	Xã An Phú, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	14.260 m ²	Quyền sử dụng có thời hạn đến 2055	Làm kho lưu trữ, sửa chữa thiết bị và vật liệu xây dựng
3	Xã An Phú, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương	9.751 m ²	Quyền sử dụng có thời hạn đến 2057	Làm kho lưu trữ, sửa chữa thiết bị và vật liệu xây dựng
4	Căn hộ 2408-C2, Khu C, Khu phức hợp Mandarin Garden, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	172 m ²	Sở hữu riêng	Văn phòng
5	Khu Công nghiệp Phường Tân Hồng, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	6.000 m ²	Quyền sử dụng có thời hạn đến 2056	Làm kho lưu trữ, sửa chữa thiết bị và vật liệu xây dựng
6	Khu Công nghiệp Phường Tân Hồng, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	14.998 m ²	Thuê đất dài hạn đến 2049	Làm nhà xưởng sản xuất, lưu trữ, sửa chữa thiết bị và vật liệu xây dựng

Nguồn: Coteccons

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2015

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015 kế hoạch	So với 2014
1	Vốn Điều lệ	422.000.000.000	468.576.080.000	11,04%
2	Doanh thu thuần	7.633.621.860.050	9.200.000.000.000	20,52%
3	LNST của cổ đông công ty mẹ	327.353.295.196	400.000.000.000	22,19%
4	LNST của cổ đông công ty mẹ /DTT	4,29%	4,35%	
5	LNST của cổ đông công ty mẹ /Vốn điều lệ	77,57%	85,37%	

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015 kế hoạch	So với 2014
6	Cổ tức trả bằng tiền (đồng/cp)	5.000	3.000	

Nguồn: Coteccons

Căn cứ đạt kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2015:

Trên cơ sở các mục tiêu Hội đồng Quản trị đề ra cho năm 2015, để hoàn thành tốt các chỉ tiêu kinh doanh, Ban Điều hành tập trung các giải pháp điều hành sản xuất kinh doanh như sau:

- Giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cụ thể cho từng bộ phận

Các Giám đốc Khối, Trưởng Bộ phận phải xây dựng kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu được giao và có biện pháp kiểm soát để đảm bảo thực hiện tốt nhất kết quả kinh doanh chung của Công ty.

- Công tác thi công

Bên cạnh việc nâng cao chất lượng, tiến độ, an toàn lao động trong công tác thi công, Coteccons tiếp tục phát huy vai trò của một Nhà thầu vừa quản lý thi công vừa tư vấn cho Chủ đầu tư giải pháp kỹ thuật toàn diện từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và thiết kế sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, nhằm mang lại hiệu quả cao cho dự án.

Coteccons tiếp tục mở rộng địa bàn hoạt động trong nước củng cố vị thế và năng lực để có thể thi công những dự án có quy mô lớn và độ phức tạp ngày càng cao. Tập trung đấu thầu các dự án có nguồn vốn đầu tư tốt. Tiếp tục phát huy lợi thế sẵn có ở phân khúc dự án nhà công nghiệp có quy mô lớn, thông qua mối quan hệ với các Chủ đầu tư, đặc biệt là Chủ đầu tư Trung Quốc hiện nay đang hợp tác rất tốt với Coteccons.

Năm 2014 Coteccons đã thành lập Văn phòng đại diện tại Quảng Châu nhằm thuận tiện cho việc tiếp xúc với các Chủ đầu tư Trung Quốc ngay từ ban đầu cũng như việc dễ dàng mua vật tư thiết bị thi công trực tiếp từ Nhà sản xuất với giá tốt nhất.

- Hoàn thiện và phát huy vai trò của Trung tâm quản lý thiết kế

Hoàn thiện và phát huy vai trò của Trung tâm Quản lý Thiết kế trong việc nghiên cứu, ứng dụng công nghệ BIM trong mô hình quản lý thi công, đồng thời kết hợp Khối Kỹ thuật, Khối Xây lắp cùng với các Công ty tư vấn thiết kế bên ngoài nhằm tạo ra sản phẩm, dịch vụ trọn gói Thiết kế và Thi công phù hợp với yêu cầu của Chủ đầu tư.

Mô hình dịch vụ Tổng thầu Thiết kế và Thi công được Ban Lãnh đạo xác định sẽ là một trong các nhân tố tăng trưởng chính dài hạn cho Tập đoàn.

- Thực hiện thi công công trình cơ sở hạ tầng

Đánh giá mảng công trình hạ tầng là lĩnh vực tiềm năng nhưng cũng nhiều thách thức, các dự án thường đòi hỏi nguồn lực tài chính lớn, là lĩnh vực mà các Công ty, Tập đoàn Nhà nước đang giữ chủ yếu thị phần. Để có thể thành công trong lĩnh vực này cần có thời gian, sự kiên nhẫn và nguồn lực, nghiên cứu kỹ lưỡng mô hình kinh doanh.

Sau một thời gian ngắn chuẩn bị, từ giữa năm 2013 với cột mốc là sự ra đời của Ban Hạ tầng gồm 6 thành viên. Đến quý 2 năm 2014, Cotecons đã tổ chức tiếp cận các dự án hạ tầng giao thông với sự hợp tác liên doanh cùng 2 Công ty Fecon và Cienco1 thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng FCC (Cotecons góp vốn 35%). Ngày 12/10/2014, FCC đã tổ chức thành công lễ khởi công Dự án đầu tư xây dựng công trình QL1 đoạn tránh TP. Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775÷Km235+885, tỉnh Hà Nam theo hình thức hợp đồng BOT với giá trị hợp đồng hơn 2.000 tỷ. Dự án đánh dấu sự hợp tác của 3 Công ty Cotecons, Fecons và Cienco1 với vai trò Nhà đầu tư cũng như Nhà thầu trong việc đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng.

- **Đẩy mạnh công tác phát triển kinh doanh**

Nâng cao hình ảnh, thương hiệu Cotecons trên thị trường thông qua các kênh có chọn lọc; củng cố nguồn lực và năng lực tìm kiếm, sàng lọc thông tin dự án. Đồng thời Cotecons liên tục việc cải thiện chất lượng dịch vụ và biện pháp thi công, hình ảnh công trường như là một biện pháp tiếp thị hiệu quả để Chủ đầu tư nhìn nhận và đánh giá lựa chọn nhà thầu.

- **Công tác quản lý tài chính và rủi ro**

Tiếp tục nâng cao vai trò Ban Tài chính để đánh giá, kiểm soát rủi ro tài chính dự án; thành lập bộ phận mua hàng đánh giá hiệu quả việc lập, triển khai chính sách và kế hoạch mua hàng tập trung.

Hiện nay, đa phần các thiết bị thi công và một số nguyên vật liệu được nhập khẩu từ Trung Quốc. Việc thành lập Văn phòng đại diện tại Quảng Châu cũng góp phần thuận tiện cho việc tìm hiểu thị trường, mua vật tư thiết bị thi công trực tiếp từ Nhà sản xuất với giá tốt.

- **Hệ thống quản lý**

Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình phát triển Công ty. Bổ sung, xây dựng hoàn chỉnh các quy chế, quy định nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Cotecons.

- **Về nhân sự - đào tạo**

Tập trung công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV. Chú trọng bồi dưỡng đội ngũ cán bộ quản lý tiềm năng đáp ứng nhu cầu phát triển Công ty.

- **Công tác khác**

Công tác an toàn lao động, môi trường, xã hội và chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV... là những hoạt động luôn được quan tâm và cải tiến để đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Cotecons.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec).

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

Chúng tôi cho rằng mức tăng trưởng doanh thu mà Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) dự kiến là có thể chấp nhận được vì các lý do sau:

- Ngành xây dựng đang trong giai đoạn hồi phục và tăng trưởng trở lại, giá trị sản xuất ngành Xây dựng năm 2014 đạt 849 nghìn tỷ đồng (tăng 10,2% so với năm 2013), chiếm tỷ trọng 6,0% GDP cả nước. Sự tăng trưởng của ngành trong giai đoạn tới đang được hỗ trợ bởi nhiều yếu tố như các chính sách tích cực của Chính phủ, tiến độ hội nhập kinh tế thế giới của Việt Nam, vốn đầu tư FDI có xu hướng tăng ...
- Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) là doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Thương hiệu Coteccons được xem là sự bảo chứng cho uy tín và chất lượng của dự án. Với lợi thế thương hiệu, nguồn vốn mạnh, kỹ thuật thi công cao, khả năng cung cấp các dịch vụ thi công trọn gói ... sẽ tạo cho Coteccons những lợi thế cạnh tranh mạnh mẽ, trở thành lựa chọn hàng đầu đối với các Chủ đầu tư trong các dự án lớn tầm cỡ Quốc tế.
- Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch. Chúng tôi cũng cho rằng, tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức như kế hoạch của Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) đề ra là hợp lý, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tiếp tục tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:

Không có.

18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu:

Không có

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI

1. Lịch sử hình thành và phát triển

1.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Ra đời vào tháng 08 năm 2006 và trở thành công ty đại chúng vào tháng 05 năm 2007, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons) kế thừa và phát huy những thành tựu có được từ công ty mẹ Coteccons với quyết tâm chứng minh vị thế và hình ảnh của một nhà thầu chuyên nghiệp trên thị trường xây dựng Việt Nam. Bước sang năm hoạt động thứ 9, Unicons đã khẳng định tên tuổi với vị trí thứ 167/500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam và xếp hạng 6/10 nhà thầu tư nhân hàng đầu cả nước. Bên cạnh hoạt động xây lắp, Unicons còn kinh doanh vật liệu xây dựng và là một trong những đơn vị chủ lực cung cấp vật tư cho Coteccons với giá cả rất cạnh tranh.

Với tư cách là một pháp nhân độc lập và là công ty thành viên chủ chốt của Coteccons Group, Unicons đã và đang phát huy vai trò chủ lực trong kế hoạch mở rộng sản xuất kinh doanh của Coteccons và đang cùng Coteccons khẳng định vị thế là một Tập đoàn xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.

Năm 2010 đánh dấu Unicons đạt mốc doanh thu trên 1.000 tỷ, năm 2013 đạt trên 2.000 tỷ và dự kiến năm 2015 Unicons sẽ chính thức vượt mốc doanh thu 3.000 tỷ đồng. Số năm vượt mốc doanh thu ngày càng rút ngắn cho thấy sự phát triển vượt bậc của công ty so với các đối thủ cạnh tranh trên thị trường.

Một số thành tựu Unicons đã đạt được:

- Thành viên Hội đồng công trình Xanh Việt Nam (gọi tắt là VGBC)
- Một trong công ty xây dựng đầu tiên của Việt Nam được cấp chứng nhận Hệ thống Quản lý Sức khoẻ nghề nghiệp và An toàn lao động theo tiêu chuẩn quốc tế OHSAS 18001:2007
- Năm 2013: Doanh thu Unicons đạt 2.276 tỷ đồng chính thức vượt mốc 2.000 tỷ, trở thành một trong 5 công ty xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam, xếp thứ 470 trong TOP 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.
- Tháng 12 năm 2014: Unicons được chứng nhận ISO 14001:2004 về Hệ thống quản lý môi trường, cấp bởi Tổ chức QMS (Úc)
- Năm 2014: Unicons đạt doanh thu 2.506 tỷ đồng, xếp hạng 167/500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam và giữ vị trí 6/10 nhà thầu xây dựng tư nhân lớn nhất cả nước.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Uy Nam
- Tên tiếng Anh: Uy Nam Investment Construction Joint Stock Company
- Tên viết tắt: UNICONS JSC

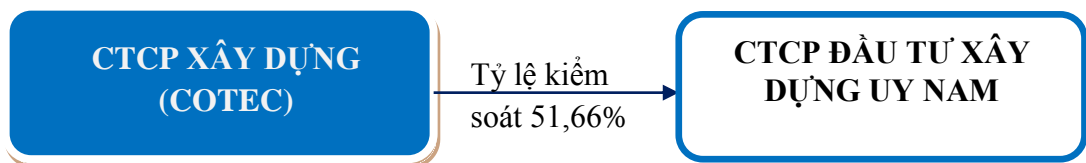


- Logo của Công ty:
- Vốn điều lệ: 94.500.000.000 đồng (Chín mươi bốn tỷ năm trăm triệu đồng)
- Trụ sở chính: Tầng 5-6, số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
- Điện thoại: (84-8) 3514 3366 Fax: (84-8) 3514 3388
- Email: contact@unicons.com.vn Website: www.unicons.com.vn
- Giấy CNĐKKD: số 0304472276 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/07/2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 20/08/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:
 - + Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
 - + Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp
 - + Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp
 - + Lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh
 - + Xây dựng các công trình cấp, thoát nước
 - + Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng
 - + Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp
 - + Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
 - + Thiết kế cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp.

2. Cơ cấu tổ chức

Theo lý giải tại Mục 2 phần V. Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Cotecons tại Unicons chỉ còn 48,8%, tuy nhiên với sự ủy quyền của ông Nguyễn Bá Dương, tỷ lệ kiểm soát của Cotecons tại Unicons là 51,66%.

Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Unicons tại ngày 31/08/2015

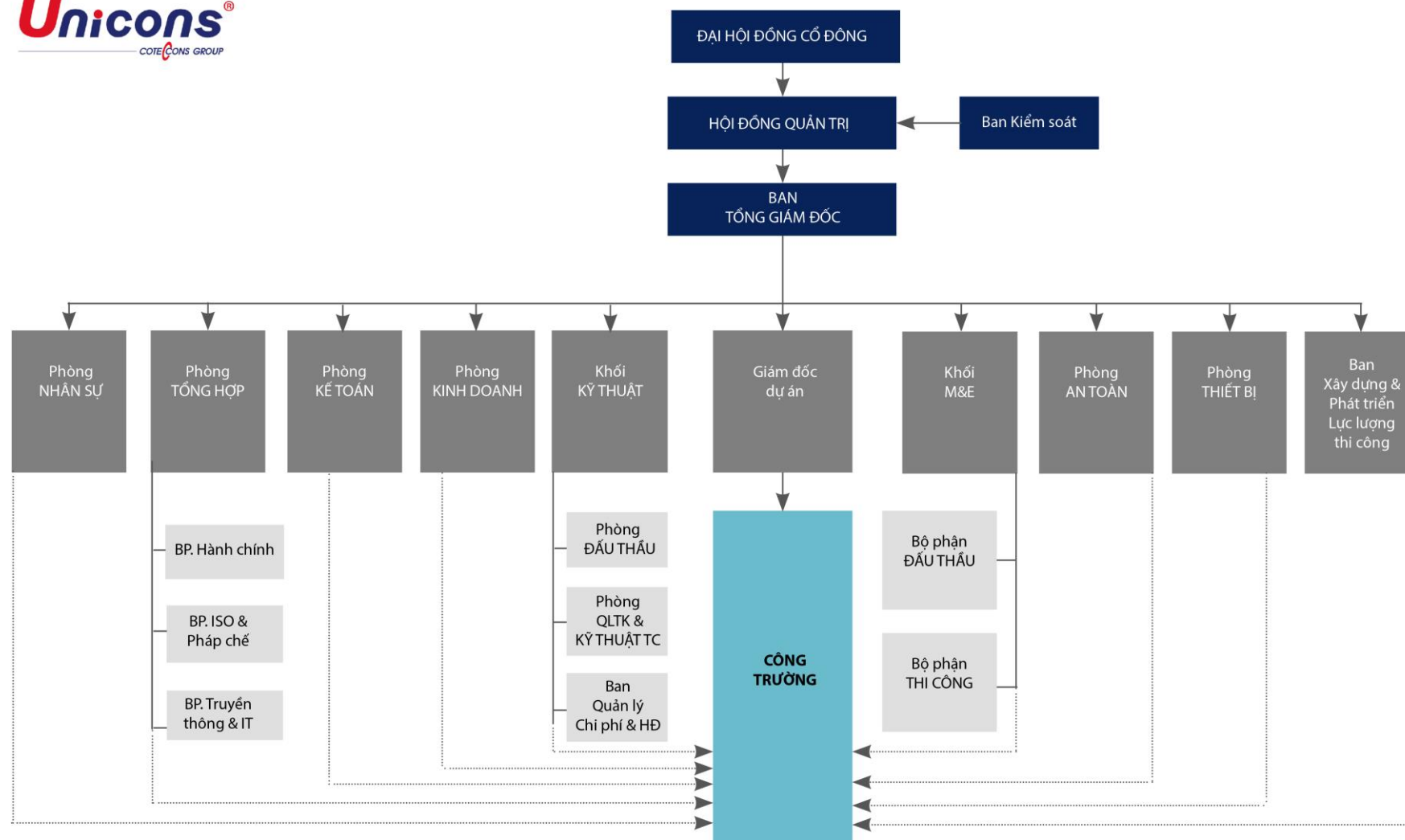


Nguồn: Unicons

3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Sơ đồ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Uy Nam



Nguồn: Unicons

Diễn giải cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và người được cổ đông ủy quyền.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, thực thi nhiệm vụ hoạch định chủ trương, đường lối, mục tiêu, chiến lược phát triển của toàn Công ty đồng thời kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức thực hiện của bộ máy điều hành. Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty có 5 thành viên, nhiệm kỳ mỗi thành viên là 5 năm.

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 5 năm.

Ban Tổng Giám đốc: Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược và kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng Giám đốc bao gồm 4 thành viên: Tổng Giám đốc và 3 Phó Tổng Giám đốc.

- ***Tổng Giám Đốc***

Tổng Giám đốc là người đứng đầu bộ máy điều hành, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, thay mặt Hội đồng quản trị điều hành Công ty, chịu trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động sản xuất- kinh doanh của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Phụ trách chung mọi hoạt động của Công ty.
- Tổ chức thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tham mưu cho Hội đồng quản trị về hoạch định chiến lược và chính sách sản xuất- kinh doanh.
- Tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất- kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty.
- Xây dựng và tổ chức thực hiện sản xuất- kinh doanh, kế hoạch đầu tư hàng năm của Công ty.
- Ban hành các quy trình của công ty.
- Tuyển dụng lao động, bố trí, sắp xếp lao động và chấm dứt hợp đồng lao động ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

- ***Phó Tổng Giám Đốc***

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc. Phó Tổng Giám đốc có nhiệm vụ sau:

- Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc, thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công, ủy quyền của Tổng giám đốc.
- Tham mưu về chuyên môn, về công tác quản lý hoạt động của Công ty cho Tổng giám đốc.
- Đề xuất giải pháp củng cố, hoàn thiện, phát triển các chính sách, chủ trương, chiến lược phát triển của Công ty.
- Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giám sát, kiểm tra và chịu trách nhiệm về hoạt động của các Đơn vị thuộc Khối chuyên trách trong trường hợp được phân công phụ trách Khối.
- Có trách nhiệm tuân thủ nghiêm túc quy định pháp luật, các quy định nội bộ của Công ty.
- Chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các nhiệm vụ được giao nói trên và các nhiệm vụ khác theo phân công cụ thể của Tổng giám đốc.

Các phòng ban chức năng

- ***Phòng nhân sự***

- Xây dựng và thực hiện kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và quản lý nguồn nhân lực công ty.

- ***Phòng tổng hợp***

- Quản lý các hoạt động hành chính của công ty.
- Quản lý hệ thống chất lượng công ty.
- Xây dựng, quản lý, bảo trì và lưu trữ hệ thống thông tin, tài liệu công ty.

- ***Phòng tài chính kế toán***

- Quản lý và tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán và kiểm toán nội bộ, thống kê kinh tế theo quy định của Nhà nước và phù hợp với đặc điểm về tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Lập kế hoạch tài chính tổng hợp và báo cáo theo chỉ đạo của hội đồng quản trị, ban kiểm soát và Tổng giám đốc công ty.

- ***Phòng kinh doanh***

- Quản lý các hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty.

- ***Khối kỹ thuật***

- Thực hiện công tác đấu thầu và báo giá.

Bản cáo bạch phát hành đề hoán đổi

- Quản lý kỹ thuật thi công xây dựng.
 - Phụ trách việc soát xét và ký các hợp đồng ký Chủ đầu tư, Nhà cung cấp, Nhà thầu phụ.
 - **Giám đốc dự án**
 - Tổ chức, quản lý và thực hiện thi công;
 - Chăm sóc, quan hệ khách hàng và phát triển kinh doanh.
 - **Khối M&E**
 - Tương tự khối kỹ thuật, nhưng chuyên trách về cơ điện.
 - **Phòng an toàn**
 - Tổ chức công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, an ninh trật tự (gọi chung là công tác AnToàn Lao Động) trong toàn công ty nhằm đảm bảo ANTD cao nhất tại mọi địa điểm sản xuất kinh doanh của công ty theo đúng quy định ATLD và các quy định khác có liên quan của Nhà nước và của công ty
 - **Phòng thiết bị**
 - Quản lý hệ thống kinh doanh vật tư thiết bị của công ty
 - Tổ chức và quản lý các hoạt động vận hành và lắp dựng thiết bị thi công
 - **Ban xây dựng và phát triển lực lượng thi công**
 - Xây dựng và phát triển các tổ, đội, nhóm thi công nhằm đáp ứng các nhu cầu về số lượng và chất lượng của từng công trường cụ thể
- 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Unicons và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông trên mức vốn thực góp hiện tại**

- **Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của UNC (tại ngày 24/07/2015)**

STT	Tên Cổ Đông	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ	% VDL
1	CTCP Xây dựng (Cotec)	236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM	4.611.600	48,80%
Tổng cộng			4.611.600	48,80%

Nguồn: Unicons

- **Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty:**

Căn cứ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 119 Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014: “Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh

nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.” “Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.” Theo đó, Unicons được thành lập từ năm 2006 đến nay đã được hơn 3 năm, do đó các quy định về hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã không còn hiệu lực. Công ty không còn theo dõi thông tin về sở hữu của các cổ đông sáng lập này.

• **Cơ cấu vốn cổ phần của Unicons (tại ngày 24/07/2015)**

Stt	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	% VDL	Số lượng cổ đông
1	Trong nước	9.450.000	100,00%	240
	Cá nhân	4.838.400	51,20%	239
	Tổ chức	4.611.600	48,80%	1
2	Nước ngoài	0	0,00%	0
3	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%	0
	Tổng cộng	9.450.000	100,00%	240

Nguồn: Unicons

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty tổ chức phát hành giữ quyền kiểm soát, chi phối và những công ty giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành

➤ **Công ty mẹ của Unicons:**

Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec):

- Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.
- Vốn điều lệ: 432.530.000.000 VNĐ (Bốn trăm ba mươi hai tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng)
- Giấy CNĐKKD số: Số 0303443233 (số cũ 4103002611) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/08/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24/08/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng, sửa chữa công trình dân dụng – công nghiệp – công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp – công trình giao thông – công trình thủy lợi; Xây dựng các công trình cấp thoát nước – xử lý môi trường.
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu của Cotececons: 4.611.600 cổ phần.

- Tỷ lệ cổ phần do Cotecons nắm giữ: 48,80%.
- Tỷ lệ cổ phần do Cotecons kiểm soát do nhận ủy quyền: 51,66%

(Lý giải cho nội dung này được thể hiện tại Mục 2 phần V)

- **Những công ty con của Unicons:** không có.
- **Những công ty mà Unicons giữ quyền chi phối:** không có.
- **Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với Unicons:** không có

6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Unicons

Thời gian	Hình thức tăng vốn	Số lượng cp phát hành (cp)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)
Tháng 7/2006	Vốn ban đầu	1.800.000	18.000.000.000
Tháng 8/2009	– Chia CP thưởng 50% (2:1)	900.000	27.900.000.000
	– Phát hành cho CBNV	90.000	
Tháng 9/2010	– Chia CP thưởng 30% (10:3)	837.000	50.490.000.000
	– Phát hành cho cổ đông chiến lược	1.422.000	
Tháng 12/2010	Phát hành cho CBNV	251.000	53.000.000.000
Tháng 12/2011	Trả cổ tức bằng cổ phiếu 20% (5:1)	1.060.000	63.600.000.000
Tháng 05/2013	Phát hành cho cổ đông chiến lược	2.640.000	90.000.000.000
Tháng 07/2015	Phát hành cho CBNV	450.000	94.500.000.000
	Vốn điều lệ hiện tại		94.500.000.000

Nguồn: Unicons

7. Hoạt động kinh doanh của Unicons

7.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Unicons

Hoạt động kinh doanh của Công ty chia làm 2 mảng chính: xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng, cho thuê thiết bị xây dựng

- **Hoạt động xây dựng:**

Hoạt động xây dựng là hoạt động kinh doanh chính đem về hơn 80% doanh thu cho Unicons. Công ty có hơn 9 năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cùng với đội ngũ ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm, chuyên môn cao, công ty đã thi công nhiều công trình lớn với nhiều loại hình công trình khác nhau như: nhà ở, thương mại, công nghiệp, giáo dục, khách sạn, khu nghỉ mát; thi công hạ tầng, cọc, cơ điện ... Với sự tận tụy và nhiệt tâm

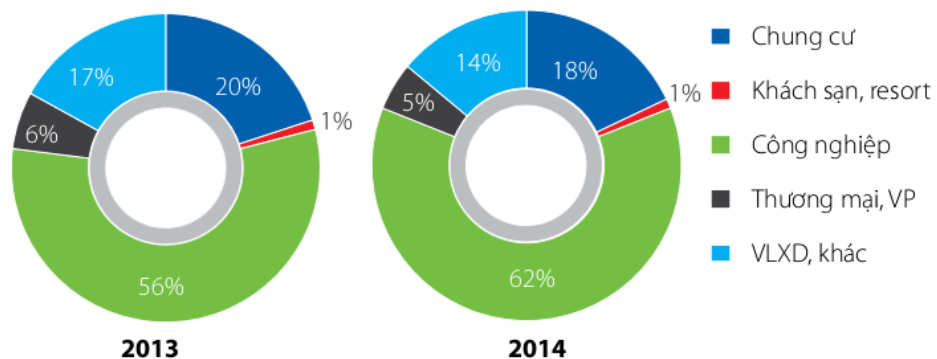
trong công việc, Công ty đã nhận được sự tin cậy từ các khách hàng lớn trong và ngoài nước như: BMW, Green View (PMH), Eden, Sun Villas, Novotel (Sông hàn), SSIS, Marigot, T18- Times City, Sabeco, Texhong Textile, The United International Pharma, VSIP Hai Phong, Vinamilk, Pepsi, Coca-Cola, GE Energy, Biệt thự Chateau (PMH), Park City, Huafu, Gentherm...

Trong năm 2014, Unicons triển khai thi công 33 công trình, trong đó có 12 công trình ký trước năm 2014 và 21 công trình ký mới trong năm 2014. Trong phân khúc nhà xưởng công nghiệp, Unicons tham gia thi công các dự án như mở rộng nhà máy PepsiCo Đồng Nai, Coca-Cola, VSIP 2, ACE Sanofi, Camoplast Solideal, Gain Lucky, Huafu, Regina, Wahl Clipper, Sankyu, Gentherm, Uniben... Trong đó có 2 dự án Unicons thực hiện Thiết kế và Thi công (Design and Build) là VSIP Quảng Ngãi, Knauf. Riêng dự án mở rộng nhà máy Coca-Cola TP.HCM đạt tiêu chuẩn LEED về công trình xanh của Mỹ.

Trong phân khúc dự án dân cư – thương mại, Unicons tham gia các dự án tiêu biểu như Chung cư Nhân Phú, Khu đô thị ParkCity Hà Nội, các dự án của Vingroup như Khu đô thị Vinhomes Riversides, Vinpearl Hạ Long, Trung tâm thương mại Riverview Complex Đà Nẵng, Dự án Đại Quang Minh ... Đặc biệt, dự án tháp CT1 Masteri Thảo Điền là dự án nhà cao tầng cao nhất có quy mô lớn nhất thi công cùng với Cotecons.

Trong mảng thi công lắp đặt cơ điện (M&E), doanh số trúng thầu đạt 430 tỷ đồng, vượt 22,85% so với kế hoạch đặt ra là 350 tỷ. Unicons trong năm qua thi công và lắp đặt nhiều công trình M&E lớn như PepsiCo Đồng Nai, Camoplast, Huafu, Park City, Gentherm ... Nâng cao năng lực thi công tổng thầu cả xây dựng, hoàn thiện và Cơ điện – một mô hình tiết kiệm chi phí nần cao hiệu quả tài chính đồng thời thuận tiện về mặt quản lý cho Chủ đầu tư. Với những kết quả đó, Ban lãnh đạo công ty đã có chủ trương thành lập Khối M&E từ bộ phận cơ điện trước đây trong đầu năm 2015 để nâng tầm và quy mô hoạt động của lĩnh vực thi công Cơ - Điện.

Cơ cấu doanh thu theo loại hình dự án của Unicons



Nguồn: Unicons

• Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và thiết bị xây dựng:

Với doanh thu chiếm khoảng 15% doanh thu thuần cả năm, hoạt động sản xuất kinh

doanh vật liệu xây dựng và thiết bị xây dựng đóng góp đáng kể vào hoạt động sản xuất kinh doanh chung của Unicons.

Đối với lĩnh vực này, công ty chỉ thực hiện cung cấp trong nội bộ các công ty trong Cotecons Group và mở rộng ra thêm cho một số khách hàng uy tín nên rủi ro về thanh toán được hạn chế tối đa.

Riêng hoạt động cho thuê thiết bị xây dựng, hiện tại chỉ tập trung trong phạm vi phục vụ nội bộ Công ty, các thiết bị chưa sử dụng sẽ cho các công ty trong Cotecons Group thuê nhằm tận dụng tối đa hiệu quả đầu tư. Tỷ trọng đóng góp của hoạt động này trong tổng doanh thu là không đáng kể.

Ngoài việc tạo ra doanh thu cho công ty, hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng đã góp phần giúp Công ty tăng khả năng kiểm soát đối với nguồn cung nguyên vật liệu, giúp cho các công trình của Công ty cũng như các công ty trong Cotecons Group hạn chế tối đa thiệt hại khi có biến động giá.

Năm 2014 được đánh giá là năm khó khăn của thị trường vật liệu xây dựng nói chung và mặt hàng sắt thép nói riêng. Nhu cầu thấp trong khi nguồn cung ứng trên thị trường rất nhiều, các đơn vị thương mại gần như kinh doanh với lợi nhuận rất thấp.

Nắm rõ tính chất thị trường, công ty tiếp tục hoạt động theo mô hình kinh doanh vật liệu xây dựng với mặt hàng chủ lực là sắt thép, bên cạnh đó đẩy mạnh phát triển dòng hàng ván phủ phim cùng với mặt hàng mới là xi măng công nghiệp, xi măng đa dụng phục vụ các dự án nội bộ, dự án trong Cotecons Group và cả khách hàng bên ngoài.

7.2. Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

a) Doanh thu thuần từng nhóm dịch vụ qua các năm

Doanh thu thuần từng nhóm dịch vụ của Unicons các năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014		6 tháng năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.884.303	82,77%	2.141.529	85,45%	1.158.807	78,30%
Bán vật liệu xây dựng và cho thuê Thiết bị xây dựng	392.190	17,23%	364.663	14,55%	321.145	21,70%
Tổng cộng	2.276.493	100%	2.506.192	100%	1.479.952	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

b) Lợi nhuận gộp theo từng nhóm dịch vụ qua các năm

Lợi nhuận gộp từng nhóm dịch vụ của Unicons các năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2013		Năm 2014		6 tháng năm 2015	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Cung cấp dịch vụ xây dựng	104.249	4,58%	107.955	4,31%	70.445	4,76%
Bán vật liệu xây dựng và cho thuê Thiết bị xây dựng	7.448	0,33%	3.266	0,13%	6.779	0,46%
Tổng cộng	111.697	4,91%	111.221	4,44%	77.224	5,22%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

7.3. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư

Trong năm 2014 công ty không có khoản đầu tư lớn nào đáng kể ngoài việc mua sắm thêm một số tài sản cố định và công cụ dụng cụ, thiết bị phục vụ thi công với tổng giá trị như liệt kê dưới đây:

STT	Diễn giải	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
1	Đầu tư tài sản cố định	1,7
2	Đầu tư công cụ dụng cụ, thiết bị thi công	31,8
	Tổng cộng	33,5

Unicons không có các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết.

7.4. Hoạt động Marketing

Công ty tập trung quảng bá thương hiệu Unicons trên phạm vi cả nước để đưa tên tuổi Unicons đến với các Chủ đầu tư tạo cơ hội hợp tác và phát triển những khách hàng mới. Tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng.

Tiếp cận khách hàng qua nhiều kênh, huy động mọi lực lượng trong công ty tham gia công tác tiếp xúc phát triển khách hàng. Để thực hiện được nhiệm vụ này, nhóm phụ trách công tác tiếp thị phát triển khách hàng sẽ được củng cố và đề ra kế hoạch hoạt động cụ thể.

Chiến lược phát triển nguồn công việc của Công ty giai đoạn này là tiếp tục ưu tiên tiếp cận những dự án đầu tư công nghiệp và sản xuất, có nguồn vốn đầu tư nước ngoài hoặc các Chủ đầu tư có nguồn vốn tốt.

Đấu thầu là một hoạt động quan trọng mang về dự án cho Công ty. Do đó, cần cải tiến hơn nữa công tác đấu thầu và tính toán khối lượng, để có thể đấu thầu nhiều công trình cùng một lúc, tư vấn kỹ thuật cho Chủ đầu tư theo yêu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, cũng cần tiếp tục rà soát và cập nhật thêm hệ thống nhà thầu phụ, nhà cung cấp để có được giá cạnh tranh.

7.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế, bản quyền

Logo của Công ty:



Logo chưa được đăng ký bảo hộ.

7.6. Các Hợp đồng lớn đang được thực hiện

Danh sách các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện trong năm 2015 của Unicons

STT	Số/Tên HĐ	Giá trị HĐ chưa VAT (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ Nội dung HĐ	Đối tác
1	Knauf	108.000	01/2014	09 tháng	Thiết kế và Thi công xây dựng Nhà máy	Công ty TNHH Knauf Việt Nam
2	Camoplast	172.798	07/2014	10 tháng	Thi công phần thô, Thi công công tác cơ điện, Thi công kết cấu thép	Công ty TNHH Camoplast Solideal Việt Nam
3	Pepsico Q314 (M&E)	103.439	07/2014	16 tháng	Thi công mở rộng Nhà máy – Gói Cơ Điện	Công Ty TNHH Nước Giải Khát Suntory Pepsico Việt Nam
4	Vincom Đà Nẵng	119.352	11/2014	06 tháng	Thi công công tác kết cấu phần thô, xây trát	Công ty TNHH Xây dựng Vincom I
5	Nhà máy Uniben	152.425	12/2014	07 tháng	Thi công Hạ tầng, kết cấu, kiến trúc và hoàn thiện	Công ty CP Uniben
6	Nhà máy DIANA	188.311	01/2015	09 tháng	Thi công xây dựng Nhà xưởng Sản xuất và Kho thành phẩm, Mở rộng Nhà máy Diana Unicharm Bắc Ninh GD 2015 – phần Cơ Điện	Công ty CP Diana Unicharm
7	Đại Quang Minh	83.951	01/2015	06 tháng	Xây dựng phần thô 11 căn biệt thự	Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh
8	Huafu	127.000	04/2015	08 tháng	Xây dựng mới công trình xưởng GD III	Công ty TNHH MTV Công Nghiệp Huafu (Việt Nam)
9	Texhong Hải Hà	173.818	05/2015	09 tháng	Thi công Xây dựng Nhà Xưởng 01	Công ty TNHH KHCN Texhong Ngân Hà
10	Kim Giang	290.589	06/2015	15 tháng	Thi công xây dựng	Công ty TNHH Five

STT	Số/Tên HĐ	Giá trị HĐ chưa VAT (triệu VND)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ Nội dung HĐ	Đối tác
—	FiveStar				công trình từ cốt 0.00 đến mái – Khối A	Star Kim Giang
11	Park 6- Vinhomes Central Park	354.000	07/2015	20 tháng	Thi công kết cấu và xây thô tòa Park 6	Chủ đầu tư: Cty CP ĐT XD Tân Liên Phát Nhà thầu chính: Công ty CP Xây dựng (COTECON)
12	Đại Quang Minh 2	102.025	08/2015	06 tháng	Thi công phần thô 25 căn biệt thự	Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Đại Quang Minh

Nguồn: Unicons

Một số công trình tiêu biểu Unicons đang thực hiện



VINHOMES CENTRAL PARK - THE PARK 6

- Chủ đầu tư: Công ty CP ĐT XD Tân Liên Phát
- Nhà thầu chính: Cotecons
- Gói thầu: Kết cấu và hoàn thiện
- Giá trị thầu: 354 tỷ đồng
- Địa chỉ: Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, Tp.HCM



FIVE STAR GARDEN APARTMENT

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Five Star Kim Giang - GFS Group
- Gói thầu: Kết cấu và hoàn thiện
- Giá trị thầu: 290 tỷ đồng
- Địa chỉ: 2 Kim Giang, quận Thanh Xuân, Hà Nội



NHÀ MÁY TEXHONG NGÂN HÀ

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Texhong Sci-Tech.
- Gói thầu: Xây dựng và hoàn thiện
- Giá trị thầu: 173 tỷ đồng
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Texhong Hải Hà, Quảng Ninh



MASTERI THẢO ĐIỀN

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền
- Nhà thầu chính: Cotecons
- Gói thầu: Kiến trúc, Cơ điện cho Tháp CT1
- Giá trị thầu: 530 tỷ đồng
- Địa chỉ: Phường Thảo Điền, Q2, TP.HCM

Nguồn: Unicons

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất

8.1. Lưu ý về sự thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Unicons sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2015.

Unicons áp dụng các thay đổi về chính kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Unicons trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Unicons cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2015. Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán tại ngày

31/12/2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính giữa niên độ của năm 2015 do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Bảng cân đối kế toán	31/12/2014 Đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	31/12/2014 Được trình bày lại
Các khoản phải thu khác	622.965.832	9.167.555.491	9.790.521.323
Tài sản ngắn hạn khác	9.167.555.491	-9.167.555.491	0
Quỹ đầu tư phát triển	113.023.411.216	27.822.136.424	140.845.547.640
Quỹ dự phòng tài chính	27.822.136.424	-27.822.136.424	0

Nguồn: BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

- Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính (“Thông tư 202”) thay thế phần XIII – Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2015.

Unicons áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

Do Thông tư 200 và Thông tư 202 đều không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi phát sinh từ việc áp dụng các thông tư này nên các số liệu tài chính tại thời điểm 31/12/2013 và 31/12/2014 được thể hiện trong bản cáo bạch này vẫn được ghi nhận theo số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2013 và năm 2014.

8.2. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong hai năm 2013, 2014 và 6 tháng 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm	6 tháng năm 2015
1	Tổng tài sản	973.550	1.038.402	6,66%	1.182.887
2	Doanh thu thuần	2.276.494	2.506.192	10,09%	1.479.953
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	69.470	70.200	1,05%	61.288
4	Lợi nhuận khác	7.048	9.034	28,19%	2.200
5	Lợi nhuận trước thuế	76.518	79.234	3,55%	63.488

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm	6 tháng năm 2015
6	Lợi nhuận sau thuế	57.038	61.371	7,60%	49.326
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	31,6%	44,0%		

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014

a) Thuận lợi

- Cơ hội chia sẻ những nguồn thông tin thuận lợi đồng thời tận dụng thương hiệu đã được định hình và mối quan hệ với Cotecons Group trong công tác tìm kiếm và đấu thầu các dự án tiềm năng.
- Đội ngũ nhân sự có cơ hội học hỏi kinh nghiệm thi công và quản lý dự án của Cotecons trong các dự án Tổng thầu/Thiết kế và Thi công có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật cao.
- Cơ hội tăng cường marketing và quảng bá thương hiệu công ty tại các dự án lớn ở TP. HCM và Hà Nội khi đồng hành cùng Cotecons Group.
- Dự thảo Luật nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài mua nhà có hiệu lực từ 1/7/2015 sẽ tạo sức kích cầu lớn trong lĩnh vực thương mại và thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư bất động sản trong và ngoài nước.

b) Khó khăn

- Thị trường xây mới nhà xưởng công nghiệp đang có tín hiệu giảm dần đầu tư, chủ yếu là các dự án mở rộng với giá trị thi công không lớn, tạo ra thách thức cho Unicons trong việc duy trì tỷ trọng 60% công trình công nghiệp trong tổng doanh thu.
- Nhiều dự án chỉ có quy mô vừa và nhỏ lại bị cạnh tranh bởi những nhà thầu có năng lực với chi phí quản lý thấp sẽ kéo theo sự cạnh tranh về giá rất gay gắt.
- Áp lực công việc giữ vững kỷ luật lao động, kiểm soát chất lượng công trình và xây dựng hình ảnh thi công chuyên nghiệp cho công ty.
- Nguy cơ pha loãng văn hoá khi tuyển dụng chất lượng lớn nhân sự, mặt khác công cụ quản lý và truyền thụ văn hoá công ty hiện nay chưa thực sự hữu hiệu.
- Thách thức bị cạnh tranh khốc liệt bởi các đối thủ cạnh tranh cùng phân khúc.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

- Với tốc độ tăng trưởng doanh thu vượt bậc, Unicons tự hào đứng thứ 6 trong số các công ty xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam và đứng thứ 167 trong Top 500 Doanh nghiệp tư

nhân lớn nhất Việt Nam (Theo bảng xếp hạng VNR500 - Top 500 Doanh nghiệp Tư nhân Lớn nhất Việt Nam năm 2014) do công ty Cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) và Báo Vietnamnet đồng tiến hành nghiên cứu và công bố.

- Công ty không ngừng khẳng định thương hiệu Unicons trên thị trường xây dựng cả về quy mô và độ phức tạp của công trình. Về quy mô, Unicons đã thi công nhà máy có quy mô trên 20 triệu USD, về độ phức tạp, Unicons đã có những công trình có chiều cao 40 tầng và có những công trình thực hiện trọn gói thiết kế và thi công.
- Hình ảnh của Unicons được khẳng định ở cả 3 miền, đặc biệt ở khu vực miền Trung và khu vực miền Nam.
- Unicons dẫn khẳng định xu hướng mới của công tác thi công trọn gói bao gồm công tác thiết kế và thi công tất cả các gói thầu từ xây dựng kết cấu kiến trúc, cơ điện và hoàn thiện trang trí nội thất...
- Năng lực và thi công cơ điện được khẳng định khi Unicons đã có những công trình thi công cơ điện phức tạp, quy mô lên đến hơn 10 triệu USD.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Xem thông tin tại Mục 9.2 thuộc phần V.

9.3. Định hướng phát triển của Công ty

Unicons đang từng bước thực hiện hoá Chiến lược phát triển giai đoạn 2012 – 2017, với nội dung chính yếu như sau:

- Unicons là nhà thầu tận tâm và chuyên nghiệp thuộc Coteccons. Mục tiêu của chúng tôi là tối ưu hoá lợi ích của khách hàng bằng cách cung cấp dịch vụ xây dựng và kỹ thuật đảm bảo thoả mãn các tiêu chí về an toàn, chất lượng và đúng tiến độ cùng với lợi ích cao nhất về mặt đầu tư.
- Mục tiêu đề ra: Unicons là một thành viên vững mạnh của Coteccons Group. Đến cuối năm 2017, Unicons sẽ có mặt trong nhóm 05 công ty xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam (theo xếp hạng của tổ chức Vietnam Report). Phần đầu doanh số năm 2017 đạt tối thiểu 4.800 tỷ đồng.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Số lao động làm việc tại Công ty vào thời điểm 31/08/2015 đạt 640 người, với cơ cấu lao động phân theo trình độ và theo hợp đồng lao động như sau:

STT	Phân loại	Số lượng lao động	Tỷ lệ
A/	Phân theo trình độ		
	Cử nhân và kỹ sư từ Đại học trở lên	357	55,78%

STT	Phân loại	Số lượng lao động	Tỷ lệ
	Cao đẳng, trung cấp	108	16,88%
	Khác	175	27,34%
	Tổng cộng	640	100%
B/	Phân theo hợp đồng lao động		
	Hợp đồng chính thức	451	70,47%
	Hợp đồng theo dự án	189	29,53%
	Tổng cộng	640	100%

Nguồn: UNICONS

10.2. Chính sách đối với người lao động

- **Chế độ, chính sách cho người lao động**

100% nhân viên được công ty đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp đầy đủ theo luật định. Ngoài ra Công ty phối hợp cùng Tập đoàn môi giới bảo hiểm hàng đầu thế giới AON và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam PVI cung cấp chương trình bảo hiểm tai nạn và chăm sóc sức khỏe toàn diện cho CBNV và người thân.

Các chế độ phụ cấp, phúc lợi khác như sinh nhật, đồng phục, phụ cấp cơm trưa, phụ cấp điện thoại di động, vé máy bay về phép và công tác, phụ cấp công trình xa, phụ cấp xe ô tô,... được áp dụng linh hoạt và đảm bảo đầy đủ, giúp người lao động yên tâm làm việc và đóng góp cho công ty.

Ban chấp hành Công đoàn với nhiệm vụ chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động đã tổ chức nhiều hoạt động thiết thực và ý nghĩa như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi nhân viên và gia đình chính sách, tổ chức các chuyến tham quan du lịch, dã ngoại, hoạt động tập thể, các giải thi đấu thể thao, văn nghệ,... qua đó đã tạo nên sự gắn bó và tình đoàn kết của tất cả nhân viên trong đại gia đình Unicons.

- **Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

Với tiêu chí “Con người là tài sản quý giá nhất của Công ty” Unicons luôn chú trọng công tác tuyển dụng và đào tạo đội ngũ nhân sự. Đội ngũ nhân sự hiện tại đều hội tụ đủ các yếu tố về kỹ năng chuyên môn, năng lực, ngoại ngữ và phù hợp với giá trị văn hoá cốt lõi của Công ty.

Trong năm 2014, Unicons đã tuyển dụng mới 191 nhân sự tốt nghiệp từ các trường đại học danh tiếng trong nước như ĐH Bách Khoa TP HCM, Đại học Kiến trúc TPHCM, Đại học Xây dựng Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động trong việc tìm kiếm nhân lực mới thông qua các chương trình tọa đàm về nghề thi công xây dựng tại các khoa Xây dựng, khoa Cơ khí của các trường đại học tiềm năng. Unicons còn tài trợ 250 triệu đồng cho chương trình thực tập, trao đổi học bổng và tổ chức các buổi đào tạo an toàn vệ sinh lao động cho sinh viên

ĐH Bách Khoa TP.HCM.

Đối với nguồn nhân sự quản lý cấp cao, Unicons luôn chủ động tìm kiếm từ các mối quan hệ tốt đẹp đã thiết lập với các đối tác, chủ đầu tư truyền thống cũng như nguồn giới thiệu nội bộ để chiêu mộ nhân tài tham gia đội ngũ công ty với chế độ đãi ngộ xứng đáng.

- **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Unicons tiếp tục duy trì quy chế lương thưởng dựa trên năng lực và đánh giá định kỳ hiệu quả công việc theo hướng ngày càng tương đồng so với chính sách lương thưởng của Cotecons Group. Trong năm 2014, Unicons xét tăng lương định kỳ 2 lần (tháng 1/2014 và tháng 7/2014) và xét thưởng 4 kỳ nghỉ lễ trong năm: Lễ 30/4, Tết 2/9, Tết Dương lịch và Tết Âm lịch. Ngoài ra, Công ty còn xét thưởng hiệu quả công việc đột xuất cho các ban chỉ huy, phòng ban và cá nhân có hoàn thành tốt nhiệm vụ, mục tiêu đặt ra của các công trường, phòng ban trong năm.

11. Chính sách cổ tức

Trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh, ngay cả trong những giai đoạn khó khăn của ngành xây dựng, Unicons luôn nỗ lực duy trì khả năng sinh lời và đảm bảo mức cổ tức ổn định cho cổ đông.

Cổ tức bằng tiền mặt của Unicons giai đoạn 2011 – 2014 (đồng/cổ phiếu)

	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Cổ tức tiền mặt	1.000 (*)	2.000	2.000	3.000

(*) Ghi chú: Cổ tức năm 2011 là 20% mệnh giá, trong đó 10% bằng tiền mặt và 10% bằng cổ phiếu

Nguồn: Unicons

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a) **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
Vốn điều lệ	90.000	90.000	90.000
Thặng dư vốn cổ phần	85.537	85.537	85.537
Các quỹ (đầu tư phát triển và dự phòng tài chính)	111.829	140.846	164.813

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
Lợi nhuận chưa phân phối	54.239	57.927	56.080
Nợ phải trả	631.945	664.093	786.457
Tổng nguồn vốn	973.550	1.038.402	1.182.887

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

Trong tháng 7 năm 2015, Unicons vừa hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu cho CBNV với mức giá ưu đãi làm tăng vốn điều lệ từ 90 tỷ đồng lên 94,5 tỷ đồng. Mục đích chính của việc phát hành là tăng cường sự gắn bó và khuyến khích những cán bộ chủ chốt đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của công ty. Toàn bộ nguồn vốn hiện tại được công ty dùng để tài trợ cho các nhu cầu vốn lưu động và đầu tư mua sắm tài sản cố định phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thi công các công trình. Theo số liệu báo cáo tài chính soát xét tại thời điểm 30/06/2015 có thể thấy nguồn tiền mặt của Unicons khá dồi dào, chiếm 25,5% tổng tài sản của công ty. Với tiềm lực vốn mạnh như hiện tại, Unicons hoàn toàn không dùng đến nguồn vốn vay của ngân hàng để tài trợ cho hoạt động kinh doanh. Các khoản nợ phải trả chủ yếu là nợ phải trả thương mại, phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh thường kỳ của công ty.

b) Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- Nhà cửa và vật kiến trúc: 6 – 30 năm
- Máy móc, thiết bị: 3 – 10 năm
- Phương tiện vận tải: 3 – 8 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý: 3 – 5 năm
- Khác: 5 – 6 năm
- Quyền sử dụng đất: 50 năm
- Phần mềm: 3 năm

c) Thu nhập bình quân người lao động

Mức thu nhập bình quân của người lao động tại Unicons năm 2014 là 14,5 triệu đồng/người/tháng.

d) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Unicons không có các khoản vay ngắn và dài hạn. Đối với các khoản phải trả khác, công ty thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn. Căn cứ vào các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2013, 2014 và báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2015, Unicons đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

e) Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước c.

f) Trích lập các quỹ

Coteccons thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/06/2015 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Coteccons như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
1	Quỹ đầu tư phát triển	89.711	113.023	164.813
2	Quỹ dự phòng tài chính	22.118	27.822	0
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.535	7.755	12.723
	Tổng cộng	113.365	148.601	177.536

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

g) Tổng dư nợ vay ngân hàng

Unicons không có dư nợ vay ngân hàng

h) Tình hình công nợ hiện nay

- **Các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/06/2015**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
Phải thu của khách hàng	553.101	653.893	615.047
Trả trước cho người bán	15.111	8.680	20.004
Các khoản phải thu khác	911	623	13.093
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-9.983	-9.847	-3.123
Tổng cộng	559.140	653.349	645.021

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi phát sinh từ các khoản phải thu của khách hàng bị quá hạn do Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán trong giai đoạn thị trường bất động suy giảm và đóng băng từ 2010 đến 2014. Để đảm bảo sự an toàn cho nguồn vốn, Unicons luôn siết chặt

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

quản lý đối với công tác thu hồi nợ, hạn chế tối đa việc phát sinh các khoản phải thu khó đòi, tuy nhiên đây là điều không thể tránh khỏi trong giai đoạn khó khăn trước đây của thị trường bất động sản Việt Nam. Công ty vẫn tiếp tục tìm cách thu hồi các khoản nợ thông qua nhiều cách khác nhau, trong đó tính đến cả khả năng xử lý các tài sản của Chủ đầu tư nếu có thể được.

- Các khoản phải trả tại thời điểm điểm 31/12/2013, 31/12/2014 và 30/06/2015

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	30/06/2015
	Nợ ngắn hạn	631.156	663.285	785.691
1	Vay và nợ ngắn hạn	0	0	0
2	Phải trả cho người bán	408.357	374.710	468.972
3	Người mua trả tiền trước	51.580	13.998	92.862
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	13.493	23.198	10.756
5	Chi phí phải trả	94.758	174.486	132.087
6	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	28.666	24.650	24.651
7	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.535	7.755	12.723
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	15.145	26.689	42.457
9	Doanh thu chưa thực hiện	17.621	17.800	1.183
	Nợ dài hạn	789	808	766
1	Vay và nợ dài hạn	0	0	0
2	Dự phòng phải trả dài hạn	789	808	766
	Tổng cộng	631.945	664.093	786.457

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

Dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng đã hoàn thành.

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2013	Năm 2014
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,46	1,48
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,33	1,40

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2013	Năm 2014
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,65	0,64
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	1,85	1,77
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	29,84	36,38
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	2,81	2,49
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/ DTT	%	2,51%	2,45%
Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu	%	20,44%	17,14%
Hệ số LNST/ Tổng tài sản	%	7,05%	6,10%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	3,05%	2,80%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	7.026	6.819

Nguồn: Unicons

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên HĐQT
4	Ông Trần Quang Quân	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên HĐQT
II	Ban kiểm soát	
1	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng BKS
2	Ông Trần Văn Tiến	Thành viên BKS
3	Ông Võ Anh Tuấn	Thành viên BKS
III	Ban Tổng giám đốc	
1	Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc kiêm ủy viên HĐQT
2	Ông Lê Miên Thụy	Phó Tổng Giám đốc

TT	Họ và tên	Chức vụ
3	Ông Hoàng Phương Lâm	Phó Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Bà Phan Thị Ngọc Thúy	Kế toán trưởng

13.1. Nguồn: Unicons

13.2. Danh sách thành viên HĐQT

a) Chủ tịch HĐQT – Ông Nguyễn Bá Dương

- Họ và tên : **NGUYỄN BÁ DƯƠNG**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 22/04/1959
- Nơi sinh : Nam Định
- Quê quán : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024281981
- Cấp ngày : 11/08/2004
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 68A Hoàng Hoa Thám, Quận Bình Thạnh , Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1985 – 1988	Công tác tại Xí nghiệp thiết kế số 1 – Viện Xây dựng – Bộ Công nghiệp
1988 – 1990	Công tác tại phòng Xây dựng cơ bản Công ty Giày Phú Lâm – Bộ công nghiệp
1990 – 2002	Công tác tại Công ty xây dựng công nghiệp nhẹ - Bộ Công nghiệp <i>Chức vụ: Giám đốc Xí nghiệp, Phó Tổng Giám đốc</i>
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTECON) <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc</i>

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2004 – Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty</i>
2006 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT</i>
2012 – Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Chủ Tịch HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec); Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 4.881.600 cổ phần, chiếm 51,66% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu cho CTCP Xây dựng (Cotec): 4.611.600 cổ phần, chiếm 48,8% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 270.000 cổ phần, chiếm 2,86% vốn điều lệ

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015):

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
CTCP Xây dựng (Cotec)	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	4.611.600	48,80%
Nguyễn Xuân Đạo	Em	70.200	0,74%

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

b) Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc – Ông Nguyễn Sỹ Công

- Họ và tên : NGUYỄN SỸ CÔNG
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 04/06/1970
- Nơi sinh : Thái Bình
- Quê quán : Thái Bình

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025222707
- Cấp ngày : 20/12/2013
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 340/7 Quang Trung, P10, Quận Gò Vấp, HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08.3514 33 66
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996	Công tác tại Zenitaka Corp <i>Chức vụ: Giám sát công trường</i>
1997 - 1998	Công tác tại Fujita Corporation <i>Chức vụ: Kỹ sư trưởng</i>
1999 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon <i>Chức vụ: Quản lý dự án</i>
2002 - 2003	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Giám đốc dự án</i>
2004 - 2007	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty</i>
2007 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc</i>
2013 – Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: *Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.*
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 451.680 cổ phần, chiếm 4,78% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 451.680 cổ phần, chiếm 4,78% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): không

có.

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

c) Thành viên HĐQT – Ông Đặng Hoài Nam

- Họ và tên : **ĐẶNG HOÀI NAM**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 18/03/1976
- Nơi sinh : Nam Định
- Quê quán : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024824752
- Cấp ngày : 04/01/2008
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : B1602 Botanic, 312 Nguyễn Thượng Hiền, P5, Q.Phú Nhuận
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08.3514 33 66
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1998 - 2002	Công tác tại Công ty Xăng dầu Bà Rịa – Vũng Tàu <i>Chức vụ: Kế toán</i>
2002 - 2004	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Kế toán</i>
2004 - 2007	Công tác tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Địa Ốc F.D.C <i>Chức vụ: Kế toán trưởng</i>
2007 - 09/2015	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Phó Tổng giám đốc</i>
2007 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
	<i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>
09/2015 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON) <i>Chức vụ: Trưởng Ban Tài chính</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng Ban Tài chính Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON).
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 152.700 cổ phần, chiếm 1,62% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 152.700 cổ phần, chiếm 1,62% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): không có.
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

d) Thành viên HĐQT – Ông Trần Quang Quân

- Họ và tên : **TRẦN QUANG QUÂN**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 05/08/1973
- Nơi sinh : Đà Nẵng
- Quê quán : Đà Nẵng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025469602
- Cấp ngày : 05/04/2011
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 1F, 15 Nguyễn Thái Sơn, Q. Gò Vấp, Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1997	Công tác tại Công ty xây dựng Rodio (Ý)
1997 - 1998	Công tác tại Công ty Xây dựng Fujita (Nhật)
1998 - 1999	Công tác tại Công ty Tecapro
2000 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon <i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng</i>
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC) <i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng, Giám đốc khối xây lắp</i>
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc</i>
2006 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>
06/2015 – Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Tổng Giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Tổng Giám Đốc CTCP Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia; Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng (COTEC).
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 135.300 cổ phần, chiếm 1,43% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 135.300 cổ phần, chiếm 1,43% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): không có.
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

e) Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc – Ông Trần Quang Tuấn

- Họ và tên : **TRẦN QUANG TUẤN**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 04/04/1974
- Nơi sinh : Quảng Nam
- Quê quán : Quảng Nam

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024000959
- Cấp ngày : 23/10/2010
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 07 Hoa Trà, P. 7, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1997	Công tác tại Công ty Xây dựng Rodio (Ý)
1997 - 1998	Công tác tại công ty Xây dựng Fujita (Nhật)
1998 - 2001	Công tác tại Công ty Kimco
2001 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon
2002 – 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC) <i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng, Giám đốc khối xây lắp</i>
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc</i>
2009 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Thành viên HĐQT</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng (COTEC).
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 81.480 cổ phần, chiếm 0,86% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 81.480 cổ phần, chiếm 0,86% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): không có.
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

13.3. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

a) Trưởng Ban kiểm soát – Bà Hà Tiểu Anh

- Họ và tên : **HÀ TIỂU ANH**
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 21/07/1972
- Nơi sinh : Hà Tĩnh
- Quê quán : Hà Tĩnh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 023747266
- Cấp ngày : 30/11/2007
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 62D/24 Nguyễn Hồng, P. 11, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 - 35142255
- Trình độ văn hóa : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon
2002 - 2004	Công tác tại Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD (COTEC)
2004 - Hiện nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Kế toán trưởng</i>
2006 - Hiện nay	Công tác tại CTCP Đầu tư Xây Dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát</i>
2012 - Hiện nay	Công tác tại CTCP Đầu tư Xây Dựng Phú Hưng Gia <i>Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Uy Nam: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC).

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 52.800 cổ phần, chiếm 0,56% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 52.800 cổ phần, chiếm 0,56% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): Không có
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

b) Thành viên Ban kiểm soát – Ông Trần Văn Tiến

- Họ và tên : **TRẦN VĂN TIẾN**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 8/1/1978
- Nơi sinh : Xã Phước An, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
- Quê quán : Xã Phước An, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025199660
- Cấp ngày : 14/10/2009
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 73L đường số 2, khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08.3514 22 55
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2004 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) Chức vụ: Giám sát Xây dựng, Chỉ huy trưởng, Trưởng Phòng Quản lý chi phí và hợp đồng
2015 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Thành viên Ban kiểm

soát.

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng Phòng Quản lý chi phí và hợp đồng Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON).
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 4.680 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu.: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 4.680 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): Không có.
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

c) Thành viên Ban kiểm soát – Ông Võ Anh Tuấn

- Họ và tên : **VÕ ANH TUẤN**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 29/8/1982
- Nơi sinh : Nghệ An
- Quê quán : Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 182525554
- Cấp ngày : 09/02/2007
- Nơi cấp : Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : Thanh Dương, Thanh Chương, Nghệ An
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08 3514 3366
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2004 - 2006	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTECON) Chức vụ: Giám sát Xây dựng

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2006- Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Chỉ huy trưởng</i>
2014 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Thành viên Ban kiểm soát.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 11.140 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 11.140 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): Không có.
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

13.4. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng

a) Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Sỹ Công

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mục b) Khoản 13.1 trong phần VI.

b) Phó Tổng Giám đốc – Ông Lê Miên Thụy

- Họ và tên : **LÊ MIÊN THỤY**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 02/07/1975
- Nơi sinh : Bình Định
- Quê quán : Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 024507906
- Cấp ngày : 07/03/2006
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Địa chỉ thường trú : P. 103, Lầu 10, Cao ốc An Cư, P. An Phú Q.2, HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08.3514 33 66
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kiến Trúc Sư, Thạc sỹ Quản lý dự án
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
1996 - 1997	Công tác tại CTCP Đầu Tư Xây Dựng Thanh Niên <i>Chức vụ: Thiết kế và Giám sát</i>
2001- 2002	Công tác tại Công ty Xây dựng Descon <i>Chức vụ: Giám sát viên</i>
07/2002 - 2006	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Quản lý dự án</i>
2007- 05/2012	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Giám đốc dự án</i>
06/2012 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Phó Tổng giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Phó Tổng giám đốc.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 50.400 cổ phần, chiếm 0,53% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 50.400 cổ phần, chiếm 0,53% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): .

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
Vũ Thị Hồng Hạnh	Vợ	11.700	0,12%

-
- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

c) Phó Tổng Giám đốc – Ông Hoàng Phương Lâm

- Họ và tên : **HOÀNG PHƯƠNG LÂM**

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 25/10/1977
- Nơi sinh : Gia Lai
- Quê quán : Gia Lai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025071666
- Cấp ngày : 20/05/2009
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 170/36 Bến Vân Đồn, P.6, Q.4, TP.HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08.3514 33 66
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2000 - 2003	Công tác tại CTCP Xây Dựng số 9 <i>Chức vụ: Giám sát viên/ Quản lý dự án</i>
2004 – 2005	Công tác tại CTCP Chương Dương <i>Chức vụ: Giám sát viên</i>
2006 - 2007	Công tác tại Công ty Cổ phần xây dựng (COTEC) <i>Chức vụ: Giám sát viên</i>
2008 - 2010	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Quản lý dự án</i>
2011 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Phó Tổng giám đốc</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Phó Tổng giám đốc.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 42.180 cổ phần, chiếm 0,45% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 42.180 cổ phần, chiếm 0,45% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015): Không

có

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

d) Kế toán trưởng – Bà Phan Thị Ngọc Thúy

- Họ và tên : **PHAN THỊ NGỌC THÚY**
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 31/07/1978
- Nơi sinh : Cần Thơ
- Quê quán : Cần Thơ
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025508112
- Cấp ngày : 06/07/2011
- Nơi cấp : Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 80/20B Đinh Bộ Lĩnh, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
- Số ĐT liên lạc ở cơ quan : 08.3514 33 66
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2000-04/2005	Công tác tại Chi nhánh Công ty ĐT và PT Sơn Kim tại Cần Thơ <i>Chức vụ: Kế toán</i>
04/2005-12/2006	Công tác tại vật tư hàng hóa Công ty ĐT và PT Sơn Kim TPHCM <i>Chức vụ: Kế toán</i>
03/2007 - Nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam <i>Chức vụ: Kế toán, Kế toán trưởng</i>

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam: Kế toán trưởng.
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.
- Số cổ phần nắm giữ (24/07/2015): 171.728 cổ phần, chiếm 1,82% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 171.728 cổ phần, chiếm 1,82% vốn điều lệ

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành (24/07/2015):

Tên cá nhân/ tổ chức	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (% VDL)
Nguyễn Ngọc Lân	Chồng	23.400	0,25%

- Những khoản nợ đối với công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không

14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính soát xét tại thời điểm 30/06/2015

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	% giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	63.671	31.443	32.229	50,62%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	7.848	5.876	1.972	25,13%
2	Máy móc thiết bị	38.045	12.760	25.285	66,46%
3	Phương tiện vận tải	9.263	4.958	4.305	46,48%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.771	3.105	666	17,66%
5	Tài sản khác	4.744	4.744	0	0,00%
II	Tài sản cố định vô hình	13.637	1.584	12.053	88,38%
1	Quyền sử dụng đất	13.343	1.312	12.030	90,16%
2	Phần mềm máy tính	294	272	22	7,60%
	Tổng cộng	77.308	33.027	44.281	57,28%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC soát xét 6 tháng 2015 của Unicons

Các bất động sản mà Unicons đang sử dụng bao gồm:

STT	Vị trí	Diện tích (m2)	Hình thức sở hữu	Mục đích sử dụng
1	Xã An Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương	7.986	Quyền sử dụng lâu dài	Làm kho lưu trữ, sửa chữa thiết bị và vật liệu xây dựng

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Unicons

Không có.

16. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Unicons có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu

Không có.

VI. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi

Phát hành 3.604.608 cổ phiếu để hoán đổi 100% số lượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam. Đây là số lượng cổ phiếu thực tế Coteccons cần phát hành sau khi đã loại trừ 4.611.600 cổ phiếu Unicons hiện đang được nắm giữ bởi Coteccons.

4. Tỷ lệ chuyển đổi

Tỷ lệ hoán đổi là **1:0,745**, nghĩa là 1 cổ phiếu của Unicons sẽ được hoán đổi lấy 0,745 cổ phiếu Coteccons phát hành thêm.

Xử lý cổ phiếu lẻ:

Cổ phiếu hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, những cổ đông có phát sinh cổ phiếu lẻ khi hoán đổi không đủ 01 cổ phiếu CTD sẽ được hủy không tính.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 30 cổ phiếu Unicons, với tỷ lệ hoán đổi 1:0,745 thì Cổ đông A sẽ được nhận $30 \times 0,745 = 22,35$ cổ phiếu CTD, làm tròn thành 22 cổ phiếu, phần lẻ 0,35 sẽ không tính.

Cơ sở xác định tỷ lệ hoán đổi:

Tỷ lệ hoán đổi được Đại hội đồng cổ đông của Coteccons thông qua ngày 14/04/2015 và Đại hội đồng cổ đông của Unicons thông qua ngày 25/04/2015. Tỷ lệ hoán đổi mà Hội đồng quản trị của Coteccons và Unicons xin ý kiến Đại hội cổ đông của 2 công ty thông qua được căn cứ trên giá trị sổ sách trên báo kiểm toán của 2 công ty tại thời điểm 31/12/2014 và có điều chỉnh theo kế hoạch chi trả cổ tức và phát hành thêm của cả 2 công ty trong năm 2015, trước khi thực hiện hoán đổi. Phương thức xác định tỷ lệ hoán đổi cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

	Coteccons^(*)	Unicons^(**)
Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2014	2.414.582.588.361	374.308.926.823
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (***)	42.133.344	9.000.000
Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu tại 31/12/2014	57.308	41.590
Kế hoạch chi trả cổ tức tiền mặt được ĐHCĐ thông qua		
Tỷ lệ chi trả cổ tức cho năm 2014	50%	30% (***)

	Coteccons ^(*)	Unicons ^(**)
Số tiền mặt cần dùng để chi trả cổ tức	210.666.720.000	18.000.000.000
Kế hoạch phát hành ESOP được ĐHCĐ thông qua		
Giá phát hành	35.000	20.000
Số lượng cổ phiếu ESOP phát hành	1.053.000	450.000
Giá trị vốn chủ sở hữu tăng lên do phát hành ESOP	36.855.000.000	9.000.000.000
Tính tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu		
Vốn chủ sở hữu đã điều chỉnh sau khi chi trả cổ tức và phát hành ESOP	2.240.770.868.361	365.308.926.823
Số lượng cổ phiếu sau khi chi trả cổ tức và phát hành ESOP	43.186.344	9.450.000
Giá trị sổ sách điều chỉnh	51.886	38.657
Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu	0,7450	1

Ghi chú:

(*): Số liệu tài chính của Coteccons dựa trên Báo cáo Tài chính Kiểm toán riêng của Coteccons năm 2014.

(**): Số liệu tài chính của Unicons dựa trên Báo cáo Tài chính Kiểm toán của Unicons năm 2014.

(***): Không bao gồm cổ phiếu quỹ. Tại thời điểm 31/12/2014, Coteccons hiện có 66.656 cổ phiếu quỹ và Unicons không có cổ phiếu quỹ.

(****): Trong năm 2014, Unicons đã tạm ứng 10% cổ tức tiền mặt, do đó tỷ lệ cổ tức còn lại phải chi trả là 20%.

5. Đối tượng chuyển đổi

Cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam (ngoại trừ cổ đông là chính Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec)).

6. Quy định về hạn chế chuyển nhượng

Tại thời điểm hoán đổi cổ phiếu, những Cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu Unicons bị hạn chế chuyển nhượng vẫn được quyền hoán đổi sang cổ phiếu CTD theo tỷ lệ hoán đổi đã được Đại hội Đồng Cổ đông thông qua. Số cổ phiếu CTD nhận được từ việc hoán đổi này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng với thời gian hạn chế chuyển nhượng bằng đúng thời gian hạn chế chuyển nhượng còn lại của cổ phiếu Unicons mà những Cổ đông này nắm giữ trước đó.

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

Ví dụ: Cổ đông B sở hữu 550 cổ phiếu Unicons, trong đó có 150 cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng đến 30/06/2018. Với tỷ lệ hoán đổi 1:0,745 thì Cổ đông B sẽ nhận được tổng cộng là $550 \times 0,745 = 409,75$ cổ phiếu CTD, làm tròn thành 409 cổ phiếu CTD, trong đó số cổ phiếu CTD bị hạn chế chuyển nhượng đến 30/6/2018 là $150 \times 0,745 = 111,75$ cổ phiếu CTD, làm tròn thành 111 cổ phiếu.

7. Thời gian dự kiến phát hành

Quý 4 năm 2014 – Quý 1 năm 2015.

8. Phương thức và kế hoạch phân phối cổ phiếu:

Phương thức phân phối:

Theo phương thức hoán đổi cổ phiếu. Phương thức thanh toán là cấp sổ chứng nhận sở hữu cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec).

Kế hoạch phân phối dự kiến:

STT	Công việc	Thời gian (ngày làm việc)
1	CTD nhận giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu để hoán đổi từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt phát hành theo quy định.	T+1
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông UNC hưởng quyền hoán đổi cổ phiếu CTD.	T+11
4	Tổng hợp danh sách cổ đông UNC thực hiện hoán đổi.	T+15
5	Tiến hành hoán đổi cổ phiếu: Cổ đông UNC nhận cổ phiếu CTD tại trụ sở chính của Coteccons.	T+20
6	Tổng hợp và báo cáo kết quả đợt phát hành cho UBCKNN.	T+25
7	Nộp hồ sơ niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm cho Sở GDCK Tp.HCM (HSX) và hồ sơ lưu ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm cho Trung tâm Lưu Ký Việt Nam (TTLK). TTLK chấp thuận lưu ký bổ sung. HSX chấp thuận niêm yết bổ sung.	T+30
8	Cổ phiếu phát hành thêm chính thức giao dịch tại HSX.	T+35

9. Các cam kết của tổ chức phát hành cổ phiếu để hoán đổi

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

Hiện nay, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Coteccons và Unicons như sau:

	Số lượng nhà đầu tư nước ngoài	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (cổ phiếu)	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ
Trước hoán đổi cổ phiếu:			
CTCP Xây Dựng (Cotec)	69	20.674.499	47,80%
CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam	0	0	0%
Sau hoán đổi cổ phiếu:			
CTCP Xây Dựng (Cotec)	69	20.674.499	44,12%

(Số liệu trên được tính căn cứ theo Danh sách cổ đông Cotecons do TTLK lập tại thời điểm gần nhất ngày 03/06/2015 cho mục đích trả cổ tức năm 2014 và kết quả phát hành cổ phiếu cho Cán bộ chủ chốt của Cotecons ngày 05/08/2015 và Danh sách cổ đông CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam chốt tại ngày 24/07/2015)

Như vậy, sau khi tiến hành hoán đổi cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu của các cổ đông nước ngoài ước tính khoảng 44,12% trên tổng vốn điều lệ sau hoán đổi. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) vẫn hoàn toàn tuân thủ các quy định hiện hành về tỷ lệ góp vốn của nhà đầu tư nước ngoài.

b. Cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về việc đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi với cổ phiếu của công ty khác

Công ty CTD cam kết tuân thủ các quy định và thủ tục về việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi với cổ phiếu công ty UNC theo quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định của Luật cạnh tranh.

Sau hoán đổi, điều lệ Công ty phát hành cổ phiếu hoán đổi (CTD) sẽ được sửa đổi phù hợp với quy mô mới và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

c. Cam kết về Giao dịch của cổ phiếu phát hành thêm

Công ty Cổ phần Xây Dựng (Cotec) cam kết:

- Cổ phiếu CTD phát hành thêm để hoán đổi sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
- Cổ phiếu CTD phát hành thêm để hoán đổi sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu CTD để hoán đổi, Hội đồng Quản trị CTD sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.

10. Các loại thuế có liên quan

a) Thuế Thu nhập doanh nghiệp:

Bản cáo bạch phát hành để hoán đổi

Theo các điều khoản trong Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, Cotecons và Unicons có nghĩa vụ nộp thuế TNDN bằng 25% lợi nhuận chịu thuế;

Ngày 19/06/2013, Quốc Hội đã thông qua Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và năm 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016. Như vậy, cả Cotecons và Unicons sẽ chịu mức thuế suất thu nhập doanh nghiệp 22% cho 2 năm 2014 và 2015. Từ năm 2016 trở đi, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp mà Cotecons và Unicons phải nộp là 20% thu nhập chịu thuế.

b) Thuế giá trị gia tăng và thuế khác:

Hiện nay, mức thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng cho Cotecons và Unicons là 10%. Đối với các loại thuế khác, Cotecons và Unicons tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính: Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
Điện thoại: (84-4) 3928 8080 Fax: (84-4) 3928 9888
Chi nhánh: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 3914 6888 Fax: (84-8) 3914 7999
Website: <http://www.bvsc.com.vn>

2. Tổ chức kiểm toán: Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trụ sở: Tầng 28, Tòa nhà Bitexco, Số 2, đường Hải Triều, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 3824 5252 Fax: (84-8) 3824 5250

VIII. PHỤ LỤC

- Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất
- Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ hiện hành
- Phụ lục III: Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán 2014, báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2015.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2015

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc



NGUYỄN BÁ DƯƠNG

Trưởng Ban Kiểm soát



NGHIÊM BÁCH HƯƠNG

Kế toán trưởng



HÀ TIÊU ANH

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Giám đốc Chi nhánh



VÕ HỮU TUẤN