**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MTV**

**IDICO**

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA:  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP  
VIỆT NAM - TNHH MTV  
ĐẦU TƯ TẠI TỔNG CÔNG TY MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN  
THÔNG QUA ĐẤU GIÁ**

*(Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 13/10/2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp)*



**TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM**

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.HCM

ĐT: (84-8) 38217713 Fax: (84-8) 38217452

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

**BAOVIET**  **Securities**  
CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

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

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM

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

*Địa điểm, thời gian cung cấp Bản công bố thông tin và tài liệu bổ sung được thể hiện trong Quy chế đấu giá*

**Phụ trách công bố thông tin: Ông Nguyễn Hồng Hải (Số điện thoại 0918737737)**

- Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV thực hiện thoái vốn theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị quyết số 49/NQ-TCT ngày 26/9/2016 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV về việc phê duyệt Phương án bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty IDICO tại Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP.
- Hình thức thoái vốn: theo Khoản 04, Điều 38 - Nghị định số 91/2015/NĐ-CP; Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước.

+ Tên cổ phần: Cổ phần Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.

+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

+ Giá khởi điểm: 10.601 đồng/cổ phần.

+ Tổng số lượng cổ phần dự kiến bán: 20.542.624 cổ phần.

+ Tổng giá trị thoái vốn theo mệnh giá: 205.426.240.000 đồng.



# MỤC LỤC

I.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	2
1.	Chủ sở hữu thực hiện thoái vốn.....	2
2.	Tổ chức tư vấn.....	2
II.	CÁC KHÁI NIỆM.....	3
III.	GIỚI THIỆU VỀ CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP.....	4
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	4
2.	Mối quan hệ với công ty có cổ phần được thoái vốn.....	5
3.	Tỷ lệ sở hữu cổ phần thoái vốn/ tổng số lượng cổ phần đang lưu hành.....	5
4.	Tỷ lệ cổ phần thoái vốn/tổng số lượng cổ phần đang sở hữu.....	5
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔNG CÔNG TY MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN:.....	6
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	6
2.	Cơ cấu tổ chức công ty.....	8
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....	10
4.	Kết quả hoạt động và tình hình tài chính:.....	13
5.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	14
6.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	15
7.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	16
8.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty.....	18
9.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phần thoái vốn.....	18
V.	PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN.....	19
1.	Chứng khoán được thoái vốn:.....	19
2.	Loại cổ phần:.....	19
3.	Mệnh giá:.....	19
4.	Tổng số cổ phần dự kiến thoái vốn:.....	19
5.	Giá khởi điểm đấu giá:.....	19
6.	Phương pháp tính giá:.....	19
7.	Phương thức thoái vốn:.....	19
8.	Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:.....	20
9.	Thời gian thực hiện thoái vốn:.....	20
10.	Đăng ký mua cổ phần:.....	20
11.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	20
12.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	20
13.	Các loại thuế có liên quan:.....	20
VI.	MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	20
VII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT THOÁI VỐN.....	20
VIII.	BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY.....	21
IX.	PHỤ LỤC:.....	21

## **I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

### **1. Chủ sở hữu thực hiện thoái vốn:**

#### **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MTV**

Đại diện: Ông Nguyễn Văn Đạt - Chức vụ: Tổng giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin 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:**

#### **CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Đại diện: Ông Võ Hữu Tuấn - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc, kiêm Giám đốc Chi nhánh

*(Giấy ủy quyền số 02/2016/UQ-BVSC do Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày 04/01/2016)*

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký thoái vốn do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn bán phần vốn Nhà nước số 49/2016/BVSC.HCM-IDICO.COSEVCO/TV-CPH.BĐG ngày 21/7/2016 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV và Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tại TP.Hồ Chí Minh. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần cung cấp.



## II. CÁC KHÁI NIỆM

- IDICO: Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV.
- COSEVCO: Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.
- Công ty: Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.
- Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- HSX: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức tư vấn: Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
- BVSC: Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
- CBCNV: Công nhân viên chức lao động của COSEVCO.
- UBND: Ủy ban nhân dân.
- CTCP: Công ty cổ phần.
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT: Hội đồng quản trị.
- BKS: Ban kiểm soát.

### III. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOẢI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP

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

##### a. Thông tin chung

Tên giao dịch trong nước : TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT  
THÀNH VIÊN

Tên viết tắt : IDICO Co., Ltd

Vốn điều lệ : 1.602.219.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm linh hai tỷ, hai trăm mười chín triệu đồng)

Trụ sở : Số 151 Ter, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/06/2010, thay đổi lần thứ 1 ngày 07/01/2015.

Điện thoại: (+84.8) 3843 8883

Fax: (+84.8) 3931 2705

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

Logo:

# IDICO

##### b. Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

###### Năm 2000: Thành lập Tổng công ty

IDICO được thành lập tại Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Nòng cốt để thành lập IDICO là Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp, Công ty Xây dựng dầu khí, Công ty Xây dựng Miền Tây là các doanh nghiệp thuộc Bộ xây dựng và một số doanh nghiệp thuộc Ủy ban nhân dân các Tỉnh phía Nam.

IDICO được thành lập nhằm tập trung, tích tụ các nguồn lực về tài chính, kỹ thuật, năng lực quản lý, thiết bị... để đầu tư phát triển hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư tập trung; đầu tư phát triển các dự án giao thông, thủy lợi, thủy điện, sản xuất công nghiệp và phát triển nhà... Trong đó, đặc thù chính của Tổng công ty là đầu tư phát triển các khu công nghiệp.

###### Năm 2006: Chuyển mô hình hoạt động Công ty Mẹ - Công ty Con

IDICO chuyển đổi hình thức hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1768/QĐ-BXD ngày 21/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Việc chuyển đổi mô hình hoạt động đã góp phần nâng cao năng lực và sự chủ động trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị, qua đó năng lực cạnh



tranh và thương hiệu IDICO ngày càng được nâng cao, đặc biệt là qua việc triển khai các dự án đầu tư khu công nghiệp, thủy điện, giao thông, nhà ở, sản xuất vật liệu xây dựng, thi công xây lắp, tư vấn thiết kế...

**Năm 2010: Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành TNHH một thành viên**

Quyết định số 615/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

**Năm 2011: Cổ phần hóa Tổng công ty Miền Trung (COSEVCO)**

Tháng 6/2011, COSEVCO đã thực hiện thành công đấu giá cổ phần lần đầu và Công ty cổ phần - Tổng công ty Miền Trung đã chính thức được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp vào ngày 05/7/2011. Công ty cổ phần có vốn điều lệ 450 tỷ đồng, trong đó IDICO nắm giữ 44,89%. Việc cổ phần hóa COSEVCO đã tạo thuận lợi cho việc lưu động vốn nhà nước giữa các doanh nghiệp và ngành nghề khác nhau, thông qua thị trường vốn, làm tăng hiệu quả vốn trong sản xuất - kinh doanh. Đối với người lao động, cổ phần hóa tạo điều kiện cho họ trở thành cổ đông, tăng thêm lợi ích thông qua vốn đầu tư.

**Thời điểm hiện nay:**

Tại thời điểm thành lập, IDICO có 8 doanh nghiệp trực thuộc. Đến nay, IDICO có hệ thống các doanh nghiệp gồm 03 đơn vị trực thuộc, 11 Công ty con (02 Công ty IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ, 09 Công ty IDICO nắm giữ trên 51% vốn điều lệ), 11 Công ty liên kết và đầu tư tài chính. Hệ thống doanh nghiệp thuộc IDICO hoạt động rộng khắp trên cả nước, có bề dày kinh nghiệm, năng lực tài chính, năng lực thi công xây lắp. Mỗi một đơn vị trực thuộc IDICO có một thế mạnh riêng.

Để nâng cao năng lực và phát triển bền vững doanh nghiệp cũng như tham gia tích cực vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước với vai trò của một Tập đoàn kinh tế để thực hiện thành công định hướng của Chính phủ, IDICO đã và đang không ngừng kiện toàn, sắp xếp, đổi mới và phát triển các doanh nghiệp, tích cực tham gia đầu tư phát triển các dự án, mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước trên các tất cả lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh.

**2. Mối quan hệ với công ty có cổ phần được thoái vốn:**

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV là cổ đông sáng lập của Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.

**3. Tỷ lệ sở hữu cổ phần thoái vốn/ tổng số lượng cổ phần đang lưu hành:**

Tỷ lệ sở hữu cổ phần thoái vốn/tổng số lượng cổ phần đang lưu hành là 45,65%.

**4. Tỷ lệ cổ phần thoái vốn/tổng số lượng cổ phần đang sở hữu:**

Tỷ lệ cổ phần thoái vốn/cổ phần đang sở hữu là 100%.

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔNG CÔNG TY MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN

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

###### a. Thông tin chung:

- Tên tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN
- Tên giao dịch quốc tế: MIEN TRUNG CORPOTION - JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: COSEVCO
- Vốn điều lệ đăng ký: 450.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 450.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 517 Trần Cao Vân, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Văn phòng giao dịch: số 234 Nguyễn Văn Linh, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Điện thoại: 0916699232                      Fax: 05113813740
- Website <http://cosevco.vn/>
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400100947 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 05 tháng 7 năm 2010 và sửa đổi lần thứ 07 ngày 01 tháng 7 năm 2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh xi măng, clinker, sửa chữa thiết bị máy móc và hoạt động kinh doanh khác

###### b. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:

Sau khi tổ chức bán đấu giá cổ phần thành công, ngày 21/7/2011 Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 736/QĐ-BXD về việc chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty Miền Trung thành Công ty cổ phần - Tổng công ty Miền Trung, trong đó vốn điều lệ là 450 tỷ đồng; cơ cấu vốn như sau:

- Cổ đông Nhà nước nắm giữ: 20.200.124 cổ phần, chiếm 44,89% vốn điều lệ;
- Các Cổ đông khác nắm giữ: 24.799.876 cổ phần, chiếm 55,11% vốn điều lệ.

Ngày 27/6/2012, Công ty cổ phần - Tổng công ty Miền Trung có Văn bản số 28CV/TCT-HĐQT gửi Bộ Xây dựng và Tổng công ty IDICO cho phép điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ, trong đó tăng tỷ lệ sở hữu vốn nhà nước từ 44,89% lên 45,65% trên cơ sở sử dụng nguồn thặng dư từ việc bán cổ phần (do số cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV đã đăng ký nhưng không mua hết với số lượng: 342.500 cổ phần, tương ứng số tiền là 3,425 tỷ đồng).

Ngày 26/7/2012, Bộ Xây dựng có Văn bản số 1223/BXD-KHTC chấp thuận cho Công ty cổ phần - Tổng công ty Miền Trung giữ nguyên quy mô vốn điều lệ theo Phương án



cổ phần hóa đã được phê duyệt và điều chỉnh tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo thực tế theo kết quả chào bán nêu trên. Trong đó, cơ cấu vốn điều lệ theo chi tiết sau:

TT	Vốn điều lệ/Cổ đông	Số cổ phần	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ%
1	Vốn điều lệ	45.000.000	450.000.000.000	100,00
2	Cơ cấu cổ đông:			
	- IDICO (Cổ đông Nhà nước)	20.542.624	205.426.240.000	45,65
	- Các Cổ đông khác:	24.457.376	244.573.760.000	54,35
	+ Công ty CP TM Đầu tư HB	10.182.519	101.825.190.000	22,63
	+ Công ty CP Bê tông 6	6.357.899	63.578.990.000	14,13
	+ Công ty TNHH XDPT Tân Việt	5.086.320	50.863.200.000	11,30
	+ Công ty TNHH TM Ánh Sáng	2.119.299	21.192.990.000	4,71
	- Các cổ đông là thể nhân	711.339	7.113.220.000	1,58

Tại thời điểm ngày 31/12/2015, vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ của Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần như sau:

TT	Vốn điều lệ/Cổ đông	Số cổ phần	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ%
1	Vốn điều lệ	45.000.000	450.000.000.000	100,00
2	Cơ cấu cổ đông:			
	- IDICO (Cổ đông Nhà nước)	20.542.624	205.426.240.000	45,65
	- Các Cổ đông khác:	24.457.376	244.573.760.000	54,35
	+ Công ty TNHH MTV Kinh doanh và đầu tư Thành Công	18.086.552	180.865.520.000	40,19
	+ Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư Thắng Lợi	6.357.899	63.578.990.000	14,13
	- Các cổ đông là thể nhân (7 cổ đông)	12.925	129.925.000	0,03

**c. Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển:**

Ngày 28/10/1999, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 34/1999/QĐ-BXD về việc thành lập Tổng công ty Xây dựng Miền Trung (COSEVCO) trên cơ sở tổ chức lại Công ty Xây dựng số 7 là DNNN trực thuộc Bộ Xây dựng, có trụ sở đóng tại thành phố Đà Nẵng và một số doanh nghiệp thuộc UBND các tỉnh: Bình Định, Kon Tum.

Tổng công ty Miền Trung hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 905/QĐ-BXD ngày 12/6/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng với số vốn điều lệ là 250,946 tỷ đồng gồm các đơn vị hạch toán phụ thuộc và sự nghiệp; 11 Công ty con và 22 Công ty liên kết, hoạt động sản xuất kinh doanh đa ngành nghề, đa sở hữu với địa bàn hoạt động trải rộng khắp cả nước.

Ngày 03/12/2008, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1405/QĐ-BXD về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của đại diện chủ sở hữu Nhà nước tại Tổng công ty Miền Trung cho Hội đồng quản trị Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (nay là Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV).



Thực hiện Quyết định số 1493/QĐ-TTg ngày 08/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt phương án sắp xếp đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc Bộ Xây dựng giai đoạn 2007-2010; Quyết định số 304/QĐ-BXD ngày 03/02/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc thực hiện cổ phần hóa công ty mẹ được hình thành từ việc chuyển đổi các Tổng công ty nhà nước thuộc Bộ Xây dựng. Ngày 20/8/2010 Bộ Xây dựng có Văn bản số 1365/BXD-ĐMDN về việc thực hiện cổ phần hóa Tổng công ty Miền Trung.

Ngày 21/7/2011, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 736/QĐ-BXD về việc chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty Miền Trung thành Công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần - Tổng công ty Miền Trung. Tổng công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400100947 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 05/7/2010, thay đổi lần thứ 07 ngày 01/7/2015, với tên gọi mới Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.

## 2. Cơ cấu tổ chức COSEVCO:

COSEVCO có các Công ty con, Công ty liên kết và Đơn vị trực thuộc như sau:

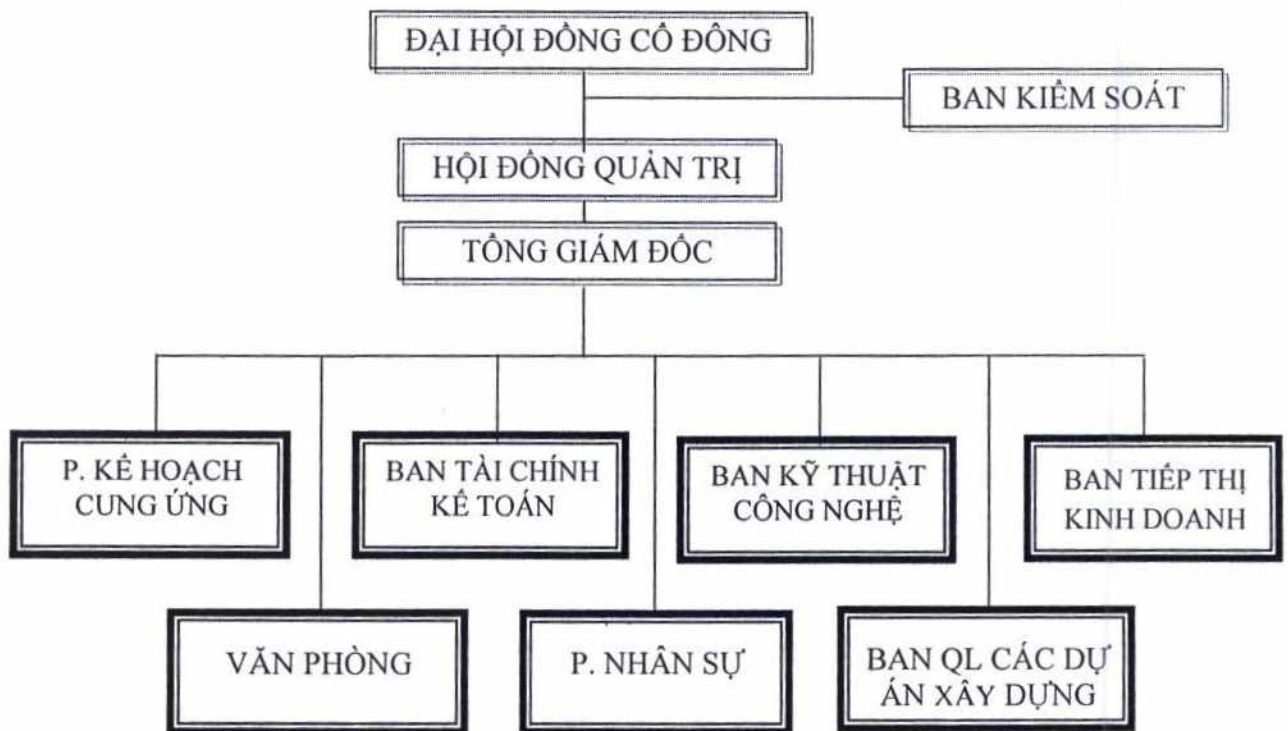
STT	Tên đơn vị	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Vốn điều lệ (tỷ đồng)
<b>I</b>	<b>Công ty con: TNHH MTV (do COSEVCO sở hữu 100% vốn điều lệ)</b>			
1	Công ty TNHH MTV Xi măng Sông Gianh	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ xi măng	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Xi măng Miền Trung	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ xi măng	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Xi măng Đà Nẵng	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ xi măng	100%	100%
<b>II</b>	<b>Công ty con</b>			
1	Công ty CP Xi măng Phú Yên	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ xi măng	99,87%	10
3	Công ty CP Xây dựng và trang trí Nội thất	Xây dựng và trang trí nội thất	87,7%	2,5
4	Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng Cosevco Phương Nam	Tư vấn thiết kế Xây lắp	91,71%	5
5	Công ty cổ phần Cosevco 9	Thi công và Xây lắp công trình xây dựng	63,78%	4,3
6	Công ty CP Đầu tư và phát triển hạ tầng	Thi công và Xây lắp công trình xây dựng	78,2%	4
7	Công ty CP Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản Cosevco	Tư vấn thiết kế xây lắp	59,62%	3,46



STT	Tên đơn vị	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Vốn điều lệ (tỷ đồng)
8	Công ty CP Xây dựng Cosevco 79	Thi công và xây lắp công trình xây dựng	76,42%	12,3
<b>III Công ty liên kết</b>				
1	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Cosevco	Thi công xây lắp công trình ; Xây dựng	33,94%	5
2	Công ty CP Hải Vân	Xây dựng, thi công các công trình	43,68%	1,4
3	Công ty CP Cosevco 75	Thi công và xây lắp công trình xây dựng	34,44%	15
4	Công ty CP Xây dựng và sản xuất vật liệu số 7	Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng	39,46%	7
5	Công ty CP Sản xuất vật liệu và xây dựng Cosevco I	Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng	23,45%	80
7	Công ty CP Phát triển đầu tư Hà Nội	Thi công và xây lắp công trình xây dựng	20,66%	30
9	Công ty CP Cosevco 6	Thi công và xây lắp công trình xây dựng	28,62%	34,72676
10	Công ty CP Gạch men Cosevco	Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng	27,25%	65
11	Công ty CP Xây dựng Cosevco 78	Thi công và xây lắp công trình xây dựng	39,32%	2,6
12	Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng	Tư vấn thiết kế xây lắp	44,78%	6
14	Công ty CP Xây dựng Cosevco Quảng Ngãi	Thi công và xây lắp công trình xây dựng	47,94%	5
<b>IV Đơn vị trực thuộc</b>				
1	Ban quản lý dự án Xi măng Sông Gianh	Quản lý dự án		
2	Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng	Quản lý dự án		

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của COSEVCO:

Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần hoạt động theo mô hình tổ chức như sau:



Diễn giải :

- **Ban lãnh đạo Tổng công ty**

**Đại hội đồng cổ đông** (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Tổng công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ có các quyền và nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và quy định Điều lệ tổ chức và hoạt động của COSEVCO.

**Hội đồng quản trị** (HĐQT) là cơ quan quản lý Tổng công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tổng công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

**Ban kiểm soát:** có nhiệm vụ kiểm tra, kiểm soát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát có các quyền và nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và quy định Điều lệ tổ chức và hoạt động của COSEVCO.

**Tổng Giám đốc:** do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tổng công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Nhiệm kỳ Tổng giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

- **Các Ban, phòng nghiệp vụ:**



#### a. BAN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

➤ **Chức năng:**

- Quản lý và điều hành toàn bộ các hoạt động tài chính - kế toán, đảm bảo tuân thủ Điều lệ của Tổng công ty và các quy định của pháp luật.
- Báo cáo về tình hình hoạt động tài chính của Tổng công ty một cách kịp thời, chính xác.

➤ **Nhiệm vụ:**

- Hoạch định chiến lược tài chính của Tổng công ty.
- Đánh giá các chương trình hoạt động của Tổng công ty trên phương diện tài chính.
- Phân tích tình hình tài chính nhằm nhận diện những điểm mạnh và điểm yếu của Tổng công ty.

#### b. BAN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

➤ **Chức năng:**

- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật - công nghệ tối ưu áp dụng cho sản xuất “Xi măng Sông Gianh”.
- Quản trị chất lượng sản phẩm toàn hệ thống; hỗ trợ kỹ thuật chuyên sâu cho các phòng, ban liên quan thuộc Tổng công ty và các nhà máy trong hệ thống.
- Nghiên cứu phát triển, cải tiến kỹ thuật - công nghệ.

➤ **Nhiệm vụ:**

Quản trị chất lượng sản phẩm toàn hệ thống:

- Hỗ trợ kỹ thuật chuyên sâu cho các bộ phận liên quan (Bộ phận bán hàng, mua hàng, các nhà máy trong hệ thống)
- Nghiên cứu phát triển: Thường xuyên cập nhật thông tin, phát minh, phát hiện khoa học mới liên quan đến ngành xi măng, sản phẩm sau xi măng và ảnh hưởng của clinker, xi măng đến tính chất của bê tông, sản phẩm sau xi măng để đưa ra các đề xuất phù hợp và kịp thời.

#### c. BAN KẾ HOẠCH CUNG ỨNG

➤ **Chức năng:**

Chịu trách nhiệm cung ứng các loại hàng hóa (nguyên - nhiên vật liệu, vật tư công nghệ, dầu mỡ, hóa chất, bảo hộ lao động, vật tư - thiết bị....) và dịch vụ đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh tại các nhà máy sản xuất xi măng Sông Gianh trong toàn hệ thống Tổng công ty và những công ty ngoài hệ thống Tổng công ty nhưng thực hiện việc gia công sản phẩm xi măng Sông Gianh.

➤ **Nhiệm vụ:**

- Chủ trì xây dựng kế hoạch mua sắm hàng hóa theo kế hoạch tháng/quý/năm; khảo sát, đánh giá, lựa chọn, đề xuất lựa chọn các nhà cung cấp đủ năng lực cung ứng; đảm bảo việc mua sắm, cung ứng hàng hóa phục vụ hoạt động sản xuất - kinh doanh của Tổng công ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng công ty.

- Xây dựng các quy trình, thủ tục văn bản liên quan đến việc mua - bán, giao - nhận, nghiệm thu vật tư, hàng hóa theo quy định, tuân thủ và giám sát việc tuân thủ thực hiện các quy trình.

#### **d. PHÒNG NHÂN SỰ**

##### **➤ Chức năng:**

- Hoạch định nguồn nhân lực; Tuyển dụng nhân lực; Đào tạo nhân lực;
- Xây dựng chế độ tiền lương và các chính sách phúc lợi;
- Pháp luật về quan hệ lao động, giải quyết xung đột và tranh chấp lao động.

##### **➤ Nhiệm vụ:**

Hoạch định nguồn nhân lực, gồm: Chiến lược, chính sách, kiểm soát:

- Tuyển dụng nhân lực: Lập kế hoạch tuyển dụng, xây dựng tiêu chuẩn và thang phòng vấn đánh giá ứng viên.
- Đào tạo nhân lực: Xác định các loại kế hoạch đào tạo, lên phương án quy trình đào tạo (xác định nhu cầu, xây dựng kế hoạch, tổ chức triển khai, đánh giá hiệu quả), xây dựng ngân sách đào tạo, lựa chọn nhà cung cấp đào tạo, thực hành xác định nhu cầu đào tạo và phân loại nhu cầu đào tạo theo đối tượng.

#### **e. VĂN PHÒNG**

##### **➤ Chức năng:**

Chịu trách nhiệm thực hiện các lĩnh vực đối nội, đối ngoại của Tổng công ty; Công tác hành chính, quản trị, pháp chế, các dịch vụ y tế tại Tổng công ty; trang bị, bố trí và theo dõi phương tiện làm việc của nhân viên Tổng công ty; các biện pháp quản lý tài sản thuộc lĩnh vực hành chính quản trị.

##### **➤ Nhiệm vụ:**

- Giúp Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc trong công tác đối nội, đối ngoại; đầu mối quan hệ giữa HĐQT và Tổng giám đốc với các bộ phận trong và ngoài Tổng công ty.
- Quản lý và hướng dẫn sử dụng cơ sở vật chất, tài sản, phương tiện, trang thiết bị làm việc của Cơ quan Tổng công ty.

#### **f. BAN TIẾP THỊ - KINH DOANH**

##### **➤ Chức năng:**

- Xây dựng chiến lược kinh doanh nhằm phát triển mục tiêu kinh doanh chung của Tổng công ty.
- Xây dựng, thực hiện các mục tiêu, kế hoạch, chiến lược bán hàng.
- Xây dựng và tổ chức triển khai thực hiện các chính sách, phương án kinh doanh, chiến lược kinh doanh của Tổng công ty trong từng giai đoạn
- Hoạch định chỉ tiêu kinh doanh hàng năm của Tổng công ty và các công ty thành viên, phân bổ chỉ tiêu kinh doanh cho các đơn vị liên quan.

##### **➤ Nhiệm vụ:**



- Trình Tổng giám đốc về việc thiết lập các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh dài hạn; xây dựng các chiến lược marketing và thương hiệu; tổ chức thực hiện các kế hoạch và xây dựng phát triển thương hiệu bền vững thông qua các hoạt động truyền thông, PR và marketing phân phối.
- Đảm bảo bao tiêu đầu ra cho sản phẩm của các đơn vị sản xuất. Tổ chức bộ máy và thực hiện các biện pháp nghiệp vụ cần thiết để tiêu thụ sản phẩm
- Nghiên cứu, phát triển và thiết lập các hệ thống quản trị.

#### 4. Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính:

##### a. Kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng 2016
1	Doanh thu thuần	2.836.265	2.249.534	943.862
2	Giá vốn hàng bán	-2.285.484	-1.829.869	-753.975
a	Lợi nhuận gộp	550.781	419.665	189.887
3	Chi phí quản lý	-74.412	-60.950	-29.696
4	Chi phí bán hàng	-184.100	-162.259	-62.907
5	Chi phí tài chính	-254.437	-343.550	-136.067
b	Lợi nhuận kinh doanh	42.249	-121.915	-3.891
c	Lợi nhuận khác	2.432	4.433	1.444
d	Lợi nhuận trước thuế	44.681	-117.482	-2.447
8	Thuế thu nhập	-3.289	-719	-878
e	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	41.392	-118.202	-3.325
f	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	40.875	-118.619	
g	Lợi nhuận lũy kế	-724.726	-843.445	-846.097

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2016

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của COSEVCO sau cổ phần hóa tiếp tục lỗ. Cụ thể, năm 2011 (lỗ): -325,14 tỷ đồng, năm 2012 (lỗ): -283,01 tỷ đồng, năm 2013 (lỗ): -157,1 tỷ đồng, năm 2014 (lãi): 41,39 tỷ đồng, năm 2015 (lỗ): -118,2 tỷ đồng.

##### b. Một số chỉ tiêu tài chính:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng 2016
	Tổng tài sản	3.084.726	2.706.900	2.753.218
	Nguồn vốn			

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng 2016
1	Nợ ngắn hạn	1.447.615	890.705	954.538
2	Nợ dài hạn	1.901.041	2.200.452	2.185.968
3	Vốn chủ sở hữu	-263.931	-384.257	-387.288
	<i>Trong đó:</i>			
	Lỗi lũy kế	-724.726	-843.445	-846.097

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2016*

Tại thời điểm 31/12/2015, tổng số lỗi lũy kế là: -843,358 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (âm): -385,98 tỷ đồng.

Nguyên nhân: Chủ yếu do Nhà máy xi măng Sông Gianh (chiếm khoảng 75% tổng giá trị sản lượng của COSEVCO) hoạt động chưa hết công suất, tổng chi phí lớn hơn doanh thu. Mặt khác, Đơn vị đã hạch toán phản ánh một số các khoản tồn tại phát sinh từ trước cổ phần hóa nhưng chưa xử lý như: chênh lệch tỷ giá ngoại tệ từ khoản nợ vay vốn đầu tư Dự án Nhà máy xi măng Sông Gianh là 210,757 tỷ đồng, chi phí tài chính là 203,493 tỷ đồng, trích lập dự phòng đầu tư tài chính là 53,049 tỷ đồng, trích lập nợ phải thu khó đòi tại các Công ty con, Công ty liên kết không có khả năng chi trả là 144,621 tỷ đồng.

Nợ phải trả đến ngày 31/12/2015 là: 3.090,57 tỷ đồng (trong đó: Nợ các tổ chức tài chính phải trả lãi vay là 2.748,665 tỷ đồng, chia ra: Nợ dài hạn là 2.197,869 tỷ đồng, Nợ ngắn hạn là 550,796 tỷ đồng); Do Vốn chủ sở hữu của Đơn vị (âm) -385,98 tỷ đồng nên tình hình tài chính của Đơn vị rất khó khăn, áp lực trả nợ vay lớn.

##### **5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến Quý gần nhất:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	6 tháng 2015
Tổng giá trị tài sản	3.084.726	2.706.900	-12,25%	2.753.218
Doanh thu thuần	2.836.265	2.249.534	-20,69%	943.862
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	42.249	-121.915	-388,56%	-3.891
Lợi nhuận khác	2.432	4.433	82,29%	1.444
Lợi nhuận trước thuế	44.681	-117.482	-362,94%	-2.447
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	41.392	-118.202	-385,57%	-3.325
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0%	

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2016*



Trong năm 2015 hoạt động sản xuất kinh doanh của COSEVCO gặp nhiều khó khăn do nhu cầu tiêu thụ xi măng ở các địa bàn trọng điểm của COSEVCO bị sụt giảm mạnh như: Tại địa bàn Hà Tĩnh các hạng mục công trình đầu tư trong Khu kinh tế Vũng Áng đã đi vào giai đoạn hoàn thiện, trong khi các Dự án trọng điểm thuộc các địa bàn khu vực 2 và khu vực 3 như: Dự án Đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, Dự án Giao thông nông thôn, Dự án nhiệt điện Quảng Ngãi, Dự án Lọc dầu Vũng Rô ...vv triển khai chậm so với kế hoạch trong khi nhu cầu sản xuất của các Nhà máy trên địa bàn Miền Trung thì tăng cao.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn do sản lượng tiêu thụ bị sụt giảm đáng kể nhưng được sự chỉ đạo xuyên suốt của Đảng ủy, Hội đồng quản trị, Ban điều hành cùng tập thể CBCNV trong toàn COSEVCO đã đoàn kết, nỗ lực phấn đấu nghiên cứu làm chủ công nghệ, vận hành sản xuất Clinker tại Nhà máy xi măng Sông Gianh vượt công suất thiết kế 6%. Thời gian hoạt động liên tục của lò nung đạt chu kỳ hơn 1 năm. Cùng với việc nghiên cứu thay đổi công nghệ vật liệu cũng đã làm giảm định mức tiêu hao nguyên vật liệu, hạ giá thành sản xuất xi măng từ 15.000 đ/tấn đến 30.000 đ/tấn. Ngoài ra việc tái cơ cấu thành công khoản nợ vay đầu tư Dự án Nhà máy xi măng Sông Gianh 452 tỷ đồng tại Ngân hàng Phát triển Quảng Bình cùng với việc cân đối điều hành tài chính hợp lý đã đảm bảo đủ dòng tiền phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong toàn hệ thống và trả được nợ đầy đủ cho các Ngân hàng, từ đó đã giúp cho COSEVCO luôn duy trì được sự ổn định.

Ngoài ra, nguyên nhân ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh như trên là do ngoài yếu tố sụt giảm sản lượng tiêu thụ thì còn bị ảnh hưởng rất lớn bởi yếu tố biến động tăng tỷ giá, cụ thể tỷ giá phát sinh phát sinh 2015 tăng 105 tỷ đồng và phân bổ tỷ giá tồn tại trước cổ phần là: 42 tỷ đồng. Nếu không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố tỷ giá thì kết quả kinh doanh năm 2015 lãi: 30 tỷ đồng.

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

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,38	0,42
Hệ số thanh toán nhanh	0,23	0,23
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số nợ/tổng tài sản	108,56%	114,20%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	-1268,76%	-804,45%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	10,23	9,25
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,92	0,83
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		



Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	1,46%	-5,25%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	-15,68%	30,76%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	1,34%	-4,37%
Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	1,49%	-5,42%

#### Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần

Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) (đồng/cổ phần)	908	2.636
Giá trị sổ sách của cổ phần (đồng/cổ phần)	-5.865	-8.539

### 7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

#### 7.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	
			Kế hoạch	% tăng/giảm so với 2015
1	Doanh thu thuần	tr.đ	2.803.387	25%
2	Lợi nhuận trước thuế	tr.đ	18.902	N/A
3	Lợi nhuận sau thuế ước tính	tr.đ	15.122	N/A
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,54%	
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	N/A	
6	Tỷ lệ chi trả cổ tức	%	0,00%	

(Nguồn: Báo cáo thực hiện 2015 và định hướng kế hoạch 2016 của Cosevco)

#### 7.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận trong năm 2016:

Quản lý tốt nguồn thu, hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán, kiểm toán đảm bảo chặt chẽ và đúng quy định. Tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo cho hoạt động chung của công ty.

##### • Về lĩnh vực sản xuất, công nghệ:

- Tiếp tục nâng cao công tác quản trị, điều hành sản xuất; Lập kế hoạch sản xuất và tiêu thụ hợp lý phù hợp với từng thời điểm nhằm đảm bảo dây chuyền tại các nhà máy hoạt động ổn định với năng suất cao, chất lượng ổn định.
- Nghiên cứu đầu tư cải tiến công nghệ tại các nhà máy để giảm chi phí tiêu hao nguyên nhiên vật liệu, tăng năng suất sản xuất như:
  - + Tại Nhà máy xi măng Sông Gianh: Đầu tư hệ thống để đưa tro bay khô vào sản xuất xi măng bao PCB40; Đầu tư cải tiến phân ly nghiền xi măng để tăng năng suất máy nghiền và giảm tiêu hao điện trên tấn sản phẩm; Tối ưu hoá kho bãi và Tối ưu hóa kho vật tư.



- + Tại Nhà máy xi măng Đà Nẵng: Đầu tư lắp đặt hệ thống gia công cỡ hạt phụ gia - thạch cao và hệ thống nạp liệu để tăng năng suất của máy nghiền; Thay đổi tấm lót, vách ngăn, ghi nghiền để tăng năng suất và giảm chi phí bị nghiền, tấm lót; Lắp đặt hệ thống băng tải xuất xi măng bao cho máy đóng bao thứ 2.
  - + Tại Nhà máy xi măng Miền Trung: Lắp đặt hệ thống gia công cỡ hạt nguyên liệu đầu vào và Đầu tư thay thế sàn lồng quay bằng sàn rung để tăng năng suất nghiền.
  - + Tại Nhà máy xi măng Phú Yên: Lắp máy cán giảm cỡ hạt nguyên liệu đầu vào máy nghiền để tăng năng suất máy nghiền dây chuyền I.
  - + Nghiên cứu công nghệ vật liệu để giảm định mức tiêu hao nhằm hạ giá thành sản xuất như:
  - + Nghiên cứu ứng dụng Phụ gia Mapei S-299 để giảm tỷ lệ clinker trong sản xuất xi măng.
  - + Nghiên cứu thay thế vỏ bao 3 lớp bằng vỏ bao 2 lớp.
- **Về lĩnh vực kinh doanh bán hàng:**
    - Trang bị kiến thức, kỹ năng, công cụ cho đội ngũ bán hàng và quản lý chặt chẽ đội ngũ bán hàng. Phát triển hệ thống DMS nhằm kiểm soát đến đại lý cấp 2. Cử nhân viên thị trường thường xuyên tiếp cận các dự án, công trình đang và sẽ triển khai. Cải tiến mô hình tổ chức và hoạt động của mảng kinh doanh công nghiệp.
    - Tìm kiếm lựa chọn lập nhà phân phối kinh doanh duy nhất sản phẩm xi măng Sông Gianh tại địa bàn Hà Tĩnh. Hoạch định giá bán cho hệ thống tạo chuỗi giá trị cho hệ thống. Phát triển thị trường tại các tỉnh: Bình Định, Gia Lai, Phú Yên.
    - Tiếp tục tăng cường xuất hàng bằng đường thủy từ Nhà máy xi măng Sông Gianh và nghiên cứu kịp thời đưa ra các chính sách phù hợp nhằm tiêu thụ đạt được kế hoạch đã đề ra.
  - **Về lĩnh vực cung ứng:**
    - Xác lập kế hoạch mua hàng sát với nhu cầu sử dụng thực tế của từng nhà máy. Tăng cường công tác kiểm tra chất lượng nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị đầu vào. Cải thiện các chính sách mua hàng và tiếp tục tìm kiếm các nhà cung cấp than có chất lượng và giá cả tốt hơn nhằm giảm giá thành sản xuất.
    - Cải tiến mô hình tổ chức và bổ sung nhân sự cho bộ phận điều phối giao nhận vận chuyển.
    - Làm việc với các đơn vị vận tải nhằm giảm cước phí vận chuyển.
    - Nghiên cứu nhập khẩu trực tiếp không qua trung gian đối với các mặt hàng hiện nay đang nhập khẩu.
  - **Về lĩnh vực tài chính:**
    - Tiếp tục làm việc với các Ngân hàng thương mại để hoàn thành công tác tái cơ cấu lại khoản nợ vay ngoại tệ đầu tư Dự án Nhà máy xi măng Sông Gianh 85 triệu USD.

- Tìm kiếm bổ sung nguồn vốn lưu động, cân đối điều hành dòng tiền hợp lý nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh và trả nợ đầy đủ cho các ngân hàng.
- Xây dựng hệ thống kế toán mới trên ERP phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và đáp ứng kịp thời các báo cáo phục vụ công tác quản trị Doanh nghiệp.
- Làm việc với Tập đoàn cao su Việt Nam xử lý dứt điểm giá trị chênh lệch quy đổi dự án MDF Quảng Trị và xử lý khoản nợ vay 41 tỷ đồng của Tập đoàn Cao su Việt Nam.
- Làm việc với Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum để hỗ trợ kinh phí thu hồi Dự án BOT Ngọc Hồi - Dốc Muối (Văn bản số 486/SGTVT-QLKCHTGT ngày 22/3/2016 của Sở GTVT tỉnh Kon Tum về việc bàn giao dự án theo Hợp đồng BOT).
- Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để thoái vốn tại các đơn vị thành viên thuộc nhóm thoái vốn đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- **Về lĩnh vực tổ chức nhân sự:**
  - Xây dựng một đội ngũ nhân sự hoạt động có hiệu quả bằng cách tuyển dụng, tuyển chọn đúng người, đúng việc.
  - Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện hệ thống đánh giá CBCNV theo từng KPI cụ thể cho từng vị trí công việc và xây dựng các tiêu chí trả lương, trả thưởng công bằng.
  - Xây dựng chính sách đãi ngộ người giỏi nhằm kịp thời động viên và giữ được những người lao động có năng lực tốt.
  - Phối hợp với các đơn vị trong hệ thống và Ban Kỹ thuật công nghệ Tổng công ty thực hiện rà soát, cơ cấu, định biên lại nhân sự phù hợp với đặc thù từng đơn vị.

#### **8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty:**

Không có

#### **9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phần thoái vốn:**

Hiện nay đang tranh chấp giá trị thương hiệu COSEVCO tại Công ty cổ phần Thủy điện Đakrosa số tiền 02 tỷ đồng (Bản án sơ thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án phúc thẩm Tòa án cấp cao Đà Nẵng bác bỏ đơn khởi kiện của COSEVCO), COSEVCO tiếp tục gửi đơn kháng nghị lên Giám đốc thẩm.

Một số Đơn vị thành viên có vốn góp của COSEVCO đang chuẩn bị kiện ra Tòa án để giải quyết việc tranh chấp thương hiệu COSEVCO, gồm: Công ty CP Cosevco 78, Công ty CP Kỹ nghệ thực phẩm Phú Yên, Công ty CP Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản Cosevco.

COSEVCO có trách nhiệm thanh toán cho IDICO số tiền là 63,717 tỷ đồng (trong đó: nợ vay là 38,302 tỷ đồng; nộp Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khi bàn giao vốn Nhà nước từ DNNN sang Công ty cổ phần: 25,415 tỷ đồng) theo chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 1208/BXD-QLDN ngày 20/6/2016.



Ngoài ra COSEVCO còn phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản bảo lãnh cho các đơn vị thành viên (khi còn là DNNN) vay vốn Ngân hàng và các tổ chức tín dụng.

## V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. Chứng khoán được thoái vốn:        | Cổ phiếu Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần |
| 2. Loại cổ phần:                      | Cổ phần phổ thông                                  |
| 3. Mệnh giá:                          | 10.000 đồng/cổ phần                                |
| 4. Tổng số cổ phần dự kiến thoái vốn: | 20.542.624 cổ phần.                                |
| 5. Giá khởi điểm đấu giá:             | 10.601 đồng/cổ phần                                |

### 6. Phương pháp tính giá:

Việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá lần đầu (1 cổ phần COSEVCO) được Tổng công ty IDICO đảm bảo nguyên tắc: thị trường, công khai, minh bạch, bảo toàn vốn nhà nước ở mức cao nhất, hạn chế tối đa tổn thất đầu tư; giá khởi điểm để tổ chức bán đấu giá công khai được xác định trên cơ sở kết quả của đơn vị có chức năng thẩm định giá, đảm bảo xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp bao gồm cả giá trị được tạo bởi giá trị quyền sử dụng đất giao hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và giá trị các quyền sở hữu trí tuệ (nếu có) của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng vốn (*Mục b,c - Khoản 1 - Điều 38 Nghị định 91/2015/NĐ-CP về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp*), cụ thể như sau:

- Giá vốn đầu tư của IDICO tại COSEVCO là: 10.000 đồng/cổ phần;
- Giá cổ phần COSEVCO theo Chứng thư thẩm định giá số 74/2016/CTTĐG-CPA VIETNAM C&V ngày 06/06/2016 của Công ty cổ phần Tư vấn định giá CPA Việt Nam là 8.450 đồng/cổ phần;
- Giá khởi điểm không thấp hơn giá vốn đầu tư ban đầu là 10.000 đồng/cổ phiếu (Căn cứ theo Văn bản số 1208/BXD-QLDN ngày 20/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc thoái vốn của IDICO tại COSEVCO);
- Giá đấu thành công bình quân theo kết quả đấu giá lần đầu khi cổ phần hóa COSEVCO ngày 27/6/2011 và ngày 18/7/2011, sau khi trừ các khoản chi phí liên quan thực hiện đấu giá bán cổ phần, là 10.601 đồng/cổ phần;

Căn cứ vào các yếu tố trên, Hội đồng thành viên IDICO quyết định giá khởi điểm bán đấu giá lần đầu 1 cổ phần COSEVCO được xác định là **10.601 đồng/cổ phần**.

### 7. Phương thức thoái vốn:

Thoái vốn cổ phần của IDICO tại COSEVCO bằng hình thức đấu giá cạnh tranh công khai thông qua Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

**8. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

Trụ sở: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.HCM

**9. Thời gian thực hiện thoái vốn:**

Theo Quy chế đấu giá do Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ban hành, dự kiến thời gian thực hiện phân phối trong Quý IV năm 2016.

**10. Đăng ký mua cổ phần:**

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phần, số lượng cổ phần đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phần,... được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.

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

Hiện tại tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là 0% vốn cổ phần của COSEVCO.

Số lượng cổ phần thoái vốn thông qua đấu giá là 20.542.624 cổ phần. Trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài trúng đấu giá thì tổng số cổ phần do cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài sở hữu là 20.542.624 cổ phần, chiếm 45,65% vốn điều lệ. Tỷ lệ này vẫn đảm bảo các quy định hiện hành về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại COSEVCO. Do đó các nhà đầu tư nước ngoài đều có thể tham dự đấu giá.

**12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:**

Không.

**13. Các loại thuế có liên quan:**

**13.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp:**

Hoạt động kinh doanh của COSEVCO chịu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật hiện hành.

**13.2. Các loại thuế khác:**

COSEVCO kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

**VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN**

Thực hiện thoái vốn theo Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên giai đoạn 2013-2015 được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 874/QĐ-BXD ngày 17/9/2013 nhằm xây dựng IDICO trở thành đơn vị kinh tế vững mạnh trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh khu công nghiệp; có cơ cấu vốn hợp lý, tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính; phát huy tốt các nguồn lực; nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và năng lực cạnh tranh.

**VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT THOÁI VỐN**

**1. Tổ chức thực hiện đấu giá bán cổ phần:**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Trụ sở: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.HCM

**2. Tổ chức tư vấn đấu giá cổ phần:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT.**

Trụ sở: 08 Lê Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh: Lầu 8, 233 Đồng Khởi, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

**3. Tổ chức kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM.**

Trụ sở: Lầu 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, Số 235 phố Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. HCM: Lầu 11, Tòa nhà Nam Á Bank, Số 201-203 Cách mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

**VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY**

Bản công bố thông tin này đã được Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt xây dựng một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần cung cấp.

Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Tổng công ty.

Báo cáo tài chính của Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá. Các nhà đầu tư tham dự đấu giá có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV được miễn trách nhiệm trong trường hợp Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

**IX. PHỤ LỤC:**

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2015; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý II năm 2016 của Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần.

TP. HCM, ngày 29 tháng 9 năm 2016

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

Giám đốc



Võ Hữu Tuấn

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MTV

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Đạt