SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 04 năm 2011 và thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 06 năm 2024)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 145/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 03 năm 2025)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

Trụ sở chính:	LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3943 0888
Website:	cdcxd.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính:	Tầng 5, Tòa nhà Samsora, Số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	
Điện thoại:	(84-24) 3944 5474	Fax: (84-24) 3944 5475
Chi nhánh:	Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	
Điện thoại:	(84-28) 3821 7262	Fax: (84-28) 3821 7305
Website:	nsi.com.vn	

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Văn Đức — Chức vụ: Người phụ trách quản trị Công ty

Số điện thoại: (84-24) 3943 0888

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 04 năm 2011 và thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 06 năm 2024)

Trụ sở chính: LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3943 0888

Website: cdcxd.com.vn

CONSTRUCTION

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: CCC

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 40.250.000 cổ phiếu

Tổng giá trị niêm yết *(theo mệnh giá)*: 402.500.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà 167, phố Bùi Thị Xuân, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6278 2904 Fax: (84-24) 6278 2905

Website: anvietcpa.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Samsora, Số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475

Chi nhánh: Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305

Website: nsi.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 7
1. Rủi ro về kinh tế 7
1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế 7
1.2 Lạm phát 8
1.3 Lãi suất 9
1.4 Tỷ giá hối đoái 9
2. Rủi ro về luật pháp 9
3. Rủi ro đặc thù 10
3.1 Rủi ro về cạnh tranh trong nội bộ ngành 10
3.2 Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản 10
3.3 Rủi ro về giá nguyên liệu đầu vào 11
3.4 Rủi ro thu hồi công nợ 11
3.5 Rủi ro về tiến độ nghiệm thu các dự án Công ty thi công, giá trị hàng tồn kho/chi phí xây dựng cơ bản dở dang đến thời điểm 31/12/2024 đối với hoạt động kinh doanh của Công ty 14
3.6 Rủi ro tín dụng 16
4. Rủi ro quản trị công ty 16
5. Rủi ro khác 16
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 17
1. Tổ chức niêm yết 17
2. Tổ chức tư vấn 17
III. CÁC KHÁI NIỆM 18
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 19
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 19
1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết 19
1.2 Quá trình hình thành, phát triển 21
1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ 24
2. Cơ cấu tổ chức công ty 33
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty 33
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông 41
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty 41
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ 41
4.3. Cơ cấu cổ đông 42
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết 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 đăng ký niêm yết 42
5.1. Công ty mẹ của Tổ chức đăng ký niêm yết 42
5.2. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết 42
5.3. Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức đăng ký niêm yết 43

5.4. Những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối 43
6. Hoạt động kinh doanh 43
6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 43
6.2. Nguyên vật liệu 55
6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu 55
6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này 56
6.2.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận 58
6.3. Chi phí sản xuất 59
6.4. Trình độ công nghệ 60
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới 62
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ 62
6.6.1. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng 62
6.6.2. Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty 63
6.7. Hoạt động Marketing 63
6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền 64
6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện 65
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 72
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất 72
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo 73
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 74
8.1. Vị thế của công ty trong ngành 74
8.2. Triển vọng phát triển của ngành 75
8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành 76
8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới 77
9. Chính sách đối với người lao động 78
9.1. Số lượng người lao động trong Công ty 78
9.2. Chính sách đào tạo 78
9.3. Chính sách tiền lương 79
9.4. Chính sách lương thưởng, phúc lợi 79
9.5. Chính sách trợ cấp 79
10. Chính sách cổ tức 79
11. Tình hình hoạt động tài chính 80
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản 80
11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định 80
11.1.2. Mức lương bình quân 80
11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn 81
11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định 81

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định 81
11.1.6. Tổng dư nợ vay 82
11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay 83
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 92
11.2.1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán 93
11.2.2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn 93
11.2.3. Chỉ tiêu năng lực hoạt động 94
11.2.4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời 94
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng 94
12.1. Hội đồng quản trị 94
12.1.1. Ông Ngô Tấn Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị 95
12.1.2. Ông Trần Văn Trường - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị 96
12.1.3. Ông Ngô Quý Nhâm - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị 98
12.1.4. Ông Lê Văn Quang - Thành viên Hội đồng quản trị 99
12.1.5. Bà Đặng Thanh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị 100
12.2. Ban kiểm soát 101
12.2.1. Bà Trần Thị Thanh Hướng – Trưởng Ban kiểm soát 101
12.2.2. Ông Phan Đức Giáp – Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát) 102
12.2.3. Bà Nguyễn Thị Lê – Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát) 102
12.3. Ban Tổng Giám đốc 103
12.3.1. Bà Đặng Thanh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc 103
12.3.2. Ông Mai Đình Chất - Phó Tổng Giám đốc 103
12.3.3. Ông Nguyễn Khắc Thịnh - Phó Tổng Giám đốc 104
12.3.4. Ông Nguyễn Văn Linh - Phó Tổng Giám đốc 105
12.3.5. Ông Nguyễn Hữu Bằng - Phó Tổng Giám đốc 106
12.4. Kế toán trưởng 107
12.5. Người phụ trách quản trị công ty 108
13. Tài sản 109
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo 110
15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức: 113
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết 113
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết 113
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT 114
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT 119
VII. PHỤ LỤC 120

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC 24
Bảng 2: Bảng cơ cấu Doanh thu - Lợi nhuận gộp giai đoạn 2022 – 2023 – 9T/2024 43
Bảng 3: Doanh thu/Giá vốn hàng bán của Hoạt động Thi công xây dựng theo dự án giai đoạn 2022-2023 và 9T/2024 45
Bảng 4: Chi phí và Tỷ trọng Chi phí / Doanh thu thuần giai đoạn 2022 - 2023 – 9T/2024 59
Bảng 5: So sánh Tỷ trọng Chi phí/Doanh thu thuần với các công ty cùng ngành 60
Bảng 6: Thông tin về các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết 65
Bảng 7: Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh giai đoạn 2022 - 2023 và 9T/2024 72
Bảng 8: So sánh chỉ tiêu tài chính năm 2023 với một số công ty niêm yết cùng ngành 76
Bảng 9: Cơ cấu nhân sự tại thời điểm 31/03/2023 và 31/03/2024 78
Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ của CDC giai đoạn 2020 - 2023 80
Bảng 11: Các khoản thuế, phí phải nộp theo luật định tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 81
Bảng 12: Số dư các quỹ tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 82
Bảng 13: Chi tiết các khoản vay nợ tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 82
Bảng 14: Các khoản nợ phải thu tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 83
Bảng 15: Các khoản nợ phải trả tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 86
Bảng 16: Danh mục Tài sản cố định tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 109
Bảng 17: Danh mục chi tiết tài sản cố định của Công ty tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024 109
Bảng 18: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2024 - 2025 110

DANH MỤC ẢNH, SƠ ĐỒ, BIỂU ĐỒ

Ảnh 1: Tăng trưởng GDP giai đoạn 2011 – 2023 7
Ảnh 2: Tốc độ tăng/giảm CPI giai đoạn 2011 - 2023 8
Ảnh 3: Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC 34
Ảnh 4: Cơ cấu doanh thu của Hoạt động Thi công xây dựng theo từng loại hình dự án, giai đoạn 2022-2023 và Q1/2024 45
Ảnh 5: Một số công trình xây lắp nổi bật CDC tham gia thi công 46
Ảnh 6: Giá một số vật liệu xây dựng chính tại Hà Nội 58

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

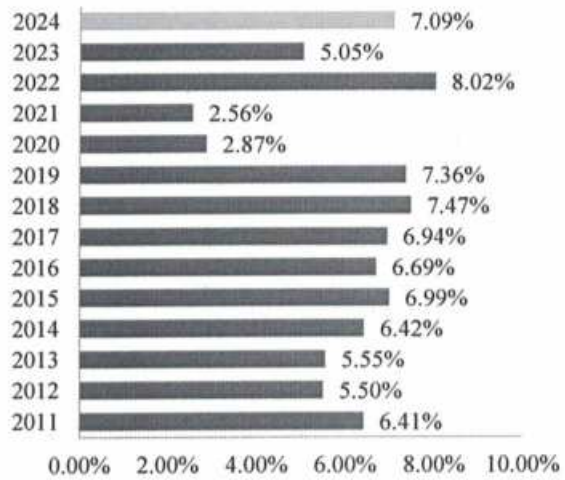
Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro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

Rủi ro kinh tế là những biến đổi của nền kinh tế và sự thay đổi của các chính sách kinh tế tác động vào hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp.

1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế.

Ảnh 1: Tăng trưởng GDP giai đoạn 2011 – 2024



Nguồn: Tổng cục Thống kê (GSO)

Theo "*Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024*"[1] của Tổng cục Thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2024 ước tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

Ngày 12/11/2024, Quốc hội thông qua Nghị quyết 158/2024/QH15 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025. Trong đó, Quốc hội đề ra mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2025 từ 6,5 - 7%, phấn đấu khoảng 7,0 - 7,5%. Theo đó, năm 2025 là năm tăng tốc, bứt phá, về đích, ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng trên cơ sở giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế. Đây là cơ sở để nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng phấn đấu phát triển, tận dụng cơ hội từ các chính sách hỗ trợ của chính phủ và các biện pháp thúc đẩy đầu tư.

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng công trình nên kết quả hoạt động kinh doanh cũng như sự tăng trưởng của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong hơn 10 năm qua tương đối ổn định, Việt Nam trở thành điểm sáng trong thu hút đầu tư, từ đó đã tạo ra nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp trong nước. Mặc dù nền kinh tế Việt Nam được dự đoán sẽ tăng trưởng trong các năm tiếp theo nhưng trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị, xã

[1] Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024 - Tổng cục Thống kê (GSO) (https://www.gso.gov.vn/bai-top/2025/01/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2024)

hội thế giới còn nhiều vấn đề bất ổn, kinh tế Việt Nam vẫn chứa đựng các rủi ro tiềm ẩn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu thị trường, qua đó có thể tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của Công ty.

Dù có bị ảnh hưởng bởi bối cảnh chung giống như các doanh nghiệp cùng ngành khác, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC từng bước nắm bắt và hiểu rõ những thách thức mà nền kinh tế đặt ra, cố gắng chuyển hóa những thách thức thành cơ hội để phát triển bền vững, ổn định.

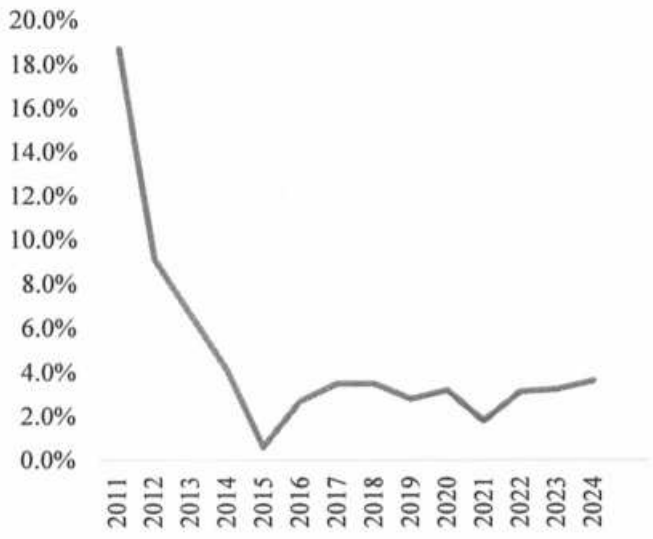
1.2 Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát thể hiện thông qua Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) giai đoạn 2011 – 2024 thể hiện dưới Ảnh 2:

Trong năm 2024, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương tổ chức triển khai nhiều giải pháp quyết liệt để kiểm soát lạm phát. Điển hình như đảm bảo chuỗi cung ứng hàng hóa thông suốt, trơn tru, đặc biệt đối với những mặt hàng thiết yếu phục vụ đời sống người dân. Việc quản lý và điều hành giá cả được chú trọng, nhất là trong bối cảnh thiên tai, bão lũ. Hàng dự trữ quốc gia được kịp thời xuất kho để hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng. Các mặt hàng nhà nước định giá, các dịch vụ công được điều chỉnh theo lộ trình thị trường một cách thận trọng.

Chính phủ cũng duy trì các chính sách thuế, phí và lệ phí nhằm hỗ trợ người dân và doanh nghiệp. Chính sách tiền tệ được điều chỉnh một cách chủ động, linh hoạt và hiệu quả, góp phần vào việc kiểm soát lạm phát. Bên cạnh đó, sự hạ nhiệt của lạm phát toàn cầu đã giúp giảm bớt áp lực lạm phát nhập khẩu vào Việt Nam, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nền kinh tế.

Ảnh 2: Tốc độ tăng/giảm CPI giai đoạn 2011 - 2024



Nguồn: Ngân hàng Thế giới (World Bank)[2] và GSO

CPI năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Trong đó, chỉ số giá nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 4,03% so với năm trước, chỉ số giá nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 5,2% so với năm trước,… là các yếu tố tác động làm tăng CPI.

Hiện nay, tình hình leo thang căng thẳng trong xung đột quân sự tại một số quốc gia đang diễn biến phức tạp và có khả năng lan rộng. Cạnh tranh thương mại giữa các nước lớn ngày càng gay gắt. Cùng với đó, hiện tượng thời tiết cực đoan tác động nghiêm trọng tới kinh tế - xã hội toàn cầu. Điều này có thể tạo nên sự đứt gãy chuỗi cung ứng, làm gia tăng chi phí vận tải, tác động đến biến động giá các mặt hàng chiến lược trên thế giới. Đặc biệt, các chính sách thuế trong nhiệm kỳ của Tổng thống đắc cử Donald Trump có khả năng rất khắc nghiệt, kích hoạt xu hướng gia tăng bảo hộ thương mại và rào cản thương mại, làm trầm trọng thêm căng thẳng thương mại và phá vỡ chuỗi cung ứng toàn cầu, điều này có thể gây ra một đợt lạm phát mới trong năm 2025.

Ở trong nước, chi phí nhập khẩu nguyên liệu, vật liệu sản xuất có thể tăng cao do ảnh hưởng từ giá cả thế giới và biến động tỷ giá, từ đó đẩy giá các mặt hàng trong nước lên cao. Bên cạnh đó, việc tiếp tục thực hiện lộ trình

[2] Dữ liệu lạm phát hàng năm (%) của Việt Nam – (Inflation, consumer prices (annual %) – Vietnam) – Ngân hàng Thế giới (WorldBank) (https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?locations=VN)

thị trường đối với các dịch vụ do Nhà nước quản lý như giá điện, học phí, giá dịch vụ y tế sẽ tác động làm tăng chỉ số giá tiêu dùng năm 2025. Các gói kích cầu, hạ mặt bằng lãi suất cho vay, mở rộng tín dụng, đẩy mạnh đầu tư công giúp tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế nhưng cũng có thể tạo sức ép lên mặt bằng giá nếu nguồn cung tiền không được kiểm soát hợp lý.

Với kinh nghiệm nhiều năm trong ngành xây dựng, CDC đã có những biện pháp đảm bảo tính cạnh tranh của doanh nghiệp trước rủi ro biến động giá. Một số biện pháp mà CDC đã và sẽ triển khai thực hiện bao gồm đẩy mạnh dự báo tình hình nguồn cung và biến động giá, tăng cường đàm phán giữ giá, tích cực tìm kiếm các nguồn hàng với giá cả hợp lý.

1.3 Lãi suất

Áp lực tỷ giá liên tục tăng cao cũng như việc thay đổi chính sách của Ngân hàng trung ương lớn trên thế giới đồng thời tạo áp lực lớn lên Ngân hàng Nhà nước (NHNN) trong nỗ lực duy trì mặt bằng lãi suất ổn định.

Theo "*Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024*" của Tổng cục Thống kê, tính đến 30/11/2024, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm 0,44%/năm so với cuối năm 2023. Trong năm 2024, Ngân hàng Nhà nước chủ trương giữ nguyên các mức lãi suất điều hành nhằm tạo điều kiện cho Tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn từ Ngân hàng Nhà nước với chi phí thấp góp phần hỗ trợ nền kinh tế; chỉ đạo Tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay, công khai lãi suất cho vay bình quân, chênh lệch lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân cũng như thông tin về lãi suất cho vay các gói, chương trình tín dụng, sản phẩm trên website của ngân hàng.

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình. Vì vậy, tăng trưởng của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ diễn biến của thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản là các chủ đầu tư dự án. Trong khi đó, lãi suất ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động kinh doanh trong ngành bất động sản. Mức lãi suất cao, ngoài việc cản trở nhu cầu vay vốn để mua nhà và đầu tư dự án của các chủ đầu tư, còn gia tăng chi phí tài chính, tạo ra rủi ro đòn bẩy với các doanh nghiệp.

Mặt khác, nhu cầu vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng, nhất là trong công tác cân đối dòng vốn lưu động, quyết định chính sách công nợ phải thu, phải trả với chủ đầu tư, nhà cung cấp nguyên vật liệu, nhà thầu phụ… Đối mặt với những rủi ro lãi suất, Công ty lựa chọn những tổ chức tín dụng lớn có mức lãi suất cho vay thấp và ổn định để vay, kết hợp với việc sử dụng vốn vay đúng mục đích và hiệu quả.

1.4 Tỷ giá hối đoái

Là một trong những rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật. Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư,... Ngoài ra, hoạt động chính của Công ty thuộc lĩnh vực xây dựng và có mối quan hệ mật thiết với thị trường bất động sản, nên còn chịu sự tác động của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Theo quan điểm của Công ty, hệ thống văn bản pháp lý liên quan đến lĩnh vực bất động sản đang dần được hoàn thiện theo xu hướng trở nên khắt khe, chặt chẽ hơn, thể hiện rõ vai trò, trách nhiệm giám sát của Nhà nước. Tuy nhiên, ở chiều ngược lại các cơ sở luật mới cũng tạo điều kiện thông thoáng cho các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án, tạo nguồn cung nhà ở thương mại dồi dào, để đáp ứng nhu cầu thực tế của thị trường, cũng như hạn chế được các chủ đầu tư yếu kém về năng lực khi thực hiện dự án.

Vì vậy để kiểm soát những rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó đưa ra chiến lược và kế hoạch phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp được Công ty lựa chọn và theo đuổi.

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro về cạnh tranh trong nội bộ ngành

Cùng với sự tăng trưởng của thị trường bất động sản trong hơn 10 năm gần đây, lĩnh vực xây dựng dân dụng đã chứng kiến sự trưởng thành và ghi dấu ấn của nhiều doanh nghiệp như Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (CTD), Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình (HBC), Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Công ty Cổ phần Xây dựng Central, Tập đoàn Xây dựng Delta, Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong và cả những thương hiệu nước ngoài như China Harbour Engineering Company Limited, Tập đoàn IC Holding, Tập đoàn Lotte E&C, Tập đoàn Posco E&C... Số lượng các nhà thầu xây dựng ngày càng nhiều đã kéo theo thị phần trong ngành bị chia nhỏ, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt trong nội bộ ngành. Yếu tố cạnh tranh giữa các doanh nghiệp hiện nay tập trung vào đơn giá xây dựng, từ đó kéo theo biên lợi nhuận ngành xây dựng thuộc nhóm thấp trong các ngành nghề tại Việt Nam. Những yếu tố này tác động trực tiếp đến khả năng của Công ty trong việc giành về các gói thầu thi công để tăng doanh thu, đồng thời giảm hiệu quả lợi nhuận của các dự án do biên lợi nhuận gộp bị thu hẹp. Trước thực trạng này, Công ty đã và đang hướng đến các dự án có quy mô phù hợp với năng lực và khả năng tài chính của Công ty cũng như quyết liệt kiểm soát chi phí, gia tăng biên lợi nhuận.

3.2 Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản

Công ty hoạt động trong một lĩnh vực phụ thuộc rất lớn vào thị trường bất động sản tại vì các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhóm khách hàng chính của Công ty. Nhu cầu của thị trường bất động sản chịu sự tác động đa dạng từ nhiều yếu tố khác nhau. Những yếu tố này bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, và mọi biến động tiêu cực trên thị trường, như giảm nhu cầu hoặc sự biến động trong giá bất động sản. Diễn biến bất lợi trên thị trường bất động sản có thể dẫn đến tình huống các doanh nghiệp xây dựng có ít dự án hơn để thực hiện, trong đó bao gồm CDC, kéo theo doanh thu đi xuống. Khi số lượng dự án giảm, sự cạnh tranh giữa các công ty xây dựng trở nên khốc liệt hơn. Điều này có thể buộc Công ty phải giảm giá thầu để giành được dự án, làm giảm biên lợi nhuận. Ngoài ra, ngành xây dựng có số ngày phải thu cao do đặc điểm các dự án xây dựng thường kéo dài trong thời gian dài và có nhiều giai đoạn thanh toán dựa trên tiến độ hoàn thành công việc. Biến động trên thị trường bất động sản có thể tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các khách hàng của Công ty, khiến Công ty phải đối mặt với tình trạng nợ xấu tăng cao và dòng tiền bị thắt chặt.

Theo "Thông cáo 25/TC-BXD" ngày 24/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2024 và cả năm 2024[3], trong cả năm 2023, cả nước có 79 dự án bất động sản được cấp phép mới, quy mô khoảng 38.345 căn, 69 dự án hoàn thành xây dựng, quy mô khoảng 23.041 căn, 204 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Lượng giao dịch nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ năm 2024 bằng khoảng 98,5% so với năm 2023, lượng giao dịch đất nền bằng khoảng 133,6% so với năm 2023.

Trong năm 2024, thị trường bất động sản giao dịch sôi động hơn, đặc biệt về nửa cuối năm khi các chính sách mới về luật có hiệu lực. Các chủ đầu tư nhanh chóng điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình

[3] Thông cáo 25/TC-BXD của Bộ Xây dựng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV năm 2024 và cả năm 2024 (https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1285/83625/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-trong-quy-iv-nam-2024-va-ca-nam-2024.aspx).

thực tế của thị trường, qua đó thúc đẩy tâm lý của các nhà đầu tư. Chính sách bán hàng nhẹ nhàng, dễ thở cùng yếu tố lãi suất ổn định góp phần giúp giao dịch bất động sản khởi sắc rõ nét.

Có thể thấy, thị trường bất động sản đã khép lại năm 2024 với kết quả phục hồi tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ. Dự kiến trong năm 2025, các yếu tố bao gồm: (i) Lãi suất được duy trì ở mức thấp hỗ trợ cho chủ đầu tư huy động vốn và người mua và (ii) Các sửa đổi về chính sách và khung pháp lý đã bắt đầu "thẩm thấu" vào thị trường góp phần cải thiện tâm lý người mua nhà và thúc đẩy sự phục hồi của thị trường.

Cùng với sự chuyển động tích cực của thị trường bất động sản, khối lượng công việc của ngành xây dựng được kỳ vọng sẽ tăng lên. Các doanh nghiệp xây dựng uy tín, có năng lực và tiềm lực tài chính vững mạnh để vượt qua giai đoạn khó khăn vừa qua sẽ ở vị thế tốt để đàm phán thực hiện các dự án, công trình,… trong tương lai.

3.3 Rủi ro về giá nguyên liệu đầu vào

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Giá cả các loại vật liệu xây dựng như cát, đá, xi măng, thép, giá xăng dầu… đều có xu hướng ngày càng tăng do đó tác động không nhỏ đến tình hình và kết quả kinh doanh của Công ty. Việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các gói thầu, từ đó tác động lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty tích cực đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

3.4 Rủi ro thu hồi công nợ

Việc thu hồi công nợ của các doanh nghiệp xây dựng thường phụ thuộc nhiều vào tiến độ nghiệm thu dự án của Chủ đầu tư. Bên cạnh đó, nếu Chủ đầu tư chưa có nguồn tiền lớn đến từ việc mở bán dự án hoặc gặp khó khăn trong việc tiếp cận với nguồn vốn tín dụng, việc thanh toán cho các nhà thầu xây dựng cũng sẽ bị chậm trễ. Ngoài ra, áp lực cạnh tranh gay gắt giữa các nhà thầu xây dựng tạo điều kiện cho các Chủ đầu tư có lợi thế đàm phán khi ký kết hợp đồng xây dựng và áp đặt vào các điều khoản thanh toán thuận lợi cho Chủ đầu tư. Do đó, trong bối cảnh thị trường địa ốc gặp nhiều khó khăn và các ngân hàng hạn chế giải ngân với các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023-2024, áp lực trích dự phòng phải thu tại các doanh nghiệp xây dựng là rất lớn. Khó khăn trong thu hồi công nợ sẽ ảnh hưởng lớn đến vị thế tài chính và thanh khoản của các doanh nghiệp xây dựng khi phần lớn các nhà thầu phải sử dụng nợ vay để tài trợ cho hoạt động thi công.

Đối với công tác quản trị rủi ro thu hồi công nợ, Công ty áp dụng các biện pháp như sau:

- Công ty chủ trương chú trọng vào việc hoạt động hiệu quả, tạo doanh thu và công nợ phải có khả năng thu hồi. Công ty thực hiện đánh giá Chủ đầu tư và dự án:
    + Chủ đầu tư uy tín, đã từng làm việc hoặc có mối quan hệ thân thiết với Công ty và Ban lãnh đạo Công ty, nắm rõ Chủ đầu tư và Công ty có thể làm việc với các bộ phận liên quan đến quá trình quyết toán và thanh toán của Chủ đầu tư. Đối với các Chủ đầu tư mới, Công ty đánh giá dựa trên (i) Quá trình phát triển, đã thể hiện được năng lực từ các dự án trước đây, (ii) Ban Lãnh đạo Công ty phải được làm việc trực tiếp với Ban Lãnh đạo Chủ đầu tư và (iii) Chủ đầu tư được các tổ chức tín dụng đánh giá đủ điều kiện được cấp tín dụng hoặc bảo lãnh.
    + Vị trí dự án tốt, khả năng kinh doanh bán hàng tốt.
    + Pháp lý dự án rõ ràng.
    + Có ngân hàng tài trợ cho dự án.
- Quản trị rủi ro thanh quyết toán công trình và thu hồi công nợ:
    + Trước khi vào giai đoạn đàm phán với Chủ đầu tư, Công ty đã xây dựng cơ sở thông tin dữ liệu từ các dự án trước đây do Chủ đầu tư phát triển, lịch sử các đợt gọi thầu, tìm hiểu lịch sử nghiệm thu - thanh

quyết toán với các nhà thầu khác cũng như văn hóa ứng xử của Ban Lãnh đạo Chủ đầu tư. Từ đó, Công ty đưa ra các quy định, chế tài rõ ràng về thanh toán và quyết toán công trình khi vào vòng đàm phán với Chủ đầu tư.

+ Theo dõi đánh giá tiến độ thi công công trình hàng ngày.
+ Theo dõi đánh giá và thu hồi công nợ hàng ngày.
+ Tất cả các phòng ban liên quan cùng Ban lãnh đạo tham gia vào công tác đôn đốc về hồ sơ thanh, quyết toán và thu hồi công nợ.

Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 gần 1.005 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là Phải thu ngắn hạn khách hàng (914.796 triệu đồng), chiếm 43,3% tổng tài sản Công ty. Đây chủ yếu là các khoản phải thu từ các chủ đầu tư của các dự án công ty đang thực hiện thi công xây dựng. Các khoản phải thu này được thanh toán theo đúng tiến độ. Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng đối với các dự án Công ty đang thực hiện thi công xây dựng tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	152.500	Dự án Xuân Thủy, đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
2	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728	Dự án Mipec Vinh Heritage, đang thực hiện giai đoạn hoàn thiện mặt ngoài dự án. Sau khi thực hiện xong sẽ quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	96.534	Dự án Plaschem, đã thực hiện xong vào cuối tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	22.998	Dự án A&T Sky Garden, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	97.827	Dự án Tổ hợp căn hộ bên sông Hàn - Đà Nẵng, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	24.683	Dự án đã thực hiện xong vào tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
7	Công ty Cổ phần BIDGROUP	24.377	Đang tiến hành thu hồi công nợ, Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
8	Các khách hàng khác	373.149	Chủ yếu là khoản công nợ phải thu cho 28 dự án (359.438 triệu đồng), phải thu khác 13.233 triệu đồng và tiền cho thuê máy móc thiết bị (478 triệu đồng), trong đó: - 12 dự án đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025 với tổng giá trị phải thu 222,7 tỷ đồng - 04 dự án đang trong giai đoạn chờ quyết toán, với tổng giá trị phải thu 59,6 tỷ đồng - 12 dự án đã hoàn tất, đang trong giai đoạn bảo hành và thu hồi công nợ với giá trị công nợ 77,1 tỷ đồng

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
			- Các khoản công nợ được thanh toán theo thời hạn quy định trong hợp đồng
	TỔNG CỘNG	**914.796**	

Các khoản dư nợ phải thu/phải trả đều trong hạn thanh toán. Ban điều hành Công ty luôn chú trọng công tác quản trị tài chính dòng tiền, theo sát việc thực hiện nghĩa vụ thu hồi công nợ từ khách hàng/chủ đầu tư và nghĩa vụ thanh toán cho nhà cung cấp/thầu phụ, đảm bảo dòng tiền hoạt động kinh doanh ổn định. Công ty đánh giá rủi ro của các khoản dư nợ phải thu/phải trả đến khả năng thanh toán, cơ cấu vốn và đến hoạt động của Công ty là thấp.

Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, năm 2023 và soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024) về việc Công ty đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán, kiểm toán đối với các khoản phải thu/phải trả: "Các khoản mục phải thu, phải trả phản ánh trên các Báo cáo tài chính cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 và Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 của Công ty được hạch toán và trình bày phù hợp với quy định Chế độ kế toán doanh nghiệp, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan".

Tình hình công nợ của một số khách hàng lớn tại thời điểm 31/12/2024:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên khách hàng	Số GCN ĐKKD	Địa chỉ	Tên dự án	Tiến độ dự án	Giá trị công nợ tại 31/03/2024	Giá trị xuất hóa đơn 9T/2024 (từ 01/04 - 31/12/2024)	Giá trị thu hồi công nợ từ 01/04 - 31/12/2024	Giá trị công nợ tại 31/12/2024
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	0107469193	Số 122 - 124 đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dự án Xuân Thủy	Dự án đang được thực hiện và dự kiến hoàn tất trong năm 2025	151.759	40.605	39.864	152.500
2	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	0101436307	N1 - 33B Phạm Ngũ Lão, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Dự án Mipec Vinh Heritage	Đang thực hiện giai đoạn hoàn thiện mặt ngoài dự án	125.323	-	2.595	122.728

TT	Tên khách hàng	Số GCN ĐKKD	Địa chỉ	Tên dự án	Tiến độ dự án	Giá trị công nợ tại 31/03/2024	Giá trị xuất hóa đơn 9T/2024 (từ 01/04 - 31/12/2024)	Giá trị thu hồi công nợ từ 01/04 - 31/12/2024	Giá trị công nợ tại 31/12/2024
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	0106063867	Số 63 đường Lê Văn Lương, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Dự án Plaschem	Đã thực hiện xong vào cuối tháng 11/2024	119.004	34.653	57.123	96.534
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	3703078781	54C Khu phố Hòa Long , Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Dự án A&T Sky Garden	Dự án đang được thực hiện	4.460	173.117	154.579	22.998
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	0100383557	Khu sinh thái Thăng Long, Xã Đông Sơn, Huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội	Dự án Tổ hợp căn hộ bên sông Hàn - Đà Nẵng	Dự án đang được thực hiện	-	127.427	29.600	97.827

Nguồn: CDC

3.5 Rủi ro về tiến độ nghiệm thu các dự án Công ty thi công, giá trị hàng tồn kho/ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến thời điểm 31/12/2024 đối với hoạt động kinh doanh của Công ty

Đặc thù của ngành xây dựng là thời gian hoàn thành công trình kéo dài, sản lượng thi công lớn.

Điều kiện ghi nhận doanh thu hoạt động xây lắp phụ thuộc vào từng mốc thi công. Quá trình nghiệm thu giai đoạn thi công có sự tham gia của nhiều bên: Tư vấn giám sát, Ban quản lý dự án, Chủ đầu tư. Đặc biệt, trong quá trình nghiệm thu công trình để đưa vào sử dụng còn có sự tham gia của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, mất nhiều thời gian cho công tác nghiệm thu ảnh hưởng đến sự ghi nhận doanh thu và thu hồi vốn. Ngoài ra, nếu dự án hoặc thị trường bất động sản gặp khó khăn, cũng sẽ ảnh hưởng đến việc ghi nhận doanh thu và thu hồi vốn của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro này, Công ty tiến hành thu thập thông tin và thẩm định kỹ về năng lực tài chính, văn hoá ứng xử của Chủ đầu tư. Công ty ưu tiên làm việc và hợp tác với đối tác có uy tín trên thị trường, có bảo lãnh thanh toán. Ngoài ra, Công ty thực hiện kiểm soát chặt chẽ tiến độ xây dựng cũng như công tác nghiệm thu, thanh quyết toán Công trình. Do vậy rủi ro về tiến độ nghiệm thu các dự án Công ty thi công hiện tại là thấp.

Giá trị Hàng tồn kho Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là: 547.868 triệu đồng, trong đó chủ yếu là Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (541.488 triệu đồng). Chi tiết giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

STT	Các hợp đồng thi công đang thực hiện	Giá trị tại 31/12/2024 *(đồng)*	Tiến độ thực hiện thực tế và ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
1	Dự án thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề (Dự án 107 Nguyễn Tuân VihaComplex)	73.191.148.670	Đang thực hiện, dự kiến sẽ hoàn tất trong tháng 04/2025 và đem lại khoảng 207 tỷ đồng doanh thu trong năm 2025 cho Công ty. Tổng doanh thu 553 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 346 tỷ đồng.
2	Dự án tổ hợp căn hộ bên sông Hàn - Đà Nẵng	78.147.598.357	Đang thực hiện, thời gian thực hiện từ Tháng 03/2024, dự kiến đến tháng 06/2026 sẽ hoàn thành và đem lại 1.334 tỷ đồng doanh thu trong tương lai cho Công ty. Tổng doanh thu 1.452 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 118 tỷ đồng.
3	Dự án thi công phần kết cấu thân khu phức hợp TTTM, Hội nghị và Nhà ở để bán Xuân Thủy (Dự án Xuân Thủy)	51.836.286.900	Đang thực hiện quyết toán hợp đồng, dự kiến đem lại 94 tỷ đồng doanh thu trong năm 2025 cho Công ty. Tổng doanh thu 1.794 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 1.700 tỷ đồng.
4	Dự án Thanh Xuân - Phúc Yên (Dự án Thanh Xuân Valley)	23.327.597.946	Đang thực hiện, thời gian thực hiện từ tháng 2/2023 và hiện đang thi công vào giai đoạn cuối cùng, dự kiến hoàn thành vào tháng 02/2025 và đem lại 38 tỷ đồng doanh thu năm 2025 cho Công ty. Tổng doanh thu 169 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 131 tỷ đồng
5	Dự án Tòa nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán 28A Phạm Hùng (Dự án 28A Phạm Hùng)	77.890.308.990	Đang thực hiện, thời gian thực hiện từ Tháng 7/2023, dự kiến đến tháng 12/2025 và sẽ đem lại 398 tỷ đồng doanh thu trong tương lai cho Công ty. Tổng doanh thu 558 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 160 tỷ đồng. Đối với dự án này, Công ty mới thực hiện ký thêm Hợp đồng cơ điện với giá trị khoảng 366 tỷ đồng.
6	Dự án thi công biệt thự song lập và đơn lập – Dự án Valley Park Residences	44.591.910.469	Đang thực hiện, dự kiến sẽ hoàn tất trong tháng 05/2025 và đem lại 166,5 tỷ đồng doanh thu trong tương lai cho Công ty. Tổng doanh thu 201 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 34,5 tỷ đồng.
7	Dự án chung cư khu vườn trên mây A&T (Dự án A&T Sky Garden)	89.249.800.264	Đang thực hiện, thời gian thực hiện từ Tháng 02/2024 dự kiến đến tháng 4/2026 và đem lại 1.001,7 tỷ đồng doanh thu trong tương lai cho Công ty. Tổng doanh thu 1.186,2 tỷ đồng, đã ghi nhận đến 31/12/2024 là 184,5 tỷ đồng.
8	Các công trình khác	103.253.237.678	Đây là 21 công trình Công ty đang thực hiện, có giá trị Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang nhỏ, và dự kiến đem lại 1.507 tỷ đồng doanh thu trong tương lai cho Công ty.
	TỔNG	**541.487.889.274**	

Nguồn: CDC

Các dự án Công ty đang thực hiện ở trên đều được Công ty đánh giá kỹ về pháp lý dự án, uy tín của chủ đầu tư trong giai đoạn đánh giá dự án để thực hiện. Trên thực tế các dự án đều được thực hiện đúng tiến độ và nằm trong tầm kiểm soát của Công ty. Công ty đánh giá các dự án Công ty đang thực hiện sẽ tiếp tục mang lại doanh thu và lợi nhuận trong tương lai.

3.6 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng được hiểu là những rủi ro phát sinh do sự biến động của môi trường bên ngoài và những rủi ro phát sinh từ việc lựa chọn và thực hiện các quyết định tài chính trong doanh nghiệp. Rủi ro tín dụng là loại rủi ro bắt nguồn từ tỷ trọng nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của doanh nghiệp và những biến cố thay đổi về giá cả, lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Công ty hiện có tổng mức dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2024 là 370,1 tỷ đồng, chiếm 17,5% tổng nguồn vốn, đa số các khoản vay này được dùng để bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện các công trình, dự án Công ty đang thi công. Nguồn tiền trả lãi và gốc vay của Công ty chủ yếu đến từ nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh. Để hạn chế rủi ro tín dụng, Công ty thường tìm hiểu và thẩm định kỹ về các đối tác, khách hàng. Công ty ưu tiên làm việc và hợp tác với các bên có lịch sử tín dụng tốt, có uy tín trên thị trường, có bảo lãnh thanh toán. Đồng thời, Công ty cũng duy trì nguồn vốn dự phòng đủ lớn để đối phó với các tình huống bất ngờ, đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ đối với các tổ chức tín dụng không bị gián đoạn.

4. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị doanh nghiệp yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Việc tăng quy mô vốn, số lượng nhân sự, mở rộng hoạt động kinh doanh… có thể gây ra rủi ro về quản trị Công ty như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống. Ngoài ra, quản trị công ty tốt có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của Công ty. Quản trị công ty liên quan đến mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các cổ đông và những bên có quyền lợi liên quan tạo nên định hướng và sự kiểm soát Công ty.

Do đó, Công ty luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị thông qua việc tăng cường xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, thực hiện nghiêm túc các quy định quản trị, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ. Trên thực tế, hoạt động kinh doanh trong những năm qua của Công ty đã có được những bước phát triển ổn định. Điều đó có được một phần không nhỏ nhờ sự đồng lòng và thống nhất trong phương hướng chỉ đạo từ Ban Điều hành Công ty. Vì vậy, rủi ro về quản trị công ty được Ban Điều hành đánh giá có thể phòng ngừa và giảm thiểu.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các rủi ro khác có thể kể đến như chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai, khủng bố...

Công ty đã có các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại do các rủi ro này gây ra như chủ động mua bảo hiểm, xây dựng các kịch bản ứng phó với các tình huống bất ngờ...

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

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông **Ngô Tấn Long** Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Bà **Đặng Thanh Trang** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bà **Nguyễn Thị Thủy** Chức vụ: **Kế toán trưởng**

Bà **Trần Thị Thanh Hướng** Chức vụ: **Trưởng Ban kiểm soát**

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông **Nguyễn Lâm Tùng** Chức vụ: **Giám đốc Chi nhánh**

(Theo Giấy ủy quyền số 45/2019/TGD-UQ ngày 16/10/2019 của Người đại diện theo pháp luật - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 08/HĐTV/NSI-CDC ngày 10 tháng 01 năm 2023 với Công ty Cổ phần Xây dựng CDC. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng CDC cung cấp.

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

CDC / Tổ Chức Niêm Yết / Công ty	:	Công ty Cổ phần Xây dựng CDC
NSI / Tổ chức tư vấn	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
CTCP / CP (cp)	:	Công ty cổ phần / Cổ phần
TNHH / TNHH MTV	:	Trách nhiệm hữu hạn / Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TMCP	:	Thương mại cổ phần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
BKS	:	Ban kiểm soát
TGĐ / Phó TGĐ	:	Tổng Giám đốc / Phó Tổng Giám đốc
KTT	:	Kế toán trưởng
Sở KHĐT	:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
UBND	:	Ủy ban Nhân dân
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
GCN ĐKDN	:	(Giấy) Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
ROA	:	Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân
ROE	:	Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân
EPS	:	Lợi nhuận sau thuế trên mỗi cổ phiếu
BVPS	:	Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
TNCN	:	(thuế) Thu nhập cá nhân
TNDN	:	(thuế) Thu nhập doanh nghiệp
MSDN	:	Mã số doanh nghiệp
VĐL	:	Vốn điều lệ
Luật chứng khoán	:	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Luật doanh nghiệp	:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Nghị định 155/2020/NĐ-CP	:	Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
NH TMCP	:	Ngân hàng thương mại cổ phần
CNTT	:	Công nghệ thông tin
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
- Tên tiếng Anh: CDC CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: CDC.
- Mã cổ phiếu: CCC Mã ISIN: VN000000CCC2
- Trụ sở chính: LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (84-24) 3943 0888
- Website: *cdcxd.com.vn*
- Căn cứ pháp lý hoạt động kinh doanh: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2011 và thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 06 năm 2024.
- Vốn điều lệ hiện tại: 402.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp hiện tại: 402.500.000.000 đồng
- Logo:

CONSTRUCTION

- Người đại diện theo pháp luật:
  1. Ông Ngô Tấn Long Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
  2. Ông Trần Văn Trường Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
  3. Bà Đặng Thanh Trang Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Kỳ kế toán/Năm tài chính đang áp dụng hiện tại: Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.
- Ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội:

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
4653	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
8511	Giáo dục nhà trẻ
8512	Giáo dục mẫu giáo
8559	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu
8560	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
7710	Cho thuê xe có động cơ
2391	Sản xuất sản phẩm chịu lửa
2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
2393	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác
2394	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
2511	Sản xuất các cấu kiện kim loại
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt
5224	Bốc xếp hàng hóa
5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
3312	Sửa chữa máy móc, thiết bị
3313	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
3314	Sửa chữa thiết bị điện
3319	Sửa chữa thiết bị khác
3320	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
4101 (Chính)	**Xây dựng nhà để ở**
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4221	Xây dựng công trình điện
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4291	Xây dựng công trình thủy
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh
4742	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
4753	Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh
4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh

Nguồn: Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp[4]

1.2 Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC tiền thân là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, thành lập ngày 27 tháng 04 năm 2011. Trong quá trình phát triển, Công ty đã có bước tiến trưởng thành cũng như gặt hái được những thành tựu quan trọng:

2011	Ngày 27/04/2011, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Trong thời kỳ đầu mới thành lập Công ty tập trung vào nhiệm vụ chủ yếu là ổn định nơi làm việc, tìm kiếm thị trường, tiếp tục hoàn chỉnh đội ngũ cán bộ để xây dựng và củng cố năng lực Công ty ngày một lớn mạnh hơn.
2012-2016	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội thực hiện triển khai tư vấn thiết kế, giám sát xây dựng và tham gia thi công nhiều công trình với các vai trò: Tư vấn thiết kế, Giám sát thi công, Nhà thầu phụ, Nhà thầu chính.

[4] Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp: https://dangkykinhdoanh.gov.vn/

	Với một đội ngũ cán bộ công nhân viên được đào tạo bài bản, lực lượng máy móc trang thiết bị tiên tiến được đầu tư khá đồng bộ, Công ty đã tham gia hoạt động tư vấn thiết kế, giám sát thi công và trực tiếp tham gia thi công xây lắp nhiều công trình cao tầng, thấp tầng với giá trị gói thầu thi công từ 50 tỷ đồng đến 500 tỷ đồng với nhiều hạng mục thi công đòi hỏi kỹ thuật, mỹ thuật cao, phức tạp thuộc nhiều chuyên ngành khác nhau như: cọc, móng, hầm, kết cấu thân, kiến trúc, cơ điện và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà,... tại các khu đô thị mới có quy hoạch, kiến trúc đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế, các cao ốc, cụm biệt thự ở các thành phố lớn, tổ hợp các văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng,... Công ty từng bước trở thành một trong những nhà thầu có uy tín tại khu vực Hà Nội và tại các tỉnh Phía Bắc.
2017	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội chính thức chuyển đổi, mở rộng mô hình hoạt động, đồng thời thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần CDC Hà Nội. Đồng thời, ngày 18/12/2017, CDC đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006583 chứng nhận phạm vi hoạt động xây dựng: (i) Thi công xây dựng công trình dân dụng Hạng I; (ii) Giám sát thi công xây dựng công trình Hạng II; (iii) Thiết kế, Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Hạng II. CDC trải qua lần chuyển đổi và không ngừng phấn đấu, mở rộng phát triển trong nền kinh tế thị trường. Công ty mạnh dạn đổi mới cơ chế quản lý, xác định rõ mục tiêu phát triển, mở rộng các lĩnh vực hoạt động, đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh. CDC đã chuyển từ một đơn vị hoạt động kinh doanh nhỏ hẹp trở thành một Công ty hoạt động đa ngành, khai thác tiềm năng sẵn có về vật liệu, máy móc thiết bị, nhân công, mạnh dạn dùng các đòn bẩy tài chính vào hoạt động kinh doanh, tăng cường liên doanh, liên kết và mở rộng sản xuất, chủ động trong quan hệ tìm kiếm việc làm
2018-2019	Tiếp tục kế thừa kinh nghiệm và năng lực trong các năm vừa qua, cùng với sự phát triển và đổi mới doanh nghiệp, sẽ tạo cơ sở nền tảng cho sự hình thành một công ty đa doanh vững mạnh, áp dụng các thành tựu khoa học quản lý tiên tiến của thời đại, khi mà kinh tế tri thức đã trở thành tất yếu cho sự phát triển của kinh tế toàn cầu. Đây là giai đoạn phát triển nhanh của CDC, kết quả này là sự tích lũy kinh nghiệm, trình độ kỹ thuật trong nhiều năm qua và cũng là thành quả từ công sức và tâm huyết của tất cả những thành viên CDC. Lĩnh vực mà CDC tập trung mũi nhọn để phát triển trong giai đoạn này là một trong những Tổng thầu thi công lớn, có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng. CDC đã thi công rất nhiều dự án tại nhiều tỉnh thành phía bắc như: Hải Phòng, Hà Nội, Hải Dương,Thái Bình,... Các dự án thi công luôn đảm bảo về an toàn, chất lượng, tiến độ và luôn được khách hàng, đối tác tin tưởng đánh giá cao. Về mặt kỹ thuật, CDC đã có những bước tiến vượt bậc khi hoàn thành nhiều hạng mục thi công khó và đã đạt được những thành tựu đầu tiên
2019-2022	Giai đoạn này tiếp tục là cột mốc đánh dấu mức tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận cao kỷ lục trong quá trình hơn 12 năm hoạt động, tốc độ phát triển năm 2021 gấp 175% so với năm 2019. CDC đã triển khai nhiều hợp đồng Tổng thầu lớn được ký kết với các Chủ đầu tư mới với những dự án lớn có giá trị trên 1.000 tỷ đồng. Năm 2021, CDC hoàn thành và đưa vào hoạt động khu tòa nhà văn phòng mới. 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 CDC trên thị trường. Đồng thời, cũng thành lập Văn phòng đại diện thành phố Hồ Chí Minh, tạo bước tiến đột phá tại thị trường miền Nam. CDC đã vinh dự nhận rất nhiều giải thưởng của Việt Nam như: Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam; Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam; Top 10 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam, các Bằng khen về Hoàn thành xuất sắc nghĩa vụ nộp thuế hoặc trong công tác chỉ đạo, phối hợp thực hiện chính sách BHXH, BHYT. Với mục tiêu CÙNG ĐI CHUNG, cùng đồng hành phát triển hướng đến những thành công mới, CDC và các đối tác, khách hàng, người lao động, Công ty liên doanh, liên kết sẽ cùng nhau chia sẻ kinh nghiệm, trí tuệ và những kỹ thuật mới. Bên cạnh đó, CDC đang thực hiện ký Hợp đồng hợp tác chiến lược lâu dài với các đối tác như Chủ đầu tư, Ngân hàng, các khách hàng,... nhằm tạo ra, mang lại những giá trị bền vững và những cơ hội cho CDC trong việc mở rộng thị trường hoạt động, ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh. Đây là những nhân tố quan trọng cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty trong tương lai. Ngày 30/03/2022, Công ty Cổ phần CDC Hà Nội chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.
2023	Ngày 04/12/2023, Công ty nhận được Công văn số 8528/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty.
2024	Ngày 12/01/2024, Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã chính thức được cấp mã chứng khoán CCC theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 01/2024/GCNCP-VSDC do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp. Ngày 04/04/2024, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK. Đợt chào bán cổ phiếu này được thực hiện theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023. Ngày 28/05/2024 là ngày kết thúc đợt chào bán. Ngày 12/06/2024, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073, thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024, ghi nhận vốn điều lệ 402.500.000.000 đồng. Ngày 18/07/2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Quyết định số 826/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC trên UPCoM. Ngày 30/07/2024 là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CCC trên UPCoM với giá khởi điểm là 13.500 đồng/cổ phiếu. Năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã được tổ chức BCI Central đánh giá xếp hạng là 10 Nhà thầu hàng đầu Việt Nam (BCI Asia Top 10 Nhà thầu 2024). Đây là giải thưởng căn cứ trên tổng giá trị phần xây lắp của những dự án đang trong giai đoạn thi công được khởi công trong hai năm từ 01/01/2022 đến 31/12/2023, kết hợp nhân hệ số đối với dự án có đăng ký chứng chỉ xanh. Giải thưởng ghi nhận những nỗ lực bền bỉ, sự chuyên nghiệp, uy tín và năng lực của CDC. Thể hiện được thương hiệu CDC đang ngày càng nâng cao độ nhận diện và vị thế trong ngành

Nguồn: CDC

1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC được thành lập ngày 27/04/2011 bởi 03 cổ đông sáng lập với mức vốn điều lệ đăng ký là 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng), tương ứng với 500.000 cổ phần. Sau hơn 13 năm hoạt động, Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn để nâng mức vốn điều lệ hiện tại của CDC lên 402.500.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ hai tỷ năm trăm triệu đồng), tương ứng 40.250.000 cổ phần.

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Đơn vị tính: triệu đồng

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
27/04/2011	0	+5.000	5.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập doanh nghiệp	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011; - Biên bản thỏa thuận thành lập doanh nghiệp ngày 28/3/2011 giữa các cổ đông sáng lập	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - Các cổ đông sáng lập	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)
01/06/2016	5.000	+15.000	20.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 01/06/2016 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 11/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2016 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 12/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/05/2016	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)
15/03/2017	20.000	+10.000	30.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 15/03/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/03/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/03/2017	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
22/06/2017	30.000	+20.000	50.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/06/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 01/2017/NQBT-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/06/2017	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)
26/07/2017	50.000	+50.000	100.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 26/07/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 19/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 21/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)
13/06/2018	100.000	+120.000	220.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi khoản nợ thành vốn góp	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 13/06/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 07/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 30.5/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2018	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)
28/12/2018	220.000	+130.000	350.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 28/12/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 04.12/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/12/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/12/2018	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (*)

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
12/06/2024	350.000	+52.500	402.500	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK ngày 04/04/2024 - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024	- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước - ĐHĐCĐ Công ty - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 122/2024/BCKT-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần" (**)

Nguồn: CDC

(i) Ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập đối với các đợt tăng vốn từ Lần 01 đến Lần 06 và đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng:

(*) Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1 ngày 22/09/2023 về kiểm toán "Báo cáo tình hình góp vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho giai đoạn từ 27/04/2011 (ngày thành lập) đến ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC" như sau: *"Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tình hình góp Vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho giai đoạn từ ngày 27/04/2011 (ngày thành lập) đến ngày 31/03/2023 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình thay đổi và sử dụng Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình góp Vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh và Báo cáo tình hình góp vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình góp vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu."*

(**) Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 122/2024/BCKT-AVI-TC1 ngày 07/06/2024 về kiểm toán "Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ cho giai đoạn từ 01/04/2024 đến ngày 28/05/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC" như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tổng số vốn tăng của các cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng CDC cho giai đoạn từ ngày 01/04/2024 đến ngày 28/05/2024 phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ thực hiện được trình bày tại thuyết minh số 2 trong bản Thuyết minh Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ."*

(ii) Ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đối với các đợt tăng vốn từ Lần 01 đến Lần 06 của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC:

"Các lần tăng vốn nêu trên của Công ty đều được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2014 đối với Công ty cổ phần chưa đại chúng, Công ty đã thực hiện thay đổi đăng ký doanh nghiệp đầy đủ theo quy định. Tuy nhiên, tại các lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thứ 04 (cấp ngày 01/06/2016), thứ 07 (cấp ngày 15/03/2017), thứ 09 (cấp ngày 26/07/2017), do chưa hiểu rõ quy định tại Luật Doanh nghiệp, Công ty đã thực hiện đồng thời việc Đăng ký thay đổi Nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Góp vốn để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, tại mỗi đợt được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi, Công ty đã hoàn thành đầy đủ việc góp vốn theo nội dung đã Đăng ký với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội không kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính đối với Công ty do hành vi vi phạm đã kết thúc từ năm 2017 đến nay và đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định hiện hành.

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty trong các năm có sự thay đổi về vốn điều lệ (2016, 2017, 2018) đều ghi nhận mức vốn chủ sở hữu của Công ty tương ứng với mức vốn điều lệ đã đăng ký trên GCN ĐKDN. Báo cáo tài chính được kiểm toán đến 31/03/2023 của Công ty ghi nhận mức vốn chủ sở hữu 350 tỷ đồng, tương ứng mức vốn điều lệ đăng ký trên GCN ĐKDN thay đổi lần thứ 15 được SKHĐT cấp ngày 30/03/2022".

(iii) Thông tin về đợt góp vốn thành lập doanh nghiệp và 07 đợt tăng vốn điều lệ của Công ty:

Đợt góp vốn thành lập doanh nghiệp:

- ***Cơ sở pháp lý:***
  - + Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011;
  - + Biên bản thỏa thuận thành lập Doanh nghiệp ngày 28/3/2011.
- ***Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:***

Ngày 28/3/2011, các cổ đông Công ty đã cùng thỏa thuận góp vốn thành lập Công ty và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 lần đầu ngày 27/4/2011 với thông tin chi tiết như sau:

- + Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng
- + Tổng số cổ phần đã phát hành: 500.000 cổ phần
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền

Chi tiết vốn góp của các cổ đông sáng lập sau khi hoàn thành việc góp vốn điều lệ như sau:

	Tại ngày 08/07/2011		
	Số lượng cổ phần	**Giá trị (đồng)**	**Tỷ lệ sở hữu**
Ông Lê Hồng Lĩnh	200.000	2.000.000.000	40,0%
Ông Nguyễn Giang Sơn	150.000	1.500.000.000	30,0%
Ông Vũ Văn Nghĩa	150.000	1.500.000.000	30,0%
Tổng	**500.000**	**5.000.000.000**	**100,0%**

- ***Tình hình sử dụng vốn:***

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông Công ty số 08.7/2011 ngày 08/07/2011, một phần thu được từ đợt góp vốn thành lập doanh nghiệp với số tiền 4.950.000.000 đồng được sử dụng để đặt cọc mua nhà làm trụ sở chính của Công ty. Chi tiết tình hình sử dụng vốn của Công ty trong đợt góp vốn thành lập doanh nghiệp như sau:

STT	Nội dung thanh toán	Thời gian	Số tiền (đồng)
1	Nộp thuế môn bài	Tháng 5/2011	2.000.000
2	Thanh toán lương	Tháng 6 – 11/2011	48.000.000
3	Đặt cọc mua nhà làm trụ sở văn phòng (*)	Tháng 11/2011	4.950.000.000
	TỔNG		**5.000.000.000**

(*) Căn cứ Nghị quyết Đại hội cổ đông Công ty số 06.12/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/12/2014, Công ty đã thu hồi khoản đặt cọc này vào tháng 12/2014. Số tiền thu hồi từ khoản đặt cọc này được Công ty dùng để thanh toán cho các nhà cung cấp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đợt 1: Tăng vốn điều lệ từ 5.000.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng:

- ***Cơ sở pháp lý:***
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 11/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 5 năm 2016;
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 12/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 5 năm 2016;
  - + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31.05/2016/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2016;
  - + Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 04 ngày 01/06/2016.
- ***Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:***
  - + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 5.000.000.000 đồng
  - + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 500.000 cổ phần
  - + Số cổ phần đã phát hành: 1.500.000 cổ phần
  - + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 20.000.000.000 đồng
  - + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 2.000.000 cổ phần
  - + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 15.000.000.000 đồng
  - + Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
  - + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
  - + Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
  - + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 04 cổ đông
  - + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 04 cổ đông
  - + Thời gian hoàn thành góp vốn: 24/08/2016
- ***Tình hình sử dụng vốn:***
  - + Công ty sử dụng toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để thanh toán cho các nhà cung cấp trong thời gian từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2016 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đợt 2: Tăng vốn từ 20.000.000.000 đồng lên 30.000.000.000 đồng

- *Cơ sở pháp lý:*
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 3 năm 2017;
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 3 năm 2017;
  - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 7 ngày 15/3/2017.
- *Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:*
  - + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 20.000.000.000 đồng.
  - + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 2.000.000 cổ phần
  - + Số cổ phần đã phát hành: 1.000.000 cổ phần
  - + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 30.000.000.000 đồng
  - + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 3.000.000 cổ phần
  - + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 10.000.000.000 đồng
  - + Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
  - + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
  - + Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
  - + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 04 cổ đông
  - + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 04 cổ đông
  - + Thời gian hoàn thành góp vốn: 27/03/2017
- *Tình hình sử dụng vốn:*

Chi tiết tình hình sử dụng vốn của Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ như sau:

STT	Nội dung thanh toán	Thời gian	Số tiền (đồng)
1	Thanh toán tiền thuê văn phòng	Tháng 4/2017	238.000.000
2	Thanh toán cho các nhà cung cấp	Tháng 3 – 4/2017	9.785.872.900
	TỔNG (*)		**10.023.872.900**

(*) Phần thanh toán nhiều hơn so với khoản vốn góp được sử dụng từ nguồn vốn khác của Công ty.

Đợt 3: Tăng vốn từ 30.000.000.000 đồng lên 50.000.000.000 đồng

- *Cơ sở pháp lý:*
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQBT-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2017;
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 6 năm 2017;
  - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 8, ngày 22/6/2017.
- *Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:*
  - + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 30.000.000.000 đồng.
  - + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 3.000.000 cổ phần

+ Số cổ phần đã phát hành: 2.000.000 cổ phần
+ Vốn điều lệ sau tăng vốn: 50.000.000.000 đồng
+ Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 5.000.000 cổ phần
+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
+ Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
+ Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 20.000.000.000 đồng
+ Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
+ Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
+ Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
+ Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 04 cổ đông
+ Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 04 cổ đông
+ Thời gian hoàn thành góp vốn: 22/06/2017

- ***Tình hình sử dụng vốn:***

Công ty sử dụng toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để thanh toán cho các nhà cung cấp trong thời gian từ tháng 4 đến tháng 8 năm 2017 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đợt 4: Tăng vốn từ 50.000.000.000 đồng lên 100.000.000.000 đồng

- ***Cơ sở pháp lý:***
  + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2017;
  + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 21/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017;
  + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 9, ngày 26/7/2017.
- ***Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:***
  + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 50.000.000.000 đồng.
  + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 5.000.000 cổ phần
  + Số cổ phần đã phát hành: 5.000.000 cổ phần
  + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 100.000.000.000 đồng
  + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 10.000.000 cổ phần
  + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
  + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
  + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 50.000.000.000 đồng
  + Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
  + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
  + Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
  + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 04 cổ đông
  + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 04 cổ đông
  + Thời gian hoàn thành góp vốn: 02/08/2017
- ***Tình hình sử dụng vốn:***

Công ty sử dụng toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để thanh toán cho các nhà cung cấp trong thời gian từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2017 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đợt 5: Tăng vốn từ 100.000.000.000 đồng lên 220.000.000.000 đồng

- ***Cơ sở pháp lý:***
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 07/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2018;
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 30.5/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 năm 2018;
  - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 12, ngày 13/6/2018.
- ***Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:***
  - + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 100.000.000.000 đồng.
  - + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 10.000.000 cổ phần
  - + Số cổ phần đã phát hành: 12.000.000 cổ phần
  - + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 220.000.000.000 đồng
  - + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 22.000.000 cổ phần
  - + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 120.000.000.000 đồng
  - + Hình thức chào bán: Hoán đổi khoản nợ vay ngắn hạn
  - + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 06 cổ đông
  - + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 07 cổ đông
  - + Thời gian hoàn thành góp vốn: 30/05/2018
- ***Tình hình sử dụng vốn:***

Vốn điều lệ tăng thêm từ đợt phát hành với số tiền 120.000.000.000 đồng để hoán đổi khoản nợ được ông Lê Văn Quang và ông Ngô Tấn Long cho Công ty vay ngắn hạn. Đây là các khoản nợ phát sinh trong thời gian từ tháng 1 đến tháng 5 năm 2018 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đợt 6: Tăng vốn từ 220.000.000.000 đồng lên 350.000.000.000 đồng

- ***Cơ sở pháp lý:***
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04.12/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 12 năm 2018;
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 12 năm 2018;
  - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 13, ngày 28/12/2018.
- ***Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:***
  - + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 220.000.000.000 đồng.
  - + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 20.000.000 cổ phần
  - + Số cổ phần đã phát hành: 13.000.000 cổ phần
  - + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 350.000.000.000 đồng
  - + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 35.000.000 cổ phần
  - + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
  - + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 130.000.000.000 đồng

+ Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
+ Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
+ Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
+ Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 20 cổ đông
+ Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 20 cổ đông
+ Thời gian hoàn thành góp vốn: 27/12/2018

- ***Tình hình sử dụng vốn:***

Chi tiết tình hình sử dụng vốn của Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ như sau:

STT	Nội dung thanh toán	Thời gian	Số tiền (đồng)
1	Nộp thuế	Tháng 4/2017	1.164.878.101
2	Thanh toán cho các nhà cung cấp	Tháng 3- 4/2017	96.602.663.501
3	Trả nợ vay ngân hàng	Tháng 12/2018 – Tháng 1/2019	38.676.812.694
	TỔNG (*)		**136.444.354.296**

(*) Phần thanh toán nhiều hơn so với khoản vốn góp được sử dụng từ nguồn vốn khác của Công ty

Đợt 7: Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn từ 350.000.000.000 đồng lên 402.500.000.000 đồng

- ***Cơ sở pháp lý:***

+ Nghị quyết Đại hội cổ đông số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023 về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
+ Biên bản họp ĐHĐCĐ bất thường số 14/2023/BB-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023;
+ Tờ trình số 02/2023/TTr-HĐQT ngày 08/11/2023 của HĐQT về việc phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng ngày 08/11/2023 đính kèm theo Tờ trình số 02/2023/TTr-HĐQT ngày 08/11/2023 của HĐQT;
+ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 26/01/2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
+ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2024/NQ-HĐQT ngày 29/02/2024 về việc thông qua phương án chào sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
+ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2024/NQ-HĐQT ngày 29/02/2024 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
+ Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng ngày 29/03/2024 của Công ty;
+ Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 04/04/2024;
+ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2024/NQ-HĐQT ngày 27/05/2024 về việc thông qua danh sách nhà đầu tư được phân phối lại số lượng cổ phiếu không phân phối hết trong đợt chào bán;
+ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2024/NQ-HĐQT ngày 28/05/2024 về việc thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
+ Báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 01/2024-CDC ngày 28/05/2024 của Công ty;
+ Công văn số 3433/UBCK-QLCB ngày 30/05/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc đã nhận

tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty;

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

- ***Vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu:***

+ Vốn điều lệ trước tăng vốn: 350.000.000.000 đồng.
+ Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 35.000.000 cổ phần
+ Số cổ phiếu đã phân phối: 5.250.000 cổ phần, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán.
+ Vốn điều lệ sau tăng vốn: 402.500.000.000 đồng
+ Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 40.250.000 cổ phần
+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
+ Giá chào bán: 13.500 đồng/cổ phần
+ Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 70.875.000.000 đồng
+ Hình thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
+ Phương thức phân phối: chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
+ Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất - kinh doanh, cụ thể là thanh toán nợ đến hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ.
+ Ngày kết thúc đợt chào bán: 28/05/2024

- ***Tình hình sử dụng vốn:***

+ Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 70.875.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho việc Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất - kinh doanh, cụ thể là thanh toán nợ đến hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Điện Biên Phủ.
+ Thời gian giải ngân: trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

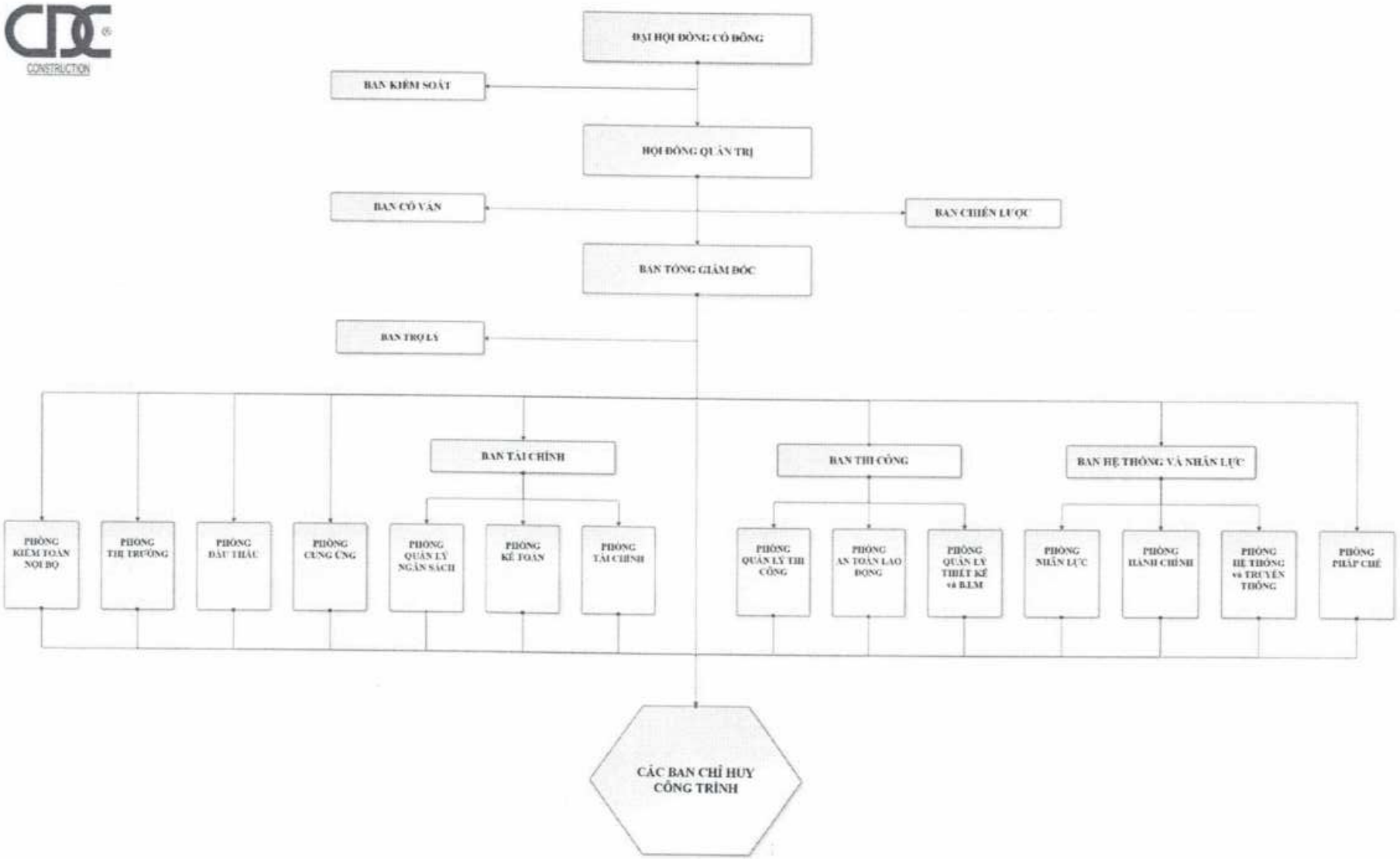
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC không có bất kỳ công ty con, đơn vị thành viên. Vì vậy, Công ty không lập "Sơ đồ tổ chức của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC".

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

(Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC được trình bày ở trang sau).

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

Ảnh 3: Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC



Nguồn: CDC

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đang áp dụng theo mô hình tổ chức của công ty cổ phần quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14. Mô hình này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

(1) **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, Báo cáo của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Ban kiểm soát;
- Quyết định số Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Các quyền và nghĩa vụ khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

(2) **Hội đồng quản trị**: Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty có 05 (năm) thành viên, trong đó có 01 (một) thành viên là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền sau:

- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, Báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, Quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình Đại hội đồng cổ đông;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

(3) **Ban kiểm soát:** Ban Kiểm soát có vai trò thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát có 03 (ba) thành viên với nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 (năm) năm. Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trưởng Ban Kiểm soát do các thành viên Ban Kiểm soát bầu trong số các kiểm soát viên, việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban Kiểm soát do Điều lệ Công ty quy định.

(4) **Ban Cố vấn:** Ban Cố vấn là Ban có chức năng tham mưu, cố vấn cho Hội đồng quản trị những vấn đề lớn mang tính chiến lược với tầm nhìn dài hạn; giúp Hội đồng quản trị có thêm những ý kiến tham vấn để điều hành hoạt động của Công ty.

(5) **Ban Tổng Giám đốc:**

- Tổng Giám đốc được Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm. Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý cấp cao khác có nhiệm vụ hoạch định chiến lược phát triển, giám sát và phân bổ công việc cho đội ngũ cán bộ công nhân viên của Công ty, kiểm soát tình hình tài chính - kế toán, quản lý vốn và kiểm soát nội bộ của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc và bộ máy chuyên môn nghiệp vụ. Phó Tổng Giám đốc giúp Tổng Giám đốc quản lý,

điều hành một lĩnh vực hoặc một số lĩnh vực Tổng Giám đốc phân công, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và trước pháp luật về lĩnh vực được phân công phụ trách.

(6) Ban Chiến lược:

- Ban Chiến lược là Ban có chức năng tham mưu, giúp Hội đồng quản trị nghiên cứu, xây dựng, tổ chức triển khai các nội dung Chiến lược phát triển kinh doanh đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 theo các chương trình, sáng kiến chiến lược, kế hoạch hành động đã được Hội đồng quản trị phê duyệt. Ban Chiến lược thực hiện các nhiệm vụ chính sau:
- Nghiên cứu xác lập quan điểm, xây dựng định hướng, đề ra các giải pháp, chính sách phát triển Công ty trong từng thời kỳ đến năm 2025;
- Xây dựng mục tiêu chiến lược, tổ chức họp tổng kết đánh giá tiến độ hoàn thành mục tiêu hàng tuần/tháng/quý/năm;
- Triển khai các chương trình, sáng kiến chiến lược, kế hoạch hành động đã được phê duyệt;
- Huy động các nguồn lực nội bộ và bên ngoài để hỗ trợ việc thực hiện Chiến lược phát triển kinh doanh bền vững;
- Đề xuất và phê duyệt các chính sách phù hợp để thúc đẩy việc hoàn thành mục tiêu các bộ phận/phòng/ban;
- Tổ chức thực hiện các chương trình, sáng kiến, kế hoạch triển khai chiến lược tổng thể đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 và kế hoạch triển khai của từng năm, từng giai đoạn.

(7) Ban Trợ lý

- Ban Trợ lý có chức năng thư ký, trợ lý cho Ban Tổng giám đốc;
- Hỗ trợ công tác quản trị doanh nghiệp; tham mưu, đề xuất các giải pháp, phương án cho Ban lãnh đạo trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ.

(8) Phòng Kiểm toán nội bộ

Phòng Kiểm toán nội bộ có nhiệm vụ tổ chức thực hiện các hoạt động đảm bảo, tư vấn mang tính độc lập, khách quan liên quan tới các công việc quản trị, quản lý rủi ro, kiểm soát trong Công ty, theo đó góp phần giúp Công ty đạt các mục tiêu của mình (Về chiến lược, hoạt động, tài chính, và tuân thủ), cụ thể như:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Công ty.
- Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao.
- Các mục tiêu hoạt động, các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty đạt được.

(9) Phòng Thị trường

Phòng Thị trường có chức năng nghiên cứu, phát triển thị trường; tìm kiếm, phát triển khách hàng mục tiêu. Đồng thời, Phòng Thị trường là đầu mối quản lý, duy trì mối quan hệ với khách hàng, hỗ trợ khách hàng trong khâu thủ tục đầu vào của dự án. Phòng Thị trường thực hiện các nhiệm vụ chính như sau :

- Nghiên cứu, phân tích thị trường theo định hướng chiến lược; mục tiêu chiến lược
- Nghiên cứu đối thủ cạnh tranh
- Tìm kiếm, liên hệ với khách hàng mục tiêu
- Theo dõi tình trạng triển khai dự án (đang triển khai, sắp triển khai), đồng thời hỗ trợ giải quyết các vấn đề của Khách hàng

- Theo dõi, đánh giá sự hài lòng của Khách hàng

(10) Phòng Đấu thầu

Phòng Đấu thầu là phòng có chức năng tiếp nhận hồ sơ mời thầu, thực hiện các thủ tục tham gia đấu thầu với nhiệm vụ mang lại các gói thầu xây dựng về cho Công ty; đồng thời soạn thảo, đàm phán, ký kết, thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng với Chủ đầu tư trong suốt quá trình sau đấu thầu cho đến khi quyết toán, thanh lý Hợp đồng. Phòng Đấu thầu thực hiện các công việc chính như sau :

- Tiếp cận và tham gia vào quá trình đấu thầu, bao gồm cả việc xác định các bước cần thiết để chào giá và thực hiện các yêu cầu của gói thầu
- Tạo hồ sơ, báo giá và chào giá
- Tham gia vào quá trình đàm phán gói thầu
- Theo dõi và điều chỉnh các chiến lược chào giá (dựa trên các yếu tố như thông tin mới, phản hồi từ khách hàng và cạnh tranh từ các đối thủ,...)
- Công tác ký kết hợp đồng A: Làm việc với chủ đầu tư về nội dung hợp đồng; Theo dõi, tổng hợp, báo cáo tình hình ký kết, thực hiện Hợp đồng, quyết toán, thanh lý Hợp đồng A
  + Tổng hợp đề xuất và họp nội bộ thống nhất nội dung thương thảo với chủ đầu tư
  + Đàm phán, thương thảo với Chủ đầu tư
  + Hoàn thiện, ký kết Hợp đồng
  + Bàn giao hồ sơ cho các phòng/ban, đơn vị liên quan
  + Theo dõi, tổng hợp báo cáo tình hình ký kết, thực hiện Hợp đồng, quyết toán, thanh lý Hợp đồng A
- Công tác phát sinh hợp đồng A: Chủ trì trong công tác ký kết phụ lục phát sinh ngoài Hợp đồng A; Theo dõi, tổng hợp, báo cáo công tác phát sinh các Dự án
  + Kiểm tra, rà soát các nội dung phát sinh
  + Đàm phán, thương thảo với Chủ đầu tư về các điều khoản của Phụ lục phát sinh
  + Hoàn thiện, ký kết Phụ lục hợp đồng
  + Theo dõi, tổng hợp, báo cáo các phát sinh nhỏ lẻ tại các Dự án
- Lưu trữ hồ sơ Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng theo Quy định của Công ty

(11) Phòng Cung ứng

Phòng Cung ứng là phòng có nhiệm vụ cung cấp nhà thầu phụ, vật tư, cung ứng máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng tại các dự án. Phòng Cung ứng thực hiện các công việc chính như sau :

- Cung ứng thầu phụ, vật tư chính, vật tư phụ, dịch vụ thường xuyên
- Tham gia giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng;
- Theo dõi, trình chủ trương gia hạn bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh thanh toán;
- Tìm kiếm mở rộng thị trường, danh mục nhà cung cấp, nhà thầu phụ.
- Cung ứng máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ tại các dự án;
- Cung ứng các sản phẩm gia công tiện ích cho công trường;
- Quản lý, bảo dưỡng tài sản của công ty tại tổng kho và các công trường;

- Quản lý nhân sự thủ kho, thợ lái máy, thợ điện tại các công trường;
- Quản lý tổng kho và kho công trình.

(12) Ban Thi Công:

Phòng Quản lý thi công: Phòng Quản lý thi công là phòng có nhiệm vụ quản lý toàn bộ công việc trong giai đoạn thi công dự án. Phòng Quản lý thi công thực hiện các công việc chính như sau :

- Quản lý chất lượng dự án;
- Quản lý tiến độ thi công;
- Cung ứng nhân công;
- Theo dõi sử dụng vật tư, thiết bị;
- Kiểm soát hồ sơ thanh quyết toán;
- Phụ trách bảo hành.

Phòng Quản lý thiết kế và B.I.M: Phòng Quản lý thiết kế và B.I.M là phòng có nhiệm vụ thiết kế biện pháp thi công trong các giai đoạn Dự thầu, Triển khai dự án và cung cấp dịch vụ thiết kế khác. Phòng Quản lý thiết kế và B.I.M thực hiện các công việc chính như sau :

- Tư vấn, quản lý thiết kế;
- Lập Hồ sơ thiết kế Biện pháp thi công phục vụ giai đoạn Dự thầu;
- Lập Hồ sơ thiết kế Biện pháp thi công phục vụ giai đoạn Triển khai dự án;
- Chuẩn hoá biện pháp thi công và các hồ sơ thiết kế trên hệ thống Công ty;
- Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới, các cải tiến trong lĩnh vực xây dựng (R&D) ;
- Triển khai Checklist, thiết kế ván khuôn cho Dự án;
- Cung cấp dịch vụ triển khai Shopdrawing cho các dự án phù hợp với định hướng của Công ty.

Phòng An toàn lao động: Phòng An toàn lao động là phòng có nhiệm vụ quản lý vấn đề an toàn lao động tại dự án. Phòng An toàn lao động thực hiện các công việc chính như sau:

- Quản lý hệ thống HSE theo các quy định của Công ty và văn bản Pháp luật liên quan;
- Bảo vệ môi trường và phòng cháy chữa cháy trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Kiểm soát an ninh khối công trình;
- Y tế khối công trình;
- Xây dựng chính sách, sổ tay, quy trình, quy chế, nội quy, biển bảng HSE chung của Công ty;
- Phối hợp công việc với các Ban, Phòng, Khối công trình; Tham gia các cuộc họp; Theo chỉ đạo công việc cụ thể.

(13) Ban Tài Chính:

Phòng Tài chính: Phòng Tài chính là phòng có chức năng quản lý tài chính, tài sản của Công ty. Phòng Tài chính thực hiện các công việc chính như sau:

- Quản lý tài chính, tài sản của Công ty;
- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả, an toàn sử dụng vốn, bảo toàn và phát triển vốn;
- Quản lý các hoạt động tài chính, đảm bảo đáp ứng nhu cầu về tài chính cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch.

Phòng Kế toán: Phòng Kế toán là phòng có chức năng tổng hợp, ghi chép lại các số liệu kế toán, tài chính của Công ty. Phòng Kế toán thực hiện các công việc chính như sau:

- Tổng hợp, ghi chép lại các số liệu, tình hình tài chính của Công ty; báo cáo trực tiếp lên Tổng Giám đốc; thông qua tình hình tài chính giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện chế độ báo cáo theo định kỳ, thực hiện tốt các yêu cầu kiểm toán, thanh tra tài chính của các cấp có thẩm quyền;
- Phản ánh chính xác, trung thực, đầy đủ, kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên nguyên tắc kế toán độc lập về nghiệp vụ;
- Đề xuất những biện pháp điều chỉnh, xử lý kịp thời những sai lệch trong hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính;
- Phân tích tình hình tài chính, tham mưu những biện pháp cho kế hoạch tài chính của Ban Tổng Giám đốc.

Phòng Quản lý ngân sách: Phòng Quản lý ngân sách là phòng có chức năng theo dõi, kiểm soát tình hình thu chi, thanh toán, quyết toán với chủ đầu tư/nhà cung cấp, kiểm soát ngân sách thi công dự án. Phòng Quản lý ngân sách thực hiện các công việc chính như sau:

- Kiểm tra hồ sơ thanh toán, quyết toán với Chủ đầu tư (phần khối lượng giá trị)
- Kiểm soát ngân sách thi công
- Phân khai chi phí cần phải xử lý và hoàn thiện hồ sơ nội bộ
- Theo dõi bảo lãnh thầu phụ, nhà cung cấp.
- Lập ngân sách thi công
- Theo dõi và quản lý thu hồi vốn của các dự án
- Kiểm tra, trình ký ngân sách phát sinh
- Tính trích thưởng sản lượng chỉ huy trưởng
- Kiểm tra hồ sơ BB (hồ sơ ký với thầu phụ hoặc nhà cung cấp).

(14) Ban Chỉ Huy Công Trình

Ban Chỉ huy công trình có chức năng trực tiếp chỉ huy việc thi công xây dựng tại các công trình.

- Đảm bảo thi công đúng tiến độ, chất lượng, hình ảnh của Dự Án theo yêu cầu của Công ty và Chủ Đầu tư.
- Họp với chủ đầu tư, tư vấn giám sát và các bên liên quan công trình.
- Đưa ra tiến độ thi công hàng tháng (nếu có yêu cầu cụ thể phải đưa ra tiến độ thực thi hàng tuần).
- Kiểm soát các nhà thầu phụ (nếu có), các Nguồn lực thi công tại công trình theo tiến độ.
- Báo cáo cấp trên về tiến độ thi công theo định kỳ (kiểm tra báo cáo cán bộ cấp dưới lập trước khi gửi).
- Giải quyết ngay các vướng mắc trên công trường khi có phát sinh.
- Họp định kỳ về tiến độ, phương thức triển khai thi công.
- Tổ chức đời sống và sinh hoạt cho toàn bộ cán bộ trên công trường.
- Liên lạc với chính quyền, an ninh địa phương, công tác dân vận trong quá trình thi công tại địa bàn.

(15) Phòng Pháp chế

Phòng Pháp chế là phòng có chức năng tham mưu, tư vấn pháp lý cho Ban lãnh đạo, các phòng/ban, các vấn đề

pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty; đồng thời thực hiện toàn bộ các công việc pháp lý có liên quan đến hoạt động của Công ty. Phòng Pháp chế thực hiện các công việc chính như sau:

- Tham mưu, tư vấn các vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động của Công ty khi được yêu cầu;
- Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng, thực hiện thủ tục hành chính, làm việc với các bên có liên quan khi có yêu cầu;
- Soạn thảo Điều lệ, nội quy, quy chế;
- Thẩm định hợp đồng, quy chế quản lý nội bộ, các công văn, tài liệu khi có yêu cầu;
- Quản lý danh sách cổ đông vào giai đoạn trước khi danh sách cổ đông được lưu ký;
- Tham mưu việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;
- Tham mưu giải quyết các ý kiến, kiến nghị của cổ đông về tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Làm việc với Sở giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, Uỷ ban chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có liên quan về thông tin cổ đông, các kiến nghị, khiếu nại của cổ đông;
- Công bố thông tin doanh nghiệp.

(16) Ban hệ thống và Nhân lực

Phòng Hệ thống và Truyền thông: Phòng Hệ thống và Truyền thông là phòng có chức năng hoạch định chiến lược, phát triển hệ thống quản lý, công nghệ thông tin, truyền thông – sự kiện cho Công ty. Phòng Hệ thống và Truyền thông thực hiện các công việc chính như sau:

- Lập Kế hoạch, chiến lược cho Công ty;
- Phát triển hệ thống quản lý cho Công ty;
- Công nghệ thông tin (hạ tầng & phần mềm quản lý nội bộ) ;
- Truyền thông - sự kiện của Công ty ;
- Quản lý thương hiệu;
- Quản lý rủi ro.

Phòng Nhân lực: Phòng Nhân lực là phòng có nhiệm vụ tuyển dụng, đào tạo, quản lý nhân sự, hoạch định nguồn nhân lực cho Công ty. Phòng Nhân lực thực hiện các công việc chính như sau:

- Quản lý nhân lực (tuyển dụng, điều động, điều chuyển);
- Đào tạo nhân sự cho Công ty;
- Quản lý và sử dụng nhân sự;
- Chính sách lương, thưởng & phúc lợi đãi ngộ;
- Quan hệ lao động;
- Quản lý nhân tài và phát triển nguồn cán bộ;
- Quản lý thông tin nhân sự;
- Quản lý hiệu suất công việc;
- Xây dựng và phát triển văn hoá doanh nghiệp.

Phòng Hành chính: Phòng Hành chính là phòng có nhiệm vụ quản lý công tác văn thư lưu trữ, công tác lễ tân, công tác hậu cần, quản lý tài sản/công cụ dụng cụ tại văn phòng Công ty. Phòng Hành chính thực hiện các công

việc chính như sau :

- Quản lý văn thư lưu trữ;
- Theo dõi, báo cáo Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Quản lý các dịch vụ mua ngoài và tổ chức các sự kiện;
- Quản lý Tài sản/công cụ dụng cụ văn phòng và Máy móc thiết bị đi theo con người tại dự án;
- Quản lý công tác lái xe, bảo vệ, vệ sinh tại Văn phòng.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

STT	Tên cổ đông	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Tiến Đạt	Cá nhân trong nước	9.643.000	23,96%
2	Lê Hồng Lĩnh	Cá nhân trong nước	3.220.000	8,0%
3	Ngô Tấn Long	Cá nhân trong nước	3.220.000	8,0%
4	Trần Văn Trường	Cá nhân trong nước	3.220.000	8,0%
5	Đặng Thanh Trang	Cá nhân trong nước	3.220.000	8,0%
6	Công ty Cổ phần CDC Holding (*)	Tổ chức trong nước	7.500.000	18,63%
	TỔNG		**30.023.000**	**74,59%**

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 15/08/2024

(*) Công ty Cổ phần CDC Holding được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107936560 lần đầu ngày 26/07/2017, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 10 tháng 11 năm 2023 Địa chỉ trụ sở chính tại LK51-53, Galaxy 5, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Người đại diện pháp luật là Ông Lê Văn Quang – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện sở hữu của Công ty Cổ phần CDC Holding tại Công ty Cổ phần Xây dựng CDC: Bà Đặng Thanh Trang – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2011. Từ thời điểm thành lập Công ty đến hiện tại đã được hơn 03 năm, căn cứ Khoản 3 Điều 120 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, cổ đông sáng lập của Công ty được tự do chuyển nhượng cổ phiếu.

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

4.3. Cơ cấu cổ đông

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sở hữu theo mệnh giá *(đồng)*	Tỷ lệ sở hữu
I	**CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC, NƯỚC NGOÀI**				
1	**Trong nước**	**146**	**40.250.000**	**402.500.000.000**	**100,0%**
1.1	*Nhà nước*	-	-	--	-
1.2	*Tổ chức*	1	7.500.000	75.000.000.000	18,6%
1.3	*Cá nhân*	145	32.750.000	327.500.000.000	81,4%
2	**Nước ngoài**	-	-	-	-
2.1	*Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ*	-	-	-	-
2.2	*Cá nhân*	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG (1 + 2)	**146**	**40.250.000**	**402.500.000.000**	**100,0%**
II	**CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG KHÁC**				
1	Cổ đông sáng lập	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn	6	30.023.000	300.230.000.000	74,6%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	140	10.227.000	102.270.000.000	25,4%
	TỔNG CỘNG (2 + 3)	**146**	**40.250.000**	**402.500.000.000**	**100,0%**

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 15/08/2024

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết 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 đăng ký niêm yết

5.1. Công ty mẹ của Tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

5.2. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần CDC Holding
- Ngày thành lập: 26/07/2017
- Giấy CNĐKDN số 0107936560 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 26/07/2017, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 10/11/2023.

- Trụ sở chính: LK51-53, Galaxy 5, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng.
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần CDC Holding (CDC Holding) và những người có liên quan của CDC Holding tại Công ty Cổ phần Xây dựng CDC:

STT	Tên Tổ chức/ Cá nhân	Mối quan hệ/ Chức vụ tại CDC Holding	Số lượng cổ phiếu CCC sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần CDC Holding		7.500.000	18,63%
2	Lê Hồng Lĩnh	Cổ đông lớn sở hữu trên 10% vốn điều lệ	3.220.000	8,00%
3	Lê Văn Quang	Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật	1.750.000	4,35%
4	Đặng Thanh Trang	Tổng Giám đốc, Người đại diện vốn tại Tổ chức đăng ký niêm yết	3.220.000	8,00%
	TỔNG		**15.690.000**	**38,98%**

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 15/08/2024

5.3. Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

5.4. Những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Bảng 2: Bảng cơ cấu Doanh thu - Lợi nhuận gộp giai đoạn 2022 – 2023 – 9T/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU (*)	Năm 2022	Tỷ trọng	Năm 2023	Tỷ trọng	9T/2024	Tỷ trọng
Doanh thu thuần	**2.360.308**	**100,0%**	**1.813.312**	**100,0%**	**1.469.252**	**100,0%**
- Thi công xây dựng	2.254.296	95,5%	1.486.707	82,0%	1.107.020	75,3%
- Kinh doanh vật liệu xây dựng	101.444	4,3%	321.856	17,7%	358.234	24,4%
- Hoạt động khác	4.568	0,2%	4.748	0,3%	3.998	0,3%
Lợi nhuận gộp	**91.181**	**100,0%**	**71.385**	**100%**	**59.762**	**100%**
- Thi công xây dựng	86.972	95,4%	66.353	93,0%	52.996	88,7%
- Kinh doanh vật liệu xây dựng	1.503	1,6%	2.307	3,2%	4.143	6,9%
- Hoạt động khác	2.706	3,0%	2.725	3,8%	2.623	4.4%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo Q3/2024, CDC

Lưu ý: Kỳ kế toán/Năm tài chính đang áp dụng hiện tại: Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.

Hoạt động kinh doanh chính của CDC xoay quanh hai lĩnh vực chính: (i) Thi công xây dựng và (ii) Kinh doanh vật liệu xây dựng. Bên cạnh đó, CDC cũng đang hoạt động trong lĩnh vực cho thuê cẩu tháp tại các công trình xây dựng.

Kết thúc năm tài chính 2023, Doanh thu thuần về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 1.813,3 tỷ đồng, giảm 23,2% so với năm tài chính 2022 (2.360,3 tỷ đồng). Trong giai đoạn 2022-2023, hoạt động Thi công xây dựng luôn đóng vai trò chính trong nguồn thu (chiếm tỷ trọng từ 82,0% - 95,5% trong tổng nguồn Doanh thu thuần của toàn Công ty). Sự sụt giảm đến 34,1% doanh thu thuần của hoạt động Thi công xây dựng là nguyên nhân chính dẫn đến sự tăng trưởng âm của Doanh thu thuần trong năm 2023. Tính đến hết 9 tháng đầu năm tài chính 2024 (kết thúc kỳ tại ngày 31/12/2024), Doanh thu thuần đạt gần 1.469,3 tỷ đồng. So với kế hoạch Doanh thu thuần được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 đề ra là (2.426,8 tỷ đồng), Công ty đã đạt được 60,5% mục tiêu cả năm 2024.

Doanh thu Thi công xây dựng năm 2023 giảm gần 767,6 tỷ đồng so với năm 2022 trước tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản, cũng như công tác quyết toán và nghiệm thu khối lượng thi công có phần chậm hơn so với kỳ vọng của Công ty. Trong 9 tháng đầu năm tài chính 2024, tình trạng này tiếp diễn dẫn đến Doanh thu từ hoạt động Thi công xây dựng chỉ đạt 1.107 tỷ đồng, bằng 74,5% Doanh thu của hoạt động này trong năm 2023.

Năm 2023, hoạt động Kinh doanh vật liệu xây dựng tăng tỷ trọng trong cơ cấu Doanh thu thuần từ 4,3% (năm 2022) lên 17,7%, tương ứng giá trị doanh thu tăng từ 101,4 tỷ đồng lên gần 321,9 tỷ đồng. Đây là mảng thương mại thuần túy của Công ty. Doanh thu Kinh doanh vật liệu xây dựng tăng 217,3% so với năm 2022 nhờ chính sách của Ban Điều hành chấp nhận giảm biên lợi nhuận để đẩy mạnh doanh số. Đồng thời, việc đẩy mạnh đầu tư công cùng sự phục hồi của nền kinh tế đã thúc đẩy nhu cầu mua vật liệu xây dựng của các khách hàng, giúp sản lượng bán hàng của Công ty tăng mạnh trong năm 2023. Sự chuyển dịch về định hướng hoạt động tiếp tục được thể hiện trong 9 tháng đầu năm tài chính 2024 khi tỷ trọng Doanh thu thuần của hoạt động này chiếm 24,4% trong cơ cấu Doanh thu, tương ứng 358,2 tỷ đồng.

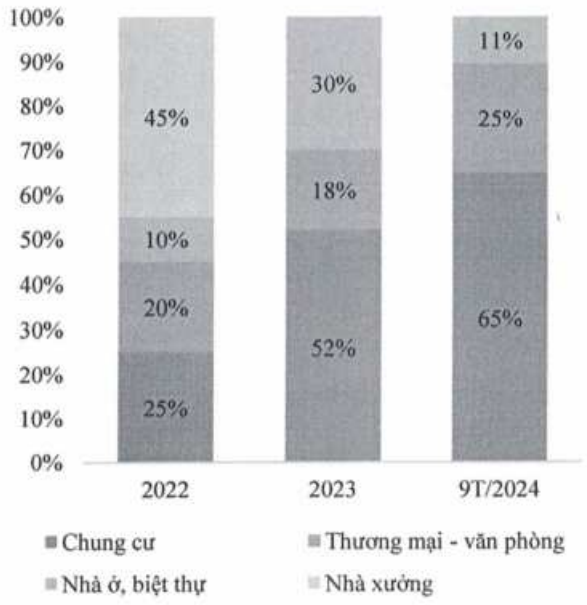
Hoạt động khác chiếm nguồn thu không đáng kể trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. CDC đã và đang hoạt động trong lĩnh vực cho thuê cẩu tháp tại các công trình xây dựng, với doanh thu khoảng 4,6 – 4,7 tỷ đồng trong giai đoạn 2022 – 2023, đóng góp 0,2%-0,3% cơ cấu doanh thu. Tính đến hết 9 tháng đầu năm tài chính 2024, Doanh thu từ Hoạt động khác đạt gần 4,0 tỷ đồng, đóng góp 0,3% cơ cấu Doanh thu.

(i) Hoạt động Thi công xây dựng:

Sau 13 năm thành lập và phát triển, Công ty có lượng khách hàng ổn định trong Hoạt động thi công xây dựng, do đó Doanh thu từ hoạt động này luôn ổn định và tăng trưởng đều qua các năm. Năm 2023, doanh thu của mảng Thi công xây dựng đạt 1.487 tỷ đồng, đóng góp 82,0% vào tổng doanh thu của Công ty. Doanh thu từ Xây dựng dân dụng (loại hình Chung cư, Thương mại-văn phòng, Nhà ở biệt thự) luôn vượt trội so với Thi công nhà xưởng. Tuy nhiên, giai đoạn 2023 – 9T/2024 không phát sinh nguồn thu từ loại hình Thi công nhà xưởng công nghiệp.

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

Ảnh 4: Cơ cấu doanh thu của Hoạt động Thi công xây dựng theo từng loại hình dự án, giai đoạn 2022-2023 và 9T/2024



Nguồn: CDC

Định hướng của Ban Điều hành trong năm 2024-2025 tiếp tục tập trung nhận thầu các dự án Xây dựng dân dụng, cân đối hợp lý khối lượng thi công dựa trên loại hình dự án và năng lực hiện có nhằm đảm bảo đưa các dự án về đích an toàn-chất lượng-đúng tiến độ.

Ngoài ra, ngay trong năm tài chính 2024, Công ty nỗ lực tham gia các dự án thi công nhà xưởng công nghiệp trong bối cảnh làn sóng FDI mạnh mẽ vào Việt Nam.

Lĩnh vực thi công xây lắp của CDC bao gồm:

- Thi công các công trình dịch vụ, văn phòng và trung tâm thương mại;
- Thi công các công trình chung cư cao tầng và nhà thấp tầng;
- Thi công các công trình công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp.

Ngoài ra CDC cũng đảm nhận các gói tổng thầu khác với nhiệm vụ từ thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị, nội thất, hoàn thiện công đoạn cuối cùng của sản phẩm bàn giao cho khách hàng cũng như xử lý sửa chữa gia cố các công trình đã được đưa vào sử dụng. Với kinh nghiệm của mình, CDC tạo được tiếng vang trong ngành xây dựng, từ nhà thầu phụ trở thành Nhà thầu chính đến Tổng thầu xây dựng của nhiều dự án lớn, trải dài trên nhiều tỉnh thành trên cả nước như: Hà Nội, Lạng Sơn, Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Đà Nẵng, Hải Dương, Thái Bình, Nghệ An, Thanh Hóa, Quy Nhơn, Khánh Hoà, Bình Thuận, Bình Dương…

Bảng 3: Doanh thu/Giá vốn hàng bán của Hoạt động Thi công xây dựng theo dự án giai đoạn 2022-2023 và 9T/2024

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tên dự án	Tổng giá trị gói thầu	Năm 2022		Năm 2023		9T/2024	
			Doanh thu	Giá vốn hàng bán	Doanh thu	Giá vốn hàng bán	Doanh thu	Giá vốn hàng bán
1	Dự án Khu nhà ở Hibrand	594.038	120.888	114.844	20.225	19.864		
2	Dự án Calla Apartment Quy Nhơn	230.795	155.334	147.567	22.834	21.692		
3	Dự án Xuân Thủy	2.145.180	614.438	599.077	175.900	167.105	37.322	35.456
4	Dự án Mipec Vinh Heritage	1.238.849	445.954	428.116	163.981	157.422		
5	Dự án Plaschem	833.914	180.635	177.023	234.022	229.341	32.086	31.462
6	Dự án Hải Long Trang - Văn Giang	137.583	97.969	93.071	26.398	25.078	281	173

STT	Tên dự án	Tổng giá trị gói thầu	Năm 2022		Năm 2023		9T/2024	
			Doanh thu	Giá vốn hàng bán	Doanh thu	Giá vốn hàng bán	Doanh thu	Giá vốn hàng bán
7	Dự án Khu Biệt thự Hùng Sơn Thanh Hóa	458.597	250.847	238.305	164.834	157.097		
8	Dự án The Charm An Hưng La Khê	426.717	64.912	61.666	193.206	181.923	35.620	33.483
9	Dự án Thanh Xuân Valley	171.611	-	-	110.886	104.232	20.410	19.185
10	Dự án Sầm Sơn, Thanh Hóa	155.517	-	-	63.891	60.696	35.234	33.473
11	Dự án 107 Nguyễn Tuân Vihacomplex	588.546	-	-	138.283	131.369	207.755	196.710
12	Dự án Eden Garden	171.058	-	-	11.931	11.215	91.067	85.603
13	Dự án Chung cư cao cấp A&T Sky Garden	1.281.101	-	-	27.527	25.876	156.965	148.254
14	Dự án 28A Phạm Hùng	602.377	-	-	-	-	159.890	151.665
15	Dự án Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	1.568.750	-	-	-	-	117.988	113.269
16	Các dự án khác		323.320	307.657	132.791	127.444	212.400	205.293
	TỔNG		**2.254.296**	**2.167.325**	**1.486.707**	**1.420.354**	**1.107.020**	**1.054.025**

Nguồn: CDC

Ảnh 5: Một số công trình xây lắp nổi bật CDC tham gia thi công



Dự án đầu tư xây dựng khu dịch vụ bể bơi tại khu biệt thự trong khuôn viên TTHN Quốc Gia

- Chủ đầu tư: Trung tâm Hội nghị quốc gia
- Gói thầu: Thi công xây dựng phần kết cấu chịu lực và xây, trát
- Quy mô: 01 tầng hầm, 02 tầng nổi
- Địa điểm: Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, đã thu hồi hết công nợ.
- Tổng giá trị gói thầu: 17.978.692.338 đồng



Hoàng Huy Mall

- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Gói thầu: Thi công phần móng, phần thân và hoàn thiện mặt ngoài nhà
- Quy mô: 42 căn liền kề, 04 tầng. Diện tích sàn: 9.580 m2
- Địa điểm: Kênh Dương, Lê Chân, Hải Phòng
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 12.122.293.000 đồng



Apec Mandala Wyndham Hải Dương

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm, thân (Kết cấu và hoàn thiện kiến trúc)
- Quy mô: 1 tầng hầm, 1 tòa nhà 17 tầng. Tổng diện tích sàn: 19.060 m2
- Địa điểm: Hải Tân, Hải Dương
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2023, còn khoảng 2% giá trị bảo hành công trình, dự kiến thu hồi hết công nợ (tương đương khoảng 15 tỷ đồng) đến tháng 4/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 79.643.739.757 đồng



Tòa nhà chung cư FPT Plaza

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng
- Gói thầu: Cung cấp và thi công lắp đặt hệ thống cơ điện tòa nhà
- Quy mô: 1 tầng hầm, 15 tầng nổi. Diện tích sàn tầng điển hình: 1.175m2. Tổng diện tích sàn: 71.796 m2
- Địa điểm: Hải Hòa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2023, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 126.914.915.000 đồng



Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (APEC Group)
- Gói thầu: Thi công hạ tầng, bể bơi, cảnh quan của dự án
- Quy mô: 2 tòa 25 tầng nổi
- Địa điểm: Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn khoảng 5% giá trị bảo hành công trình (tương đương khoảng 20 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết công nợ trong năm 2025.
- Tổng giá trị gói thầu: 40.354.183.230 đồng



Khu đô thị Vinhomes Smart City

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (VinGroup)
- Gói thầu: Thi công phần móng, phần thân và hoàn thiện
- Quy mô: 16 căn Biệt thự. Tổng diện tích sàn: 3.840 m2
- Địa điểm: Tây Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 12.958.866.475 đồng



Dự án Khu nhà ở phường Kiến Hưng (MIH) – Hà Đông – Hà Nội

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội (MIPEC Group)
- Gói thầu: Tổng thầu thi công phần móng, tầng hầm, phần thân và hoàn thiện công trình
- Quy mô: 6 tòa 25 tầng nổi. Diện tích sàn điển hình 795 m2. Tổng diện tích sàn: 39.750 m2
- Địa điểm: Quận Hà Đông, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 363.637.588.276 đồng



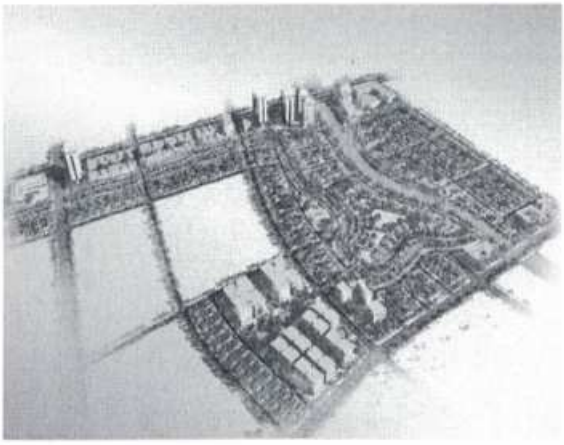
Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem (Dự án Plaschem)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ
- Gói thầu: Tổng thầu thi công khối nhà hỗn hợp cao tầng
- Quy mô: 3 tầng hầm, 1 tòa 25 tầng; Diện tích sàn tầng điển hình: 2.580 m2. Tổng diện tích sàn: 76.310 m2
- Địa điểm: Quận Long Biên, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn 11% giá trị quyết toán và bảo hành công trình (tương đương khoảng 96 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết công nợ trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 833.913.974.772 đồng



Khu phức hợp TTTM, Văn phòng, Dịch vụ hội nghị và Nhà ở (Dự án Xuân Thuỷ)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy (MIPEC Group)
- Gói thầu: Tổng thầu thi công phần móng, tầng hầm, phần thân và hoàn thiện công trình
- Quy mô: 3 tầng hầm, 2 tòa 35 tầng. Diện tích sàn tầng điển hình: 3.900 m2. Tổng diện tích sàn: 167.700 m2
- Địa điểm: Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn dưới 8% giá trị quyết toán và bảo hành công trình (tương đương khoảng 153 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết công nợ trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 2.145.179.520.535 đồng



Khu đô thị và dịch vụ Thương mại tại phường Vinh Tân – TP. Vinh (Dự án Mipec Vinh Heritage)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội
- Gói thầu: thi công cọc, móng, kết cấu thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà thấp tầng Giai đoạn 1 và 2 - Lô căn hộ số 7, 9, 10, 12, 14, 15, 19, 20, 21, 24, 25, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 39,40, 41, 42, 43, 44
- Quy mô: 482 căn biệt thự. Tổng quy mô 40,07 ha
- Địa điểm: Thành phố Vinh, Nghệ An
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn khoảng 10% giá trị quyết toán và bảo hành công trình (tương đương khoảng 123 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết công nợ trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 1.238.848.975.258 đồng



Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm, thân: kết cấu và hoàn thiện kiến trúc
- Quy mô: Công trình hỗn hợp với 3 tầng hầm, 2 tòa, 35 tầng nổi. Tổng diện tích sàn xây dựng 86.278 m2.
- Địa điểm: Quận Hà Đông, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 426.716.834.190 đồng



Khu nhà ở thương mại Lê Hồng Phong - Eden Garden (Dự án Eden Garden)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần BIDGROUP
- Gói thầu: Thi công kết cấu phần thân, xây tường bao ngoài, trát ngoài nhà, hoàn thiện mái, tum công trình: Hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03
- Quy mô: 1 tầng hầm, 31 tầng thân. Diện tích sàn điển hình 3.150 m2. Tổng diện tích sàn 104.850 m2.
- Địa điểm: Thành phố Thái Bình, Thái Bình
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 3/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 4/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 171.057.859.354 đồng



Khu biệt thự cao cấp và Nhà ở Hải Long Trang

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Lạc Viên Cửu Cao
- Gói thầu: Thi công cọc khoan nhồi, móng, tầng hầm, kết cấu thân
- Quy mô: 1 tầng hầm, 1 tòa 21 tầng; Diện tích sàn điển hình: 1.220 m2; Tổng diện tích sàn: 29.000 m2
- Địa điểm: Huyện Văn Giang - Tỉnh Hưng Yên
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn 2% giá trị bảo hành (tương đương khoảng 26 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết công nợ trong quý 1/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 137.583.245.355 đồng



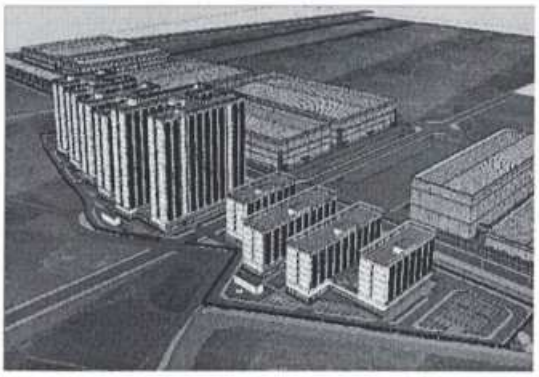
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán (Dự án 28A Phạm Hùng)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm, thân: kết cấu và hoàn thiện cấu trúc
- Quy mô: Gồm 3 tầng hầm, 25 tầng nổi. Diện tích sàn điển hình: 1.982 m2. Tổng diện tích sàn xây dựng: 61.817 m2
- Địa điểm: Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 7/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 12/2025
- Tổng giá trị gói thầu: khoảng 968.340.000.000 đồng



Khu nhà ở hỗn hợp 107 Nguyễn Tuân Vihacomplex (Dự án 107 Nguyễn Tuân Vihacomplex)

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ
- Gói thầu: Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối nhà cao tầng và liền kề
- Quy mô: Gồm 3 tầng hầm, 33 tầng nổi. Diện tích sàn điển hình: 2.300m2. Tổng diện tích sàn xây dựng: 78.104 m2
- Địa điểm: Quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 11/2022, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 597.643.753.073 đồng



Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển FUJI Bắc Giang
- Gói thầu: Tổng thầu thi công khối nhà CT3
- Quy mô: 18 tầng thân. Diện tích sàn điển hình: 2.700 m2. Tổng diện tích sàn: 48.600 m2
- Địa điểm: Huyện Yên Dũng, Bắc Giang
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 306.335.072.887 đồng



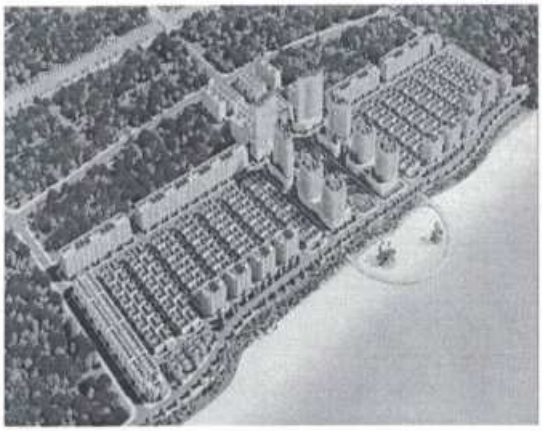
Nhà máy Luxshare Vân Trung Giai đoạn 3 (Nhà xưởng E1)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaco
- Gói thầu: Kết cấu và hoàn thiện phần thân - Nhà E1
- Quy mô: 3 tầng thân. Diện tích sàn điển hình: 10.800 m2. Tổng diện tích sàn: 36.000 m2
- Địa điểm: Huyện Việt Yên, Bắc Giang
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 82.375.300.000 đồng



Dự án Thanh Xuân Valley (3 phân khu: Club House, Information Center, Chairman Villa)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất Động Sản BIM
- Gói thầu: Thi công kết cấu bê tông cốt thép, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và đặt chờ cơ điện
- Quy mô: Tổng diện tích sàn: 13.900 m2
- Địa điểm: Xuân Hòa - Thành phố Phúc Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc
- Tiến độ: Đã thi công xong các hạng mục chính, đang hoàn thiện các hạng mục phụ trợ, dự kiến xong toàn bộ trong tháng 02/2025. Đang thực hiện hoàn thiện hồ sơ quyết toán và bảo vệ với chủ đầu tư.
- Tổng giá trị gói thầu: 171.611.412.188 đồng



Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Biệt thự Hùng Sơn, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM
- Gói thầu:

  + Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề và nhà kinh doanh.

  + Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở kết hợp dịch vụ Zone 1A, 1B (OKD)
- Quy mô: 114 căn Biệt thự: 5 tầng nổi; 185 căn Liền kề: 4 tầng nổi Diện tích sàn 01 căn điển hình: 300 m2; Tổng diện tích sàn: 89.700 m2
- Địa điểm: Thành phố Sầm Sơn - Tỉnh Thanh Hóa
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn khoảng 3% giá trị quyết toán bảo hành (tương đương khoảng 18 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 614.113.779.024 đồng



Nhà ở xã hội NHS Trung Văn

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng NHS
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm
- Quy mô: 2 tầng hầm, 32 tầng nổi; Diện tích sàn điển hình: 1.050 m2; Tổng diện tích sàn: 41.250 m2
- Địa điểm: Phường Trung Văn - Quận Nam Từ Liêm - Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn dưới 10% giá trị quyết toán bảo hành (tương đương khoảng 5 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 56.992.239.017 đồng



Tổ hợp căn hộ Bên Bờ Sông Hàn – Đà Nẵng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô
- Gói thầu: Tổng thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình
- Quy mô: 3 tầng hầm, 2 tòa 31 tầng nổi; Diện tích sàn điển hình: 1.550 m2; Tổng diện tích sàn: 112.000 m2
- Địa điểm: Phường Nại Hiên Đông - Quận Sơn Trà - Đà Nẵng
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 03/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 06/2026
- Tổng giá trị gói thầu: 1.568.750.004.948 đồng



Chung cư cao cấp A&T Sky Garden

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương
- Gói thầu: Tổng thầu thi công
- Quy mô: 2 tầng hầm, 2 tòa 40 tầng nổi; Diện tích sàn điển hình: 2.391 m2; Tổng diện tích sàn: 106.668 m2
- Địa điểm: Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 02/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2026
- Tổng giá trị gói thầu: 1.281.101.375.073 đồng



Đầu tư xây dựng Khu nhà ở HiBrand

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH HiBrand Việt Nam
- Gói thầu: Tổng thầu phần thân và hoàn thiện phần tầng hầm khối nhà Chung cư cao tầng
- Quy mô: 2 tầng hầm, 1 tòa 25 tầng 1 tòa 23 tầng; Diện tích sàn tầng điển hình: 3.125 m2; Tổng diện tích sàn: 98.880 m2
- Địa điểm: Phường Phú La - Quận Hà Đông - Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn 2% giá trị bảo hành (tương đương khoảng 11 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 594.037.715.376 đồng



Khu chung cư thương mại cao tầng (Calla Apartment Quy Nhơn)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Armo
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm, thân: Kết cấu và Hoàn thiện kiến trúc
- Quy mô: 1 tầng hầm, 1 tòa 29 tầng; Diện tích sàn điển hình: 1.330 m2; Tổng diện tích sàn: 46.020 m2
- Địa điểm: Phường Ghềnh Ráng - TP.Quy Nhơn - Bình Định
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, đang thực hiện quyết toán. Tổng Công nợ quyết toán và bảo hành còn khoảng 10% giá trị gói thầu (tương đương khoảng 20 tỷ đồng), dự kiến thu hồi trong năm 2025.
- Tổng giá trị gói thầu: 230.794.800.000 đồng



Khu phức hợp Giảng Võ – Ba Đình

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Pacific Thăng Long
- Gói thầu: Thi công tường vây, kết cấu phần ngầm, phần thân: Kết cấu và Hoàn thiện kiến trúc
- Quy mô: 2 tầng hầm, 1 tòa 19 tầng, 1 tòa 21 tầng; Diện tích sàn điển hình: 3.400 m2; Tổng diện tích sàn: 95.800 m2
- Địa điểm: Phường Ngọc Khánh - Quận Ba Đình - Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành phần cọc và tường vây, đang thực hiện quyết toán phần cọc và tường vây. Dự án đang thay đổi thiết kế nên chưa có thời gian dự kiến hoàn thành.
- Tổng giá trị gói thầu: 368.457.755.866 đồng



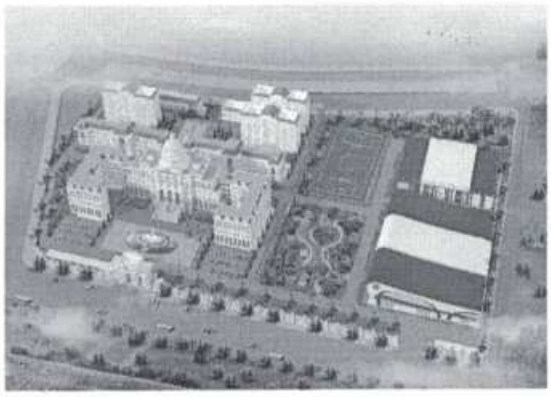
Dự án Valley Park Residences

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thanh Xuân
- Gói thầu: Thi công kết cấu bê tông cốt thép, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và đặt chờ cơ điện cho 74 căn biệt thự song lập RV1, RV2 và 24 căn biệt thự đơn lập RV3, RV5
- Quy mô: 74 căn biệt thự song lập RV1, RV2 và 24 căn biệt thự đơn lập RV3, RV5
- Địa điểm: Xã Ngọc Thanh, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 03/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 05/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 205.691.250.525 đồng



Công trình hỗn hợp nhà ở Chung cư cao tầng 134

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng công trình 134
- Gói thầu: Thi công kết cấu, hoàn thiện, hạ tầng cảnh quan
- Quy mô: 13 Tầng, 11.700 m2 diện tích sàn.
- Địa điểm: Ngõ 51 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội (nay là phố Quần Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội)
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 05/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 119.410.323.632 đồng



Đầu tư xây dựng Trường Đại học Công nghệ Đông Á

- Chủ đầu tư: Trường Đại học Công nghệ Đông Á
- Gói thầu: Thi công 03 toà Ký túc xá 7 tầng
- Quy mô: 03 toà Ký túc xá 7 tầng
- Địa điểm: Xã Liên Bão, huyện Tiên Du và phường Võ Cường, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 08/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 05/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 106.798.222.597 đồng

(ii) Hoạt động Kinh doanh vật liệu xây dựng:

Hoạt động Kinh doanh vật liệu xây dựng có đóng góp còn khiêm tốn so với hoạt động Thi công xây dựng (hoạt động kinh doanh chính) của CDC. Doanh thu từ hoạt động này đến chủ yếu từ việc buôn bán thép xây dựng với doanh thu đạt 101,4 tỷ đồng trong năm 2022 và 321,9 tỷ đồng trong năm 2023.

Trong năm 2023, khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu từ năm 2022 và kéo dài khiến nhiều dự án, công trình chậm triển khai khiến hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn, tiêu thụ sản phẩm chậm, tồn kho tăng cao. Tuy nhiên, các yếu tố tích cực như việc đẩy mạnh đầu tư công cùng sự phục hồi của nền kinh tế, với nhiều dự án đầu tư công lớn đã và đang triển khai như Cao tốc Bắc – Nam, Sân bay Long Thành..., cùng với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ gỡ khó cho thị trường bất động sản. Với mục tiêu đưa hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của CDC đóng góp đáng kể vào cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty, Ban Điều hành Công ty đưa ra chính sách chấp nhận giảm biên lợi nhuận để đẩy mạnh doanh số, tích cực mở rộng mạng lưới tìm kiếm khách hàng mới đã giúp mảng kinh doanh vật liệu xây dựng của CDC có sự tăng trưởng mạnh trong giai đoạn trầm lắng của thị trường bất động sản.

Đến ngày 31/12/2024, Công ty không còn khoản phải thu trong hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Vì vậy, Công ty không có rủi ro đối với khoản phải thu trong hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng.

(iii) Hoạt động khác:

Bên cạnh hoạt động kinh doanh chính là thi công xây dựng và hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, CDC đã và đang hoạt động trong lĩnh vực cho thuê cẩu tháp tại các công trình xây dựng. Hoạt động này chiếm cơ cấu doanh thu nhỏ nhất trong các hoạt động kinh doanh của CDC, với doanh thu khoảng 4,6 tỷ đồng trong năm 2022 và 4,7 tỷ đồng trong năm 2023.

6.2. Nguyên vật liệu

6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu

Với đặc thù của một đơn vị thi công xây lắp, chi phí nguyên vật liệu của Công ty chiếm tỷ lệ lớn trong tổng chi phí của Công ty. Biến động giá cả các loại vật liệu xây dựng như cát, đá, xi măng, thép, giá xăng dầu, … tác động không nhỏ đến tình hình và kết quả kinh doanh của Công ty. Đây là các loại nguyên vật liệu phổ biến, đều đã được sản xuất trong nước với chất lượng cao. Công ty luôn đặt ra yêu cầu sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng và cấu kiện xây dựng sử dụng trong công trình xây dựng phải đảm bảo chất lượng, đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, tuân thủ thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng vào việc xây dựng, phát triển các nội dung sau:

- Quản lý phát triển vật liệu xây dựng và sử dụng vật liệu xây dựng vào công trình xây dựng bảo đảm an toàn, hiệu quả, phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, tiết kiệm chi phí;

- Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng và cấu kiện xây dựng khi sử dụng trong công trình xây dựng phải đảm bảo chất lượng, đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, tuân thủ thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có);
- Xây dựng, phát triển hệ thống nguồn cung cấp, hệ thống nhà cung cấp thương mại nguyên vật liệu trên toàn quốc, nhà máy sản xuất. Có quy định quản lý, quy trình làm việc cụ thể để có thể phân cấp, đánh giá nguồn cung cấp, nhà cung cấp thương mại và nhà máy sản xuất nguyên vật liệu. Sàng lọc loại bỏ nguồn cung cấp, nhà cung cấp nguyên vật liệu không tốt, ưu tiên hợp tác, đặt mối quan hệ đối tác chiến lược đối với các đơn vị cung cấp vật liệu tốt về chất lượng và năng lực;
- Xây dựng kế hoạch vật liệu dài hạn cho các dự án xây dựng tại các địa phương. Kế hoạch vật liệu theo quý, theo năm cho doanh nghiệp. Xây dựng kế hoạch dự trữ đối với vật tư đặc thù không có sẵn, luôn chủ động trong công tác cung ứng nguyên vật liệu cho sản xuất tại dự án;
- Liên tục cải tiến Hệ thống quản lý chất lượng nguyên vật liệu đầu vào, cập nhật thông tin về các loại nguyên vật liệu mới để ứng dụng vào các dự án của Công ty nhằm tạo ra sản phẩm đạt yêu cầu cao về chất lượng và thẩm mỹ

6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Nguyên vật liệu đầu vào của Công ty chủ yếu là xi măng, sắt thép, cát, đá, sơn, gỗ, bê tông, vật tư điện nước,... là các loại nguyên vật liệu phổ biến đều đã được sản xuất trong nước với chất lượng cao, luôn sẵn sàng để cung cấp cho các nhà thầu. Nhằm đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng, CDC luôn lựa chọn những nhà cung cấp uy tín và đưa ra mức giá cạnh tranh. Ban Cung ứng và Ban Tài Chính phối hợp để đưa ra dự báo giá cũng như làm việc chặt chẽ với nhà cung cấp trong suốt quá trình triển khai. Các phát sinh luôn được CDC và nhà thầu phụ xử lý dứt điểm và nhanh chóng, tránh phát sinh chi phí không cần thiết. Bên cạnh đó, CDC có những mối quan hệ lâu dài với một số nhà cung cấp, giúp đảm bảo sự ưu tiên về nguồn nguyên vật liệu khi thực hiện các dự án. Vì vậy, hoạt động xây dựng của Công ty luôn được đảm bảo về nguồn cung ứng nguyên vật liệu. Trong quá trình hợp tác, Công ty duy trì việc đánh giá các nhà cung cấp để đảm bảo đáp ứng những chuẩn mực về chất lượng mà Công ty đặt ra, sẵn sàng loại bỏ những nhà cung cấp nếu không đáp ứng điều kiện.

Các nhà cung cấp nguyên vật liệu chính của Công ty giai đoạn năm tài chính 2022 - 2023:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên nhà cung cấp (*)	Mặt hàng cung cấp	Sản lượng cung cấp bình quân/năm	Giá trị cung cấp bình quân/năm
1	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	Thép	7.649 tấn	122.326
2	Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	Thép	4.051 tấn	64.610
3	Công ty TNHH SungShin Vina	Bê tông	27.820 m3	27.066
4	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Phú	Gạch đất nung	14.998.594 viên	21.501
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát Triển Việt Tiệp	Bê tông	20.499 m3	17.728
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát	Bê tông	11.317 m3	15.129
7	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Đức Long	Xi măng	8.931 tấn	12.042
8	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Kim khí Hà Tây	Thép	796 tấn	11.424

(*) Về việc trình bày Mục 14 Thuyết minh Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022-2023 – Phải trả người bán ngắn hạn, Công ty chỉ trình bày các khoản dư nợ chiếm từ 10% tổng giá trị Các khoản phải trả ngắn hạn và

các khoản dư nợ có số dư đầu kỳ được thuyết minh từ báo cáo tài chính năm trước liền kề. Các khoản dư nợ dưới 10% được trình trong mục "Các người bán khác". Vì vậy, Thuyết minh Báo cáo tài chính sẽ không trình bày thông tin về dư nợ phải trả của một số nhà cung cấp nêu trên.

Thông tin về các đối tác lớn trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng trong năm tài chính 2023 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên đối tác	Phân loại đối tác	Hàng hóa	Giá trị hợp đồng	Thời gian giao dịch
1	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam)	Cung cấp nguyên vật liệu	Thép	77.352	03/2024
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc (Nay là: Công ty cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC)	Cung cấp nguyên vật liệu	Thép	65.717	03/2024
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô Thị Hà Đông	Cung cấp nguyên vật liệu	Thép	67.395	03/2024
4	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Đầu tư Hà Anh	Cung cấp nguyên vật liệu	Thép	34.313	04/2023 - 03/2024
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại HQC	Bán hàng	Thép	234.331	06/2023 - 03/2024
6	Công ty Cổ phần NME Việt Nam	Bán hàng	Thép	20.147	03/2024
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô Thị Hà Đông	Bán hàng	Thép	6.211	04/2023

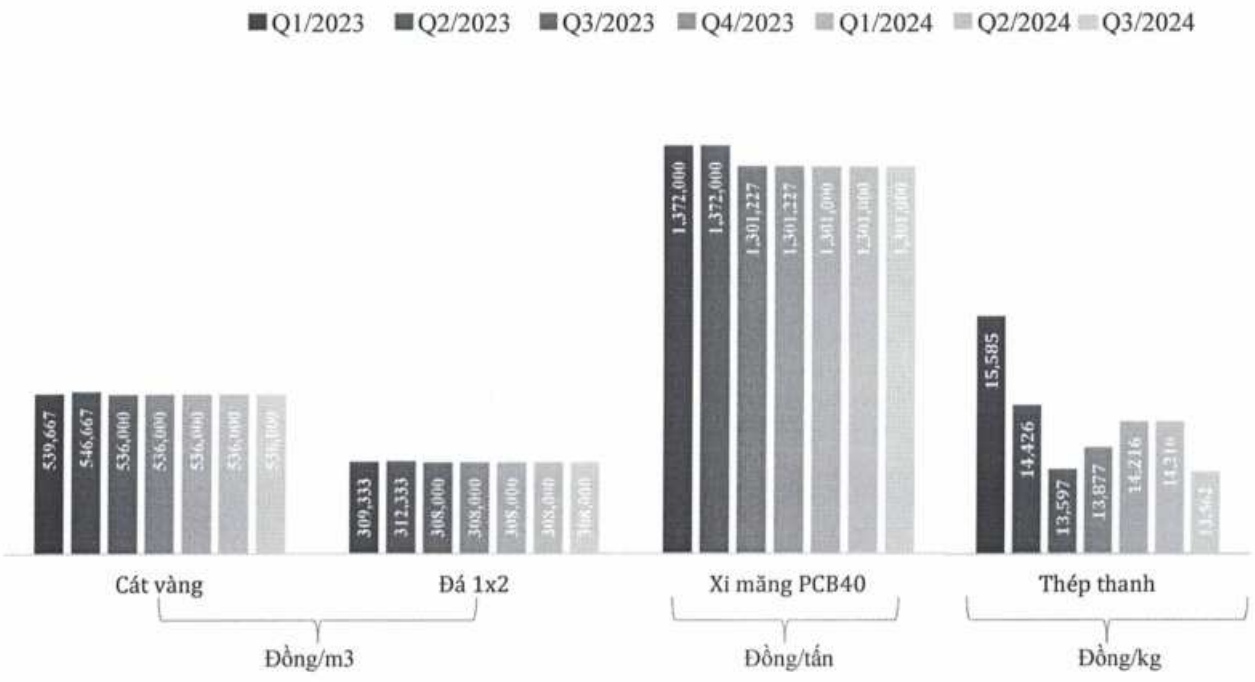
Nguồn: CDC

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

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

Với đặc thù của một đơn vị thi công xây lắp, chi phí nguyên vật liệu của Công ty chiếm tỷ lệ lớn trong tổng chi phí. Biến động giá nguyên vật liệu có tác động lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ảnh 6: Giá một số vật liệu xây dựng chính tại Hà Nội



Nguồn: Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội[5]

Theo quyết định số 1202/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 17/12/2024, chỉ số giá xây dựng quốc gia năm 2024 tăng 0,24% so với năm 2023. Theo "*Thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024*"[6] của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho xây dựng tăng 0,31% so với năm trước. Tuy vậy theo khảo sát thực tế, giá nhiều mặt hàng vật liệu xây dựng như cát, xi măng, đá… vẫn có xu hướng tăng cao hơn so với công bố giá của địa phương do các chi phí sản xuất gồm giá điện, than, bao bì, vận chuyển… đều tăng, đặc biệt tại khu vực miền Bắc sau khi bão số 3 đổ bộ. Mức tăng này được bù đắp một phần nhờ giá thép tạo đáy trong năm 2024 và phục hồi yếu do áp lực nguồn cung thép dư thừa từ Trung Quốc và nhu cầu ảm đạm. Trong khi đó, giá của một số loại vật liệu khác như gạch, ngói, vật liệu trang trí có xu hướng ổn định do cạnh tranh giữa các nhà sản xuất và nhà phân phối ngày càng gay gắt, cũng như việc một số doanh nghiệp đã chủ động điều chỉnh giá để kích cầu.

Trong năm 2024, trước những diễn biến khó lường từ tình hình địa chính trị thế giới, Công ty đã theo sát giá nguyên vật liệu để đảm bảo duy trì được nguồn đầu vào ổn định, không ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh doanh. Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm tạo sự ổn định biên lợi nhuận như việc ký kết các hợp đồng xây lắp có điều chỉnh giá trong những trường hợp giá cả các loại vật tư, nhiên liệu đầu vào biến động (điều khoản bù trừ trượt giá trong hợp đồng xây dựng dân dụng thường được quy định trong một khung giá và thường sẽ có sự chia sẻ rủi ro từ nhà thầu trong trường hợp mặt bằng giá vật liệu tăng vượt quá khung quy định). Với uy tín của mình, CDC xây dựng được lòng tin và đạt được những điều kiện thanh toán có lợi trong quá trình triển khai dự

[5] Tra cứu cơ sở dữ liệu – Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (https://soxaydung.hanoi.gov.vn/vi-vn/chuyen-muc/cong-bo-gia-xay-dung/449130-704512)

[6] Thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024 - Tổng cục Thống kê (GSO) (https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/01/thong-cao-bao-chi-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2024/)

án. Bên cạnh đó, Công ty cũng ký các hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu dài hạn và tạo dựng mối quan hệ làm ăn uy tín, bền vững với các nhà cung cấp nhằm hạn chế tối đa rủi ro này.

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 4: Chi phí và Tỷ trọng Chi phí / Doanh thu thuần giai đoạn 2022 - 2023 – 9T/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2022	Tỷ trọng	Năm 2023	Tỷ trọng	Tăng trưởng 2023/2022	9T/2024	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	2.269.128	96,1%	1.741.927	96,1%	-23,2%	1.409.490	95,9%
- Thi công xây dựng	*2.167.325*	*91,8%*	*1.420.354*	*78,3%*	-34,5%	1.054.024	71,7%
- Kinh doanh vật liệu xây dựng	*99.941*	*4,2%*	*319.550*	*17,6%*	219,7%	354.091	24,1%
- Hoạt động khác	*1.862*	*0,1%*	*2.023*	*0,1%*	8,7%	1.375	0,1%
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.093	1,9%	38.086	2,1%	-15,5%	29.026	2,0%
Chi phí tài chính, *trong đó:*	22.579	1,0%	25.399	1,4%	12,5%	13.563	0,9%
- Chi phí lãi vay	*22.118*	*0,9%*	*25.243*	*1,4%*	14,1%	13.535	0,9%
Chi phí khác	370	0.0%	483	0,0%	30.8%	394	0,0%
TỔNG CHI PHÍ	**2.337.170**	**99,0%**	**1.805.895**	**99,6%**	**-22,7%**	**1.452.473**	**98,9%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024, CDC

Về công tác quản trị chi phí, Tổng chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty năm tài chính 2022-2023 lần lượt đạt hơn 2.337 tỷ đồng và gần 1.806 tỷ đồng. Tổng chi phí năm 2023 ghi nhận mức giảm hơn 531 tỷ đồng so với năm 2022. Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất so với Doanh thu thuần của Công ty, quanh mức 96% cho cả năm 2022, 2023 và 9 tháng đầu năm 2024. Theo đó, sự sụt giảm Giá vốn hàng bán là yếu tố chủ đạo dẫn dắt Tổng chi phí hoạt động kinh doanh giảm 22,7% trong năm 2023 so với năm liền trước.

Tổng chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty ở mức 1.452 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2024, chiếm tỷ trọng 98,9% Doanh thu thuần.

Về công tác quản trị chi phí theo từng mảng hoạt động, đi cùng với biến động tỷ trọng trong Doanh thu thuần của hoạt động Thi công xây dựng, Giá vốn hàng bán của hoạt động Thi công xây dựng ghi nhận mức giảm trong tỷ trọng cơ cấu Doanh thu thuần từ 91,8% (năm 2022) xuống 78,3% (năm 2023) và tiếp tục về ngưỡng 71,7% trong 9 tháng đầu năm 2024.

Giá vốn hàng bán của Hoạt động Kinh doanh vật liệu xây dựng ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2023 khi đạt mức gần 319,6 tỷ đồng, tương đương tốc độ tăng trưởng lên đến 219,7% so với năm 2022. Tỷ trọng Giá vốn hàng bán của Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng trong Doanh thu thuần theo đó tăng từ mức 4,2% năm 2022 lên mức 17,6% năm 2023. Trong 9 tháng đầu năm 2024, con số này gần 354,1 tỷ đồng, tiếp tục tăng tỷ trọng lên mức 24,1% Doanh thu thuần. Chi phí Hoạt động khác không đáng kể khi chi phí cho hoạt động này chỉ chiếm chưa tới 0,1% Doanh thu thuần hằng năm, nguyên nhân do mảng cho thuê cẩu tháp không phát sinh nhiều chi phí trực tiếp. Như đã đề cập ở phần trên, sự dịch chuyển trong cơ cấu chi phí cũng phản ánh sự dịch chuyển trong định hướng kinh doanh của các mảng hoạt động để ứng biến với tình hình khó khăn chung của ngành xây dựng.

Công ty không ghi nhận Chi phí bán hàng trong năm tài chính 2022-2023.

Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu doanh thu khi tỷ trọng chi phí này chiếm khoảng 1,9% (45,1 tỷ đồng) năm 2022 và 2,1% (38,1 tỷ đồng) năm 2023. Trong cơ cấu chi phí này, Chi phí

nhân công chiếm đến 68,1% (23,3 tỷ đồng) năm 2022 và 61,2% (30,7 tỷ đồng) năm 2023. Sự sụt giảm về giá trị của Chi phí quản lý doanh nghiệp đến từ việc Công ty giảm chi phí nhân công thông qua thu gọn bộ máy nhân sự và giảm chi phí mua ngoài tương ứng với yêu cầu kinh doanh để phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp. Trong 9 tháng đầu năm 2024, Chi phí quản lý doanh nghiệp ở mức 29,0 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 2,0% Doanh thu thuần.

Tỷ trọng trong Doanh thu thuần của Chi phí tài chính không vượt quá 1,5% trong hai năm tài chính gần đây. So với các doanh nghiệp cùng lĩnh vực xây dựng, hoạt động của Công ty không dựa nhiều vào nợ vay nên Chi phí tài chính còn rất thấp.

Bảng 5: So sánh Tỷ trọng Chi phí/Doanh thu thuần với các công ty cùng ngành

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU[7]	CDC	TCD	HBC	HTN	PHC	VC6	CC4
Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần	96,1%	81,7%	96,7%	91,7%	92,6%	95,2%	92,8%
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	0,0%	-0,03%	-0,50%	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần	2,1%	4,6%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Chi phí tài chính/Doanh thu thuần	1,4%	18,4%	7,4%	9,4%	3,9%	1,4%	1,2%
Trong đó: Chi phí lãi vay/Doanh thu thuần	*1,4%*	*15,1%*	*7,4%*	*9,4%*	*3,8%*	*1,3%*	*0,7%*
TỔNG CHI PHÍ/DOANH THU THUẦN	**99,6%**	**104,7%**	**104,1%**	**101,2%**	**96,6%**	**96,6%**	**93,9%**

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2023 của các doanh nghiệp niêm yết

Các công ty được lựa chọn để so sánh về quy mô và hiệu quả hoạt động với CDC trong năm 2023 là những doanh nghiệp cùng lĩnh vực xây dựng dân dụng đang niêm yết cổ phiếu hoặc đăng ký giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán tập trung.

Tỷ trọng chi phí Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần của CDC đứng thứ 2/7; Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần đứng thứ 2/7; Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần đứng thứ 2/7; Chi phí tài chính/Doanh thu thuần đứng thứ 5/7; Chi phí lãi vay/Doanh thu thuần đứng thứ 5/7; Tổng chi phí/Doanh thu thuần đứng thứ 4/7 so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Như vậy, có thể thấy chi phí Giá vốn hàng bán của CDC trong năm 2023 nằm ở mức cao, khiến Biên lợi nhuận gộp thấp hơn đáng kể đối so với các doanh nghiệp trong ngành. Tuy vậy, nhờ kiểm soát tốt Chi phí quản lý doanh nghiệp và chủ trương không sử dụng đòn bẩy lớn, Công ty tiết giảm được đáng kể các chi phí liên quan. Nhờ đó, Doanh thu thuần của Công ty đủ để chi trả các chi phí, tránh rơi vào tình trạng thua lỗ hoặc cần có nguồn lợi nhuận từ các hoạt động khác bù đắp, nhất là trong bối cảnh ngành xây dựng năm 2023 gặp nhiều khó khăn.

6.4. Trình độ công nghệ

[7] TCD: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải; HBC: Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình; HTN: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons; PHC: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings; VC6: Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons; CC4: CTCP Đầu tư và Xây dựng Số 4.

CDC tự hào là một trong những doanh nghiệp luôn quan tâm đến việc cải tiến công nghệ nhằm đảm bảo các sản phẩm của công ty luôn đạt chất lượng cao, đáp ứng kịp thời nhu cầu của khách hàng. CDC đã triển khai và áp dụng nhiều công nghệ mới và tiên tiến nhất hiện nay không chỉ giúp nâng cao hiệu quả công việc mà còn đảm bảo chất lượng và an toàn cho các dự án xây dựng mà CDC thực hiện:

- Công nghệ thi công cọc khoan nhồi tường vây:
  + Thi công cọc khoan nhồi, tường vây bê tông cốt thép
  + Thi công tường vây bằng cừ Larsen, cừ đúc sẵn,…
- Công nghệ thi công các công trình kỹ thuật:
  + Thi công cốp pha nhựa, cốp pha ván phủ film,
  + Thi công cốp pha nhôm tòa cao tầng (Dự án 104 Văn Khê cao 51 tầng),
  + Thi công cốp pha nhôm kết hợp Gangform mặt ngoài (Dự án Khu nhà ở Hibrand),
  + Thi công dầm chuyển có kích thước lớn (Dự án Mipec Rubic 360 Xuân Thủy),
  + Thi công các hạng mục quy mô lớn, kết cấu phức tạp (Bể nước sạch, bể xử lý nước thải quy mô lớn ở nhà máy Fuji Bắc Giang).
- Công nghệ thi công hoàn thiện kiến trúc, trang trí nội thất, hệ thống MEP các công trình lớn, có phẩm cấp cao:
  + Thi công dự án Mipec Rubic 360 Xuân Thủy, dự án Plaschem, dự án Khu nhà ở Hibrand,…
- Công nghệ thi công nhà công nghiệp:
  + Thi công nhà xưởng công nghiệp quy mô lớn (Fuji Bắc Giang – Khu công nghiệp Vân Trung).

Trong những năm qua, CDC đã tích cực đầu tư các trang thiết bị hiện đại được nhập từ các nước có trình độ kỹ thuật cao trên thế giới như: cần trục tháp, vận thăng, các hệ thống ván khuôn, cốp pha nhôm kết hợp với gangform hiện đại nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, nâng cao chất lượng và độ an toàn của kết cấu, giảm thiểu các gián đoạn thi công, đáp ứng được các tiêu chuẩn kỹ thuật trong xây dựng dân dụng tại Việt Nam và phục vụ hiệu quả cho quá trình thi công các dự án lớn như Mipec Rubic 360 Xuân Thủy, Khu nhà ở Hibrand, VihaComplex 107 Nguyễn Tuân, …

Bên cạnh đó, CDC cũng áp dụng mạnh mẽ công nghệ số trong các hoạt động của công ty. Hiện nay, Hệ thống công nghệ thông tin của CDC đã được đầu tư bài bản từ tổ chức nhân sự, cung ứng vật tư đến tài chính kế toán. Việc đẩy mạnh chuyển đổi số một cách mạnh mẽ đã tạo nền tảng về con người, quy trình, công nghệ, quản trị, thúc đẩy năng suất, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như công tác quản trị, điều hành:

- Phần mềm tài chính, kế toán: đồng bộ dữ liệu giữa nhiều phân hệ của các bộ phận từ dự Án đến các phòng ban trong công ty, bao gồm: Quản lý chi phí, quản lý ngân sách, quản lý kho, quản lý tài sản, quản lý doanh thu, quản lý tiền, kế toán tổng hợp, hệ thống tự tổng hợp lên các báo cáo giúp công tác báo cáo được chính xác, kịp thời. Hệ thống phần mềm tài chính kế toán giúp đối chiếu dữ liệu đầu vào và đầu ra một cách linh hoạt và dễ kiểm soát; giao diện dễ sử dụng, đáp ứng được việc tương thích với phần mềm của các bộ phận từ dự án đến các phòng ban công ty.
- Phần mềm quản lý quản lý toàn bộ việc thi công dự án, phân theo vai trò trong cơ cấu quản lý dự án
- Quản lý tổng thể dữ liệu: cập nhật, lưu trữ thông tin của các dự án thi công, hạng mục công việc và các vấn đề phát sinh công việc tại dự án.
- Quản lý thi công công trình: theo dõi quá trình và tiến độ thi công công trình. Chi phí phát sinh, số lượng vật tư và nhân công cần thiết đều được cập nhật trên hệ thống.

- Quản lý chi tiết các dự án, thiết lập các thông tin cụ thể về từng dự án trong suốt quá trình thi công công trình.

Với đội ngũ cán bộ có trình độ và kinh nghiệm, áp dụng các hệ thống chất lượng Quốc tế cùng việc triển khai ứng dụng mạnh mẽ công nghệ số, CDC cam kết tiếp tục đầu tư và phát triển công nghệ để mang đến những giá trị tốt nhất cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng. Với trình độ công nghệ cao và đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp, CDC tin tưởng sẽ phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới, lọt vào top đầu trong các đơn vị xây dựng Việt Nam và sẽ vượt qua mọi thách thức cũng như đạt được những thành công mới trong tương lai.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

CDC luôn xác định nghiên cứu và phát triển (R&D) là một yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh. CDC luôn chú trọng vào công tác nghiên cứu và áp dụng các công nghệ mới vào hoạt động thi công xây dựng sao cho vừa rút ngắn tiến độ thực hiện vừa đáp ứng tốt nhất về chất lượng công trình.

CDC không ngừng tìm kiếm và triển khai những công nghệ, vật liệu và phương pháp xây dựng mới nhất để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường. Hoạt động nghiên cứu và phát triển của Công ty luôn được chú trọng và triển khai, thể hiện qua các hoạt động sau:

- Xây dựng mô hình quản trị sản xuất kinh doanh phù hợp với loại hình doanh nghiệp;
- Xây dựng quy trình áp dụng công nghệ mới trong sản xuất và kinh doanh. Do các khách hàng của Công ty gồm nhiều chủ đầu tư lớn, có tên tuổi trên thị trường, từ đó đòi hỏi Công ty cần đầu tư hoàn thiện các công nghệ thi công để phối hợp với các nhà tư vấn chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Từ đó đảm bảo các sản phẩm của Công ty luôn có chất lượng tốt nhất, đáp ứng đúng kế hoạch tiến độ thi công, sớm đưa các sản phẩm vào hoạt động và mang lại hiệu quả;
- Xây dựng chiến lược phát triển phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế qua từng thời kỳ.
- Nhờ có các định hướng đúng đắn và việc quản trị doanh nghiệp được chú trọng nâng cao, Công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng qua từng năm.
- Với cam kết mạnh mẽ, CDC tin tưởng rằng sẽ tiếp tục duy trì và nâng cao vị thế của mình như một đơn vị tiên phong trong ngành xây dựng, mang đến những giải pháp xây dựng hiệu quả, bền vững và sáng tạo cho cộng đồng.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

6.6.1. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hệ thống quản lý chất lượng là một yếu tố then chốt trong việc đảm bảo và nâng cao chất lượng của sản phẩm và dịch vụ trong lĩnh vực xây dựng. Tại CDC, chính sách chất lượng được xác định rõ ràng và duy trì để phù hợp với tầm nhìn và sứ mệnh của Công ty. Chính sách được truyền đạt với các nhân viên và các bên liên quan, nhằm đảm bảo và nâng cao chất lượng của sản phẩm và dịch vụ. Cụ thể:

- Quản lý dự án: Công ty áp dụng các phần mềm quản lý thi công dự án và phần mềm tài chính, kế toán để đồng bộ hóa dữ liệu xuyên suốt trong Công ty. Đảm bảo dữ liệu được trình bày rõ ràng, chính xác để Ban Điều hành, Ban Chỉ huy công trình và các Phòng Ban nhanh chóng xử lý các dữ liệu, giúp công tác quản lý trở nên dễ dàng, minh bạch.
- Quản lý dữ liệu: Quản lý và kiểm soát tài liệu bao gồm việc duy trì hồ sơ, bản vẽ, quy trình làm việc, hợp đồng và các tài liệu khác để đảm bảo rằng tất cả thông tin là chính xác, nhất quán và dễ dàng truy cập.

- Quản lý nguồn nhân lực: Công ty đảm bảo các nhân viên đáp ứng được đủ kỹ năng, trình độ và kinh nghiệm cần thiết để thực hiện công việc. Công ty có hệ thống tuyển dụng, đào tạo, đánh giá hiệu suất và phát triển nghề nghiệp.
- Kiểm soát quy trình: Công ty có hệ thống kiểm soát quy trình nghiêm ngặt, được xây dựng chi tiết cho mỗi dự án từ khâu thiết kế đến bàn giao cho khách hàng.
- Thu thập phản hồi từ khách hàng, nhà thầu và các bên liên quan: Công ty có cơ chế để tiếp nhận, xử lý và học hỏi từ các phản hồi này nhằm cải thiện liên tục chất lượng dịch vụ và sản phẩm. Trước khi hoàn thành và bàn giao dự án, CDC thực hiện các bước kiểm tra và phê duyệt cuối cùng để đảm bảo rằng mọi công việc đã được hoàn thành theo đúng tiêu chuẩn chất lượng và yêu cầu của khách hàng.

Việc duy trì các báo cáo và phân tích thường xuyên về chất lượng giúp CDC đánh giá hiệu quả của hệ thống quản lý chất lượng và đưa ra các quyết định chiến lược dựa trên những dữ liệu thực tế. Hệ thống quản lý chất lượng là một phần không thể thiếu trong hoạt động của CDC, giúp đảm bảo rằng các dự án được hoàn thành đúng tiến độ, trong ngân sách và đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng cao nhất. Việc áp dụng và duy trì một hệ thống quản lý chất lượng hiệu quả không chỉ giúp CDC nâng cao uy tín và sự tin tưởng từ khách hàng mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

6.6.2. Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

Phòng Quản lý thi công, Phòng An toàn lao động, Phòng Thiết kế và BIM sẽ có trách nhiệm xây dựng hệ thống quy trình và các hướng dẫn công việc phù hợp với điều kiện thực tế trong quá trình triển khai dự án. Công tác đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn của cán bộ công nhân viên ở dự án được tổ chức thường xuyên và bài bản. Công tác nghiệm thu nội bộ được chú trọng. và triển khai định kỳ theo đúng quy định.

Ngoài ra, Ban Điều hành còn tổ chức Bộ phận Kiểm soát nội bộ để đảm bảo tốt nhất chất lượng thi công công trình. Bộ phận kiểm soát nội bộ được Ban Điều hành thành lập định kỳ cử cán bộ kỹ thuật xuống dự án, để kiểm tra các hạng mục thi công quan trọng, nhận diện rủi ro và đưa ra cảnh báo hoặc giải pháp nếu có. Bên cạnh còn ghi nhận các đề xuất, sáng kiến cải tiến mới từ Ban chỉ huy để tổng hợp, đánh giá tính khả thi, hiệu quả và hướng đến nhân rộng áp dụng đại trà.

6.7. Hoạt động Marketing

Bằng uy tín đã được khẳng định qua nhiều công trình xây dựng trải dài khắp cả nước, thương hiệu Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã được ghi nhận ở nhiều hạng mục giải thưởng uy tín quy mô quốc gia: BCI Asia Top 10 Nhà thầu 2024, FAST500 – Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2021-2024 (Vietnam Report), Top 50 Vietnam Best Growth – Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc Việt Nam 2024 (Vietnam Report), Top 10 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam 2021, Giấy khen "Đã chấp hành tốt chính sách pháp luật về thuế" nhiều năm liên tục (Cục Thuế Thành phố Hà Nội), Giấy khen "Đã có thành tích xuất sắc trong công tác chỉ đạo, phối hợp thực hiện chính sách BHXH, BHYT" nhiều năm liên tục (Bảo hiểm xã hội Việt Nam)…

Để đưa thương hiệu lọt top đầu các tổng thầu lớn tại Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC thực hiện từng bước: Xác định phân khúc thị trường mục tiêu; Nghiên cứu, phân tích nhóm Khách hàng mục tiêu; Nghiên cứu thương hiệu của đối thủ; Nhấn mạnh ý nghĩa thương hiệu "CDC Construction"; Xây dựng tính cách riêng cho thương hiệu của mình…

Biện pháp quan trọng hàng đầu hiện nay của CDC trong việc phát triển thương hiệu là: tập trung vào giải pháp thi công ứng dụng công nghệ hiện đại; song song đó là xây dựng Hệ thống quản trị Doanh nghiệp tiên tiến với đội ngũ lao động chất lượng cao; đẩy mạnh phát triển văn hóa doanh nghiệp hiệu suất cao. Đó là những yếu tố nòng cốt để thương hiệu không ngừng được củng cố, đồng thời giúp thương hiệu "CDC Construction" có tiếng nói riêng, không bị "hòa tan" với các tổng thầu khác tại Việt Nam.

Việc truyền thông thương hiệu cũng được đẩy mạnh thực hiện song song thông qua các kênh: Hình ảnh nhận diện thương hiệu trên các Công trình thi công, phát triển thương hiệu thông qua kênh tiếp thị Đấu thầu, Marketing nội dung trên các kênh truyền thông khác.

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

Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Tên viết tắt: CDC.

Hiện tại Công ty đang sử dụng Logo sau:

Công ty đã đăng ký bản quyền cho Logo "CDC Hà Nội" tại Cục Sở hữu trí tuệ năm 2019 nhưng với định hướng mới của Công ty, CDC đã tiến hành đổi Logo nhận diện thương hiệu thành "CDC Construction". Hệ thống nhận diện thương hiệu được đồng bộ, chuẩn hóa, tạo sự chuyên nghiệp và độ tin cậy. Với thông điệp "Cùng Đi Chung", CDC cam kết tạo môi trường hợp tác bền vững, bình đẳng, cùng có lợi đối với tất cả các đối tác, khách hàng.

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

6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện

Bảng 6: Thông tin về các hợp đồng lớn đang được thực hiện

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
I	**HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG**							
1.	Hợp đồng Thi công cọc, móng, kết cấu thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà thấp tầng Giai đoạn 1 – Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại Phường Vinh Tân – TP. Vinh (Dự án MIPEC Vinh Heritage) Địa điểm: Phường Vinh Tân, Thành phố Vinh, Nghệ An Tên Khách hàng: Công ty Cổ phần hóa dầu Quân Đội (MIPEC)	24/2021/HĐXD/ MP-CDC	Thi công xây dựng	678.219	Đã hoàn thành năm 2024, đang thực hiện quyết toán và bảo hành công trình		Phần móng, cọc, kết cấu thô và hoàn thiện mặt ngoài của khu đô thị và dịch vụ thương mại	Không có
2.	Hợp đồng thi công tường Barret, kết cấu phần ngầm, phần thân và xây trát – Khu phức hợp Giảng Võ - Ba Đình Địa điểm: Phường Ngọc Khánh - Quận Ba Đình - Hà Nội Tên Khách hàng: Công ty TNHH Pacific Thăng Long	0112/2021/HĐT C/PTL-CDC	Thi công Tường Barret, Kết cấu phần ngầm, phần thân và xây trát	368.000	Đã hoàn thành phần cọc và tường vây, đang thực hiện quyết toán phần cọc và tường vây. Dự án đang thay đổi thiết kế nên chưa có thời gian dự kiến hoàn thành		Khu Phức hợp	Không có
3.	Hợp đồng Tổng thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình - Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn Địa điểm: Khu đất A2-1 Khu dân cư làng cá Nại Hiên Đông, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng Tên Khách hàng: Công ty Cổ phần tập đoàn Đông Đô	05/2022/HĐTT/ ĐĐ-CDC	Tổng thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình	1.568.750	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 03/2024, dự kiến tháng 06/2026 hoàn thành		Tổ hợp căn hộ	Không có

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
4.	Hợp đồng Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề - Khu nhà ở hỗn hợp 107 Nguyễn Tuân Vihacomplex Địa điểm: Số 107 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, Hà Nội Tên Khách hàng: Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	105/2022/HĐXD /XLT-CDC	Thi công xây dựng	573.489	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 11/2022, dự kiến tháng 4/2025 hoàn thành		Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề của dự án nhà chung cư	Không có
5.	Hợp đồng Kết cấu phần thân, xây tường bao ngoài, trát ngoài nhà, hoàn thiện mái, tum; Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực); - Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê). Địa điểm: Ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội Tên Khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng	03/2023/HĐTCX D/ANHUNG-CDC	Thi công xây dựng	217.570	Đã hoàn thành năm 2024		Thi công kết cấu phần thân, xây tường bao ngoài, trát ngoài nhà, hoàn thiện mái, tum của công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở	Không có
6.	Hợp đồng thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài - Công trình: Nhà ở thấp tầng; Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê). Địa điểm: Ô đất TTDV03 thuộc khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng	09/2024/HĐTCX D/ANHUNG-CDC	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non	90.057	Đã hoàn thành năm 2024		Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non	Không có

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
7.	Hợp đồng thi công kết cấu bê tông cốt thép, hoàn thiện cơ bản, đặt ống chờ trong bê tông cốt thép cho căn biệt thự D2- ORCHARD RESIDENCE Địa điểm: Xã Ngọc Thanh, TP Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Thanh Xuân	TXOR.HĐ.17	Thi công kết cấu bê tông cốt thép, hoàn thiện cơ bản, đặt ống chờ trong bê tông cốt thép cho căn biệt thự D2	7.900	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 08/2023, dự kiến tháng 2/2025 hoàn thành		Thi công kết cấu bê tông cốt thép, hoàn thiện cơ bản, đặt ống chờ trong bê tông cốt thép cho căn biệt thự D2	Không có
8.	Hợp đồng thi công hoàn thiện phần xây dựng – Tòa nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán (Dự án 28A Phạm Hùng). Địa điểm: 28A Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội Tên khách hàng: Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển đầu tư Thăng Long	228/2023/HĐXD /TL-CDC	Thi công hoàn thiện phần xây dựng	602.377	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 7/2023, dự kiến tháng 12/2025 hoàn thành		Tòa nhà hỗn hợp	Không có
9.	Hợp đồng thi công hoàn thiện (Không bao gồm nội thất) - Showroom văn phòng 137 Võ Chí Công, quận Tây Hồ, TP Hà Nội Địa điểm: 137 Võ Chí Công, phường Xuân La, quận Tây Hồ, TP Hà Nội Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan	88/2023/HĐXD/ CATALAN-CDC	Thi công hoàn thiện (Không bao gồm nội thất)	33.300	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 08/2023, dự kiến tháng 2/2025 hoàn thành		Thi công hoàn thiện (Không bao gồm nội thất)	Không có
10.	Hợp đồng thi công Kết cấu thân và hoàn thiện mặt ngoài; Công trình: Khu nhà ở thương mại 30 tầng; Khu nhà ở thương mại Lê Hồng Phong - Eden Garden (Dự án Eden Garden); Địa điểm: Phường Lê Hồng Phong, TP. Thái Bình, Tỉnh Thái Bình Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	3010/2023/HĐXD/QT-CDC/KCT&XBTN-GT06	Thi công kết cấu thân và hoàn thiện mặt ngoài	167.426	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 03/2024, dự kiến tháng 4/2025 hoàn thành		Thi công kết cấu thân và hoàn thiện mặt ngoài	Không có

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
11.	Hợp đồng Tổng thầu thi công - Chung cư cao cấp A&T Sky Garden Địa điểm: Số 54C, Khu phố Hòa Long, phường Lái Thiêu, TP Thuận An, tỉnh Bình Dương Tên Khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị A&T Bình Dương	01/2024/HĐTTXD/A&T-CDC	Tổng thầu thi công	1.227.614	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 02/2024, dự kiến tháng 4/2026 hoàn thành		Chung cư cao cấp	Không có
12.	Hợp đồng thi công kết cấu bê tông cốt thép, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và đặt chờ cơ điện cho 74 căn biệt thự song lập RV1, RV2 và 24 căn biệt thự đơn lập RV3, RV5 – Valley Park Residences; Địa điểm: Xã Ngọc Thanh, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc Tên Khách hàng: Công ty Cổ phần Thanh Xuân	TXPR.HĐ.19	Thi công KC bê tông cốt thép, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và đặt chờ cơ điện cho 74 căn BT song lập RV1, RV2 và 24 căn BT đơn lập RV3, RV5	205.237	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 03/2024, dự kiến tháng 5/2025 hoàn thành		Thi công kết cấu bê tông cốt thép, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và đặt chờ cơ điện cho 74 căn biệt thự song lập RV1, RV2 và 24 căn biệt thự đơn lập RV3, RV5	Không có
13.	Hợp đồng Thi công kết cấu, hoàn thiện, hạ tầng cảnh quan. – Chung cư cao tầng 134 Địa điểm: Ngõ 51 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội (nay là phố Quần Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội) Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng công trình 134	08/2024/HĐXD/134-CDC	Thi công kết cấu, hoàn thiện, hạ tầng cảnh quan	118.161	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 05/2024, dự kiến tháng 4/2025 hoàn thành		Thi công kết cấu, hoàn thiện, hạ tầng cảnh quan	Không có
14.	Hợp đồng thi công cọc khoan nhồi, kết cấu móng, tầng hầm đến cos ±0.00 - Tòa nhà văn phòng Dương Minh; Địa điểm: Đình Thôn, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Sông Hồng	51/2024/HĐXD/SONGHONG-CDC	Thi công cọc khoan nhồi, kết cấu móng, tầng hầm đến cos ±0,00	17.108	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 10/2024, dự kiến tháng 02/2025 hoàn thành		Thi công cọc khoan nhồi, kết cấu móng, tầng hầm đến cos ±0,00	Không có

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
15.	Hợp đồng thi công ba tòa ký túc xá 7 tầng - Đầu tư xây dựng Trường Đại học Công nghệ Đông Á. Địa điểm: Xã Liên Bão, huyện Tiên Du và phường Võ Cường, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh Tên Khách hàng: Trường Đại học Công nghệ Đông Á	03/2024/DONG A-CDC	Thi công 3 toà ký túc xá 7 tầng Trường ĐHCN Đông Á	101.396	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 08/2024, dự kiến tháng 05/2025 hoàn thành		Thi công 3 toà ký túc xá 7 tầng Trường Đại học Công nghệ Đông Á	Không có
16.	Hợp đồng thi công hạng mục tường cừ thuộc gói thầu thi công kết cấu phần thân và hoàn thiện cơ bản – Dự án Khu nhà ở thương mại Lê Hồng Phong Eden Garden (Dự án Eden Garden) Địa điểm: Đường Lê Hồng Phong, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình Tên Nhà cung cấp: Công ty Cổ phần Amaccao	005/2021/BIT/HĐBB/CDC-AMC	Hợp đồng thi công hạng mục tường cừ	19.530	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 03/2024, dự kiến tháng 4/2025 hoàn thành	Cừ bê tông dự ứng lực		Không có
17.	Hợp đồng thi công hạng mục cửa nhôm kính, vách lô 19;20;21 thuộc giai đoạn 1 và lô 42 thuộc giai đoạn 2 - Dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại Phường Vinh Tân – TP Vinh (Dự án MIPEC Vinh Heritage) Địa điểm: Phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An Tên Nhà cung cấp: Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu tư Xây dựng Toàn Cầu	033/2022/MIV/HĐBB/CDC-TCC	Hợp đồng thi công hạng mục cửa nhôm kính, vách kính lô 19,20,21 thuộc giai đoạn 1 và lô 42 thuộc giai đoạn 2	6.414	Đã hoàn thành năm 2024.	Nhôm, kính		Không có

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
18.	Hợp đồng thi công hạng mục cáp dự ứng lực dầm sàn – Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê). Địa điểm: Lô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội Tên Nhà cung cấp: Công ty Cổ phần Kaiko	008/2022/MIV/HĐBB/CDC-HDC	Hợp đồng thi công hạng mục cáp dự ứng lực dầm sàn	18.646	Đã hoàn thành năm 2024	Cáp, neo,..		Không có
II	**HỢP ĐỒNG KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG**							
1.	Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4 – Dự án khu biệt thự Hùng Sơn, Thanh Hóa Địa điểm: Tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	26/2023/HĐXD/CGM-CDC	Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4	17.108	Đang thực hiện. Theo tiến độ công trình		Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4	Không có
2.	Hợp đồng cung cấp gạch đất nung - Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại Phường Vinh Tân – TP. Vinh (Dự án MIPEC Vinh Heritage) Địa điểm: Phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An Tên Nhà cung cấp: Công ty TNHH thương mại và xây dựng Đại Phú	07/NA/NCC/CDChn-ĐP	Hợp đồng cung cấp gạch đất nung	8.531	Đang thực hiện. Theo tiến độ công trình	Cung cấp gạch		Không có

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
3.	Hợp đồng cung cấp bê tông gói thầu hoàn thiện phần xây dựng – Dự án Toà nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán Địa điểm: Phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội Tên Nhà cung cấp: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiệp	005/2023/TLM/ HĐKT/CDC-VTC	Hợp đồng cung cấp bê tông	10.443	Đang thực hiện. Theo tiến độ công trình	Bê tông		Không có
4.	Hợp đồng cung cấp thép Tên Nhà cung cấp: Công ty Cổ phần thép Đất Việt	001-2023-TLM-DVC	Hợp đồng cung cấp thép	27.570	Đang thực hiện.	Thép		Không có
5.	Hợp đồng cung cấp thép Tên Nhà cung cấp: Công ty TNHH đầu tư thương mại và kim khí Hà Tây	028-XVT-KKHT	Hợp đồng cung cấp thép	21.038	Đang thực hiện	Thép		Không có
6.	Hợp đồng cung cấp thép Tên Nhà cung cấp: Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	006-ATB-NKC	Hợp đồng cung cấp thép	47.288	Đang thực hiện	Thép		Không có
7.	Hợp đồng cung cấp bê tông + bơm bê tông Tên Nhà cung cấp: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát	002-ATB-DLP	Hợp đồng cung cấp bê tông + bơm bê tông	31.331	Đang thực hiện	Bê tông		Không có

Nguồn: CDC

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức niêm yết.

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất

Bảng 7: Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh giai đoạn 2022 - 2023 và 9T/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm	9T/2024
1	Tổng giá trị tài sản	1.935.187	1.718.662	-11,2%	2.111.636
2	Vốn chủ sở hữu	460.206	484.152	5,2%	574.960
3	Doanh thu thuần	2.360.308	1.813.312	-23,2%	1.469.252
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	47.542	36.978	-22,2%	37.234
5	Lợi nhuận khác	509	(353)	-169,4%	(319)
6	Lợi nhuận trước thuế	48.051	36.625	-23,8%	36.915
7	Lợi nhuận sau thuế	38.173	28.955	-24,1%	29.190
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	10,2%	9,2%	-10,2%	
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân	8,6%	6,1%	-28,8%	

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

Ghi chú (*): Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức được tính như sau:

	Đơn vị	*Năm 2022*	*Năm 2023*
Lợi nhuận sau thuế (1)	*triệu đồng*	*38.173*	
Chia cổ tức trong kỳ (2)	*triệu đồng*	*3.500*	*3.500*
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức $[(2)_n / (1)_{n-1}]$		*10,2%*	*9,2%*

Trong đó n là kỳ trả cổ tức. Lưu ý: Kỳ kế toán/Năm tài chính đang áp dụng hiện tại: Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.

- Hoạt động kinh doanh của CDC xoay quanh lĩnh vực chính là thi công xây dựng. Công ty không có các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh so với các ngành khác.
- Doanh thu thuần trong năm 2023 của Công ty ở mức 1.813,3 tỷ đồng, giảm 23,2% so với năm 2022 do Doanh thu đến từ hoạt động Thi công xây dựng không đạt được như kỳ vọng. Mặc dù vậy, Công ty vẫn nỗ lực kiểm soát chi phí để đảm bảo biên lợi nhuận của các dự án thi công được ổn định. Qua đó, lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 29,0 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 24,1% so với cùng kỳ, bám sát với diễn biến của Doanh thu thuần.
- Tổng tài sản của CDC tại thời điểm 31/03/2024 là 1.718,7 tỷ đồng, giảm 216,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức giảm 11,2%. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2023 Công ty tích cực thu hồi công nợ của khách hàng và sử dụng nguồn tiền mặt hiện có để thanh toán công nợ cho các đối tác. Tại thời điểm 31/12/2024, Tổng tài sản của CDC là 2.111,6 tỷ đồng, tăng 22,9% so với đầu năm.

- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/03/2024 đạt 484,2 tỷ đồng, tăng 23,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức tăng 5,2%. Mức tăng chủ yếu đến từ sự đóng góp của lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh. Tại thời điểm 31/12/2024, Vốn chủ sở hữu của CDC là 574,96 tỷ đồng, tăng 18,8% so với đầu năm.
- Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu của Công ty tăng mạnh là do Công ty đã hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tại ngày 28/05/2024
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty: không có.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức niêm yết trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

a) Những nhân tố thuận lợi

Đại dịch COVID-19 được kiểm soát trong năm 2022-2023: Tỷ lệ tiêm chủng tăng, các biện pháp hạn chế được dỡ bỏ..., là tiền đề tốt để các hoạt động kinh tế, xã hội trở lại.

Quốc hội và Chính phủ đã và đang triển khai các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp với mục tiêu giúp doanh nghiệp phục hồi nhanh, đẩy mạnh sự phát triển bền vững của doanh nghiệp:

- Nghị định 12/2023/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 14/4/2023 đến hết ngày 31/12/2023 quy định việc gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng (GTGT), thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN), thuế thu nhập cá nhân (TNCN) và tiền thuê đất;
- Theo Nghị quyết 43/2022, từ ngày 01/07/2023, thuế giá trị gia tăng (VAT) với các nhóm hàng, dịch vụ chính thức được giảm 2%, từ 10% về 8%. Việc giảm thuế này được thực hiện đến hết năm 2023;
- Thông tư 02/2023/TT-NHNN quy định từ 24/4/2023 đến hết ngày 30/6/2024, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được xem xét, quyết định cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Mục đích ban hành Thông tư này nhằm tạo điều kiện kéo dài thời gian vay và trả nợ ngân hàng, giảm áp lực trả nợ cho khách hàng, đồng thời tạo điều kiện cho khách hàng tiếp cận các nguồn vốn để phục vụ sản xuất – kinh doanh, tiêu dùng, qua đó thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Chính phủ đã có nhiều chính sách hỗ trợ quyết liệt cho thị trường bất động sản: Điển hình như Nghị quyết 33 với nhiều giải pháp đồng bộ, toàn diện, hướng tới mục tiêu tháo gỡ trên cả 3 phương diện: pháp lý, tín dụng và cung cầu bất động sản; hay Nghị định 08/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng...

Luật Đất đai 2024 được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 (thay thế Luật Đất đai 2023 và có hiệu lực thi hành từ 01/08/2024) với nhiều nội dung mới có tính đột phá được kỳ vọng sẽ khơi thông nguồn lực đất đai, tháo gỡ nút thắt pháp lý cho các dự án, sớm bổ sung nguồn cung mới cho thị trường, tạo ra sức bật giúp thị trường bất động sản hồi phục và phát triển theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững.

Bùng nổ nhu cầu xây dựng nhà xưởng, hạ tầng Khu công nghiệp: Những năm gần đây, trước làn sóng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang các nước lân cận trong đó có Việt Nam, nhu cầu hạ tầng đối với các Khu công nghiệp là rất lớn. Thị trường xây dựng công nghiệp tương đối phân mảnh, chưa có nhiều nhà thầu lớn, qua đó tạo khối lượng công việc tiềm năng so với miếng bánh xây dựng dân dụng đã bão hòa. Nhờ đã có kinh nghiệm xây dựng các dự án hạ tầng khu công nghiệp trước đó, Công ty được hưởng lợi trước nhu cầu này. Mảng xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp giúp Công ty ghi nhận dòng tiền hiệu quả hơn do thời gian xây dựng ngắn, chủ đầu tư có nguồn tài chính dồi dào và ứng trước phần lớn nhu cầu vốn theo tiến độ.

Giá trị hợp đồng ký mới (backlog) gia tăng đáng kể: Công ty ghi nhận giá trị backlog gia tăng đáng kể trong năm 2023 và nửa đầu năm dương lịch 2024. Giá trị backlog hiện ghi nhận 4.057 tỷ đồng, bằng 273% so với Doanh thu Thi công xây dựng của Công ty năm 2023. Một số hợp đồng có giá trị lớn giai đoạn 2023-2024 mà Công ty đã ký kết được có thể kể đến như Hợp đồng tổng thầu thi công dự án Chung cư cao cấp A&T Sky Garden (1.228 tỷ đồng), Hợp đồng thi công dự án Valley Park Residences (205 tỷ đồng), Hợp đồng thi công chung cư cao tầng 134 (118 tỷ đồng),... Nhờ giá trị hợp đồng ký kết được gia tăng, khối lượng công việc của CDC trong giai đoạn 2024-2025 được đảm bảo. Công ty vẫn đang có cơ hội tiếp tục giành thêm những gói thầu mới và hưởng lợi từ việc Chính phủ đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội qua đó tạo cơ sở để quy mô doanh thu của Công ty tăng trưởng mạnh hơn những năm tới.

b) Những nhân tố không thuận lợi

Thị trường bất động sản năm 2022 và phần lớn thời gian của năm 2023 chứng kiến giai đoạn trầm lắng: Giai đoạn 2022-2023 ghi nhận xu hướng thắt tín dụng và lãi suất tăng cao gây khó khăn cho người mua nhà. Cùng với đó, hiệu ứng tài sản đảo chiều đối với tầng lớp thu nhập trung bình cao của Việt Nam đến từ các thách thức trên thị trường tài chính khiến nhu cầu chi tiêu đối với tài sản lớn suy giảm. Chủ đầu tư và người dân đều dè dặt với việc triển khai các dự án mới dẫn đến khối lượng công việc trên thị trường bị hạn chế.

Tiến độ quyết toán một số công trình chậm hơn kế hoạch được đề ra: Thời gian thi công kéo dài do ảnh hưởng của thời tiết và tình trạng vật liệu xây dựng tăng giá mạnh trong năm 2022. Bên cạnh đó, việc chủ đầu tư giải ngân vốn chậm gây ra sự trì hoãn trong việc thanh toán cho các nhà thầu và nhà cung cấp vật liệu, ảnh hưởng đến quá trình thi công và gây ra rủi ro tài chính cho Công ty. Công tác thanh tra, kiểm toán, quyết toán công trình chậm, kéo dài do vướng mắc, chồng chéo các thủ tục, quy định làm ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ của Công ty.

Sự cạnh tranh trên thị trường xây lắp ngày một lớn và gay gắt: Do các nhà thầu xây dựng không có sự khác biệt quá lớn về chất lượng dịch vụ, những năm gần đây ngành xây dựng chứng kiến tình trạng cạnh tranh gay gắt thông qua đơn giá hợp đồng. Việc cạnh tranh về giá đã đẩy mức tỷ suất lợi nhuận biên của ngành xây lắp xuống mức thấp, có thể coi là một trong những ngành có tỷ suất lợi nhuận biên thấp nhất của nền kinh tế. Do vậy mà doanh thu của ngành tuy lớn nhưng lợi nhuận mang về không cao, điều này cũng được thể hiện qua kết quả kinh doanh của Công ty trong những năm vừa qua. Việc này đặt ra thách thức đòi hỏi Công ty phải đẩy mạnh hoạt động kinh doanh tập trung vào những sản phẩm có giá trị gia tăng cao, nỗ lực trong khâu quản lý chi phí, đẩy mạnh chất lượng sản phẩm cũng như uy tín của Công ty, hoàn thiện hồ sơ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

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

Không có

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Khi so sánh với các công ty niêm yết trong lĩnh vực xây dựng, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC thuộc nhóm doanh nghiệp có quy mô nhỏ xét về thương hiệu và Tổng tài sản, đặc biệt là khi so sánh với các Công ty lớn khác trong ngành xây dựng như Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (CTD), Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình (HBC), Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons,... Tuy vậy, Công ty vẫn khẳng định được năng lực thi công và uy tín trong ngành khi liên tục giành được các hợp đồng xây dựng lớn, đảm bảo khối lượng công việc liên tục, thể hiện qua Doanh thu của Công ty tương đương với các doanh nghiệp khác vượt trội về quy mô Tổng tài sản (Chi tiết xem Bảng 7).

Công ty đang chủ động nâng cao chất lượng hệ thống quản trị doanh nghiệp, xây dựng quy trình tiên tiến để đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống, tăng tốc độ triển khai công việc và kết nối giữa các phòng ban. Đồng thời chủ động nghiên cứu, ứng dụng công nghệ-phương pháp kỹ thuật hiện đại và phát triển tay nghề đội ngũ thi công để sẵn sàng đáp ứng được nhu cầu của các chủ đầu tư. Trong bối cảnh thị trường có sự cạnh tranh lớn, việc không ngừng học hỏi và phát triển giúp CDC nhanh chóng gia tăng sức mạnh cạnh tranh so với các đối thủ cùng quy mô. Cùng với đó, Công ty chủ trương đảm bảo năng lực tài chính vững mạnh, sẵn sàng nguồn lực để mở rộng và đầu tư vào các dự án lớn hơn.

Hiện CDC đã và đang làm việc với các Chủ đầu tư lớn, có thương hiệu như Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng, Công ty TNHH Hibrand Việt Nam, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị A&T, Công ty Cổ phần Bất Động Sản BIM, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ, Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội, Trung tâm Hội nghị quốc gia, Trường Đại học Công nghệ Đông Á,... Điều này giúp CDC xây dựng được hồ sơ năng lực chất lượng cũng như mở rộng mạng lưới quan hệ với các đối tác, nhà cung cấp, và các bên liên quan khác trong ngành.

Năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã được tổ chức BCI Central đánh giá xếp hạng là 10 Nhà thầu hàng đầu Việt Nam (BCI Asia Top 10 Nhà thầu 2024). Đây là giải thưởng căn cứ trên tổng giá trị phần xây lắp của những dự án đang trong giai đoạn thi công được khởi công trong hai năm từ 01/01/2022 đến 31/12/2023, kết hợp nhân hệ số đối với dự án có đăng ký chứng chỉ xanh. Giải thưởng ghi nhận những nỗ lực bền bỉ, sự chuyên nghiệp, uy tín và năng lực của CDC. Thể hiện được thương hiệu CDC đang ngày càng nâng cao độ nhận diện và vị thế trong ngành.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Về triển vọng phát triển của ngành, dựa trên quan điểm thận trọng, Công ty đánh giá năm 2024-2025 vừa là thách thức, vừa là cơ hội cho sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh của Công ty, trong đó thể hiện ở các yếu tố như sau:

Các bộ luật bất động sản lớn được sửa đổi và thông qua củng cố sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản: Quốc hội khóa 15 đã thông qua dự thảo Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi sau kỳ họp thứ VI vào tháng 11/2023 và thông qua Luật Đất đai sửa đổi tại kỳ họp bất thường lần thứ V vào tháng 1/2024. Cả ba bộ luật bất động sản lớn đã đi vào hiệu lực từ ngày 01/08/2024. Việc sửa đổi và triển khai các bộ luật mới giúp chính sách được đồng bộ và quy định chặt chẽ hơn, đồng thời giải quyết được các nút thắt pháp lý còn tồn đọng. Đây là cơ sở để định hình lại thị trường bất động sản trong tương lai, giúp đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên tham gia, đồng thời nâng cao tính minh bạch, bền vững của thị trường.

Chính phủ đã có nhiều chính sách hỗ trợ quyết liệt cho thị trường bất động sản: Điển hình như Nghị quyết 33/NQ-CP với nhiều giải pháp đồng bộ, toàn diện, hướng tới mục tiêu tháo gỡ trên cả 3 phương diện: pháp lý, tín dụng và cung cầu bất động sản; hay Nghị định 08/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng...

Thị trường bất động sản hiện nay cũng đang quyết liệt thực hiện tái cấu trúc ở các phân khúc: Đặc biệt với nhà ở cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng…; trong đó, các chủ đầu tư rất cân nhắc để tập trung nguồn lực vào dự án khả thi nhằm nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường, giúp thúc đẩy dòng tiền quay trở lại. Ngoài ra, Chính phủ phê duyệt đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, lại càng đẩy nhanh quá trình tái cấu trúc thị trường, đổi mới hoạt động, tăng cường năng lực của thị trường một cách nhanh nhất. Đây là yếu tố quan trọng giải quyết bài toán dòng tiền kinh doanh bị thâm hụt vì nợ phải thu của các doanh nghiệp xây dựng như hiện nay.

Kỳ vọng môi trường lãi suất thấp duy trì sẽ giúp thúc đẩy nhu cầu vay vốn mua nhà hoặc đầu tư bất động sản: Trong năm 2024, trước sự định hướng của Ngân hàng Nhà nước, các ngân hàng thương mại và ngân hàng nhà nước duy trì mặt bằng lãi suất thấp để hỗ trợ nền kinh tế phục hồi. Theo đó, các doanh nghiệp bất động sản có thể vay vốn với lãi suất có lợi và các khách hàng có thể được hưởng lãi suất vay mua nhà ở mức phù hợp. Động thái này giúp các doanh nghiệp bất động sản không lâm vào tình cảnh phá sản và qua đó giữ nguồn thu nhập ổn định cho nhiều người lao động. Từ đó tạo điều kiện cho các dự án bất động sản đang dang dở hoặc xây mới được triển khai. Theo số liệu từ Ngân hàng Nhà nước tại buổi Họp báo thông tin kết quả hoạt động ngân hàng năm 2024 và triển khai nhiệm vụ năm 2025, tăng trưởng tín dụng tính đến cuối tháng 12 đã tăng 15,08% so với cuối năm 2023 – vượt mục tiêu đề ra là 15%. Dư địa cho chính sách tiền tệ của Việt Nam trong năm 2025 sẽ bị hạn chế hơn so với dự kiến dưới áp lực của đồng USD mạnh lên và rủi ro về việc Mỹ tiếp tục thực hiện các cuộc điều tra về thao túng tiền tệ. Tuy vậy, Ngân hàng Nhà nước đã đưa ra chỉ đạo về việc ổn định lãi suất huy động và tiếp tục phấn đấu giảm lãi suất cho vay. Do đó, mặt bằng lãi suất thấp được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì trong thời gian tới.

Hệ thống hạ tầng đang được đẩy mạnh đầu tư giúp thị trường bất động sản được hưởng lợi, gián tiếp thúc đẩy ngành xây dựng phục hồi: Các dự án hạ tầng trọng điểm được triển khai trong năm 2024-2025 như: Sân bay quốc tế Long Thành, cao tốc Bắc Nam, đường sắt đô thị tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh, cao tốc trục ngang các tỉnh phía Nam... sẽ kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm, tạo ra sự lan tỏa của thị trường bất động sản. Các dự án lớn sẽ tạo ra xu hướng xây dựng đô thị ly tâm, kéo theo các dự án nhà ở, khu đô thị, và các công trình khác,… được triển khai, qua đó giúp nhu cầu xây dựng tại các địa phương gia tăng mạnh trong những năm tới.

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

Bảng 8: So sánh chỉ tiêu tài chính với một số công ty niêm yết cùng ngành

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CCC	TCD	HTN	PHC	VC6	CC1	CC4	DC4	HUB
Doanh thu thuần (2023)	Tỷ VNĐ	1.813	1.784	2.681	1.811	1.283	5.611	1.413	578	355
Tổng tài sản (2023)	Tỷ VNĐ	1.719	9.181	7.622	3.172	871	14.950	1.640	1.678	934
LNST (2023)	Tỷ VNĐ	29	175	60	8	16	220	56	107	67
Vốn điều lệ (2023)	Tỷ VNĐ	350	2.827	891	507	88	3.585	640	525	263
Giá trị sổ sách của cổ phiếu **(2023)**	VNĐ/ cp	13.833	13.397	17.056	13.211	16.008	11.859	13.716	13.372	22.556
Thu nhập trên mỗi cổ phần **(2023)**	VNĐ/ cp	827	460	674	177	1,793	656	533	2,045	2,601
ROE (2023)		6,1%	3,3%	4,0%	1,3%	11,5%	5,2%	4,0%	16,6%	11,1%
ROA (2023)		1,6%	1,3%	0,7%	0,3%	2,0%	1,4%	2,2%	7,5%	7,1%
Nợ vay/Tổng tài sản (Quý gần nhất)		21,5%	21,8%	33,0%	45,5%	13,0%	35,3%	7,6%	24,8%	6,8%
Phải thu ngắn hạn/Tổng tài sản (Quý gần nhất)		53,1%	59,4%	85,6%	52,5%	31,3%	38,8%	46,7%	63,9%	5,8%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Quý gần nhất)	Lần	2,7	1,4	3,9	3,4	4,4	2,8	0,8	2,0	0,7

Nguồn: CDC, Báo cáo tài chính năm 2023 và Quý 3/2024 của các công ty niêm yết/đăng ký giao dịch[8]

[8] TCD: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải; HTN: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons; PHC: Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings; VC6: Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons; CC1: Tổng Công ty Xây dựng Số 1; CC4: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4; DC4: Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings; HUB: Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế.

Khi so sánh với các doanh nghiệp xây dựng cùng ngành, hiện đang được niêm yết hoặc đăng ký giao dịch, CDC hiện đang thuộc nhóm các công ty có quy mô trung bình khi xét đến giá trị Doanh thu và Tổng tài sản.

Khi so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh, thể hiện ở các chỉ tiêu EPS, ROE và ROA, CDC hiện thuộc nhóm trung bình, chưa có sự bứt phá rõ rệt so với các công ty cùng ngành. Tuy nhiên, nếu hoàn thành đúng kế hoạch và chiến lược được Ban Điều hành đề ra, CDC có thể vươn lên nằm trong nhóm những doanh nghiệp dẫn đầu về hiệu quả sinh lợi trong lĩnh vực xây dựng.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã và đang định hình vị thế doanh nghiệp trở thành tổng thầu hàng đầu của ngành xây dựng Việt Nam, vươn tầm quốc tế. CDC với Đội ngũ nhân sự trách nhiệm và trí tuệ, Hệ thống quản trị hiện đại và Công nghệ thi công tiên tiến kiến tạo nên những công trình chất lượng, đẳng cấp dẫn đầu ngành xây dựng Việt Nam, từng bước vươn tầm quốc tế. Những định hướng phát triển được Ban Điều hành đề ra luôn gắn liền và tuân thủ chính sách phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững của Nhà nước:

Nâng tầm chất lượng cuộc sống và cơ hội phát triển cho người lao động: Đồng hành trong hơn 10 năm hình thành và phát triển, lực lượng nhân sự thi công tin tưởng các công trình của CDC luôn đảm bảo điều kiện an toàn khi làm việc và có chế độ đãi ngộ xứng đáng.

CDC đã triển khai nhiều giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng. Bên cạnh nâng cao nội quy lao động với những quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn nghiêm ngặt về an toàn trong xây dựng, Ban Điều hành liên tục tổ chức tập huấn cho người lao động đầy đủ về an toàn và vệ sinh lao động. Ngoài ra, CDC nâng cao chất lượng nguồn nhân lực khi đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, kỹ sư thông qua các chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ.

Trong những năm tới, Công ty tiếp tục hoàn thiện chính sách phúc lợi, chế độ công tác phí, chính sách khen thưởng, công tác chăm lo đời sống cho toàn thể cán bộ công nhân viên.

Mang lại sự hài lòng cao nhất cho Khách hàng và Đối tác, hướng đến sự phát triển bền vững: Những năm vừa qua, CDC tập trung đầu tư 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 đề ra. Trong đó, đảm bảo đầy đủ 03 yếu tố "an toàn - chất lượng - đúng tiến độ" cho tất cả các công trình mà CDC tham gia xây dựng. Để thực hiện được điều này, CDC tăng cường công tác kiểm tra chất lượng, kiểm soát nội bộ nhằm kiểm soát chất lượng tại các công trình trên toàn quốc, phát hiện và hỗ trợ, chấn chỉnh kịp thời các thiếu sót, sai phạm liên quan đến chất lượng công trình.

Đóng góp các sản phẩm có giá trị bền vững cho cộng đồng và sự phát triển của đất nước: Là một trong những nhà thầu xây dựng uy tín tại Việt Nam, CDC nhận thức rõ vai trò của mình trong việc tham gia đóng góp cho sự phát triển của ngành xây dựng và thị trường bất động sản Việt Nam và khu vực. Về mặt chất lượng, CDC luôn áp dụng những công nghệ kỹ thuật hiện đại trong thi công, công trình xây dựng của CDC luôn tuân thủ các quy định chung về phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, sức khỏe người lao động và môi trường. CDC chú trọng đẩy mạnh phát triển, nâng cao giá trị doanh nghiệp trên nền tảng phát triển bền vững với mục tiêu kiến tạo tăng trưởng kinh tế thông qua tạo việc làm, thanh toán thuế, chương trình phát triển kinh tế - xã hội cho cộng đồng, quản lý tác động tới môi trường và xã hội.

Kinh nghiệm trong mảng xây dựng công nghiệp giúp CDC đón đầu nhu cầu đầu tư nhà máy, nhà xưởng lớn trước làn sóng chuyển dịch nguồn vốn FDI: Theo số liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong Quý 2/2024, Việt Nam tiếp tục đón nhận 15,19 tỷ USD vốn FDI đăng ký, tăng 13,1% so với cùng kỳ. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam sáu tháng đầu năm 2024 ước đạt 10,84 tỷ USD, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của sáu tháng đầu năm trong 5 năm

qua. Sự dịch chuyển các chuỗi sản xuất toàn cầu, nhất là trong các ngành công nghệ lõi, công nghệ chíp, công nghệ của tương lai đang mở ra nhiều cơ hội cho Việt Nam thu hút vốn FDI công nghệ cao. Đứng trước xu thế đó, từ giai đoạn 2020-2021, thị trường xây dựng công nghiệp đón nhận làn sóng gia nhập mạnh mẽ của các doanh nghiệp xây dựng dân dụng. Với việc đã sớm có kinh nghiệm làm việc và triển khai các dự án tại khu công nghiệp từ những năm 2020 tại Nhà máy Luxshare Vân Trung Giai đoạn 3 tại Bắc Giang, CDC có lợi thế đón đầu xu hướng khi đàm phán, làm việc với các chủ đầu tư công nghiệp. Qua đó khai thác được tiềm năng lớn của mảng xây dựng công nghiệp.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

CDC tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao, Tính đến 31/03/2024, tổng số nhân sự toàn hệ thống là 266 người (ngày 31/03/2023 là 318 người) cơ cấu nhân sự như sau:

Bảng 9: Cơ cấu nhân sự tại thời điểm 31/03/2023 và 31/03/2024

STT	Tính chất phân loại	31/03/2023		31/03/2024	
		Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
I	**Theo trình độ chuyên môn**	**318**	**100,0%**	**266**	**100%**
1	Trên đại học	7	2,2%	8	3,0%
2	Đại học, Cao đẳng	299	94,0%	245	92,1%
3	Trung cấp	8	2,5%	11	4,1%
4	Lao động phổ thông	4	1,3%	2	0,8%
II	**Theo tính chất hợp đồng lao động**	**318**	**100,0%**	**266**	**100%**
1	Lao động thời vụ	1	0,3%	4	1,5%
2	Lao động thời hạn dưới 1 năm	6	1,9%	5	1,9%
3	Lao động thời hạn 1-3 năm (*)	257	80,8%	188	70,7%
4	Lao động không xác định thời hạn	54	17,0%	69	25,9%
III	**Theo giới tính**	**318**	**100,0%**	**266**	**100%**
1	Nam	266	83,6%	223	83,8%
2	Nữ	52	16,4%	43	16,2%

Nguồn: CDC

Ghi chú (*):

Quy trình ký kết hợp đồng lao động của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC như sau: Hợp đồng thử việc, Hợp đồng lao động thời hạn 01 năm, Hợp đồng lao động thời hạn 03 năm, Hợp đồng lao động vô thời hạn. Lao động có thời hạn 1 - 3 năm chủ yếu là nhân sự ban chỉ huy công trình (186 nhân sự cho 18 công trình trải dài từ Bắc vào Nam), 15 nhân sự ban thi công, 17 nhân sự ban tài chính và nhân sự các phòng ban khác.

9.2. Chính sách đào tạo

Đào tạo và phát triển nhân viên là một trong các công tác ưu tiên của Công ty. Chính sách đào tạo của Công ty là nhằm xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, có đạo đức trong kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và nhiệt tình giao tiếp tốt với khách hàng.

Trên cơ sở định hướng phát triển kinh doanh của Công ty và kế hoạch hàng năm, chính sách đào tạo của Công ty được triển khai theo các loại hình đào tạo sau:

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: dựa vào yêu cầu công việc và kết quả đánh giá, Công ty phân tích nhu cầu đào tạo và thiết kế các chương trình đào tạo chuyên môn, kết hợp với các chuyên gia trong công ty và các tổ chức đào tạo khác để thực hiện;
- Đào tạo về quản lý: tương tự như đào tạo chuyên môn nghiệp vụ nhưng đặc biệt chú trọng đối với cán bộ thuộc diện quy hoạch và cán bộ được đề bạt lên vị trí cao hơn hoặc luân chuyển;
- Hướng dẫn trong công việc: thực hiện thường xuyên, do các Phòng ban/Bộ phận trực tiếp thực hiện, người có kinh nghiệm được giao hướng dẫn nhân viên mới;
- Thường xuyên đưa cán bộ công nhân viên đi dự các cuộc hội thảo ở nước ngoài, tham dự các khoá đào tạo bằng kinh phí của Công ty hoặc nguồn hỗ trợ của các đối tác và nhà cung cấp.

9.3. Chính sách tiền lương

Công ty xây dựng và thực hiện chính sách tiền lương theo quy định của Nhà nước đồng thời đảm bảo tính khích lệ và làm tăng năng suất lao động. Mức lương của người lao động sẽ được thay đổi khi các quy định về lương tối thiểu của luật và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tại mỗi thời điểm. Bên cạnh đó, Công ty cũng xem xét điều chỉnh lương định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá lại năng lực theo KPIs trong năm đối với mỗi cá nhân lao động.

9.4. Chính sách lương thưởng, phúc lợi

CON NGƯỜI LÀ CHÌA KHÓA THÀNH CÔNG – Nguồn nhân lực trong cơ cấu bộ máy Công ty Cổ phần Xây dựng CDC được xem là tài sản quý giá nhất. Do vậy, Công ty luôn quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ công nhân viên (CBCNV) tài giỏi và tận tâm với Công ty, CDC đã xây dựng được hệ thống đãi ngộ trên tiêu chí công bằng, minh bạch, đánh giá khách quan, đúng mức sự đóng góp của mỗi CBCNV cùng với sự phát triển và tăng trưởng của Công ty. CBCNV luôn ý thức được vai trò, trách nhiệm trong việc hình thành văn hóa Công ty, không ngừng học tập, sáng tạo, đổi mới và đoàn kết, chính trực, nâng cao năng suất lao động, chất lượng và tinh thần trách nhiệm trong công việc được giao. CBCNV đều được tham gia bảo hiểm xã hội đầy đủ kèm các chính sách phúc lợi khác theo Luật Lao động Việt Nam.

Chính sách lương được xây dựng trên cơ sở công việc được giao và hiệu quả công việc thực hiện. Định kỳ hàng năm Công ty xem xét kết quả thực hiện công việc của CBCNV để làm cơ sở tăng lương. Ngoài tiền lương, Công ty cũng xem xét thưởng thỏa đáng nhằm động viên, tinh thần làm việc cho CBCNV: Thưởng ngày lễ tết và thưởng hiệu quả công việc. Công ty tặng gói phúc lợi hấp dẫn để giữ chân người lao động như: mua bảo hiểm nhân thọ cho cán bộ cấp quản lý…

Chính sách nhân sự luôn được cải tiến, đổi mới để CBCNV có được môi trường làm việc tốt nhất. CDC luôn tiên phong trong công tác tìm kiếm, nuôi dưỡng và sử dụng nhân tài, hướng tới xây dựng "NGÔI NHÀ HẠNH PHÚC THỨ 2" cho người lao động khi làm việc tại Công ty.

9.5. Chính sách trợ cấp

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các phụ cấp và bảo hiểm xã hội phù hợp với Bộ luật Lao động. Ngoài ra, tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên Công ty còn nhận được phụ cấp phù hợp theo từng vị trí công việc. Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên nâng cao chính sách phúc lợi cho CBCNV bằng các trợ cấp đối với các nhân viên cưới hỏi, ốm đau – nằm viện, thai sản, nghỉ hưu, mất sức, chế độ hiếu, hỉ... Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cùng Công đoàn Công ty luôn chú tâm phát triển phong trào văn thể mỹ và duy trì các hoạt động ngoại khóa như các giải thể thao, văn nghệ, sinh hoạt tập thể, tổ chức từ thiện giúp đỡ người nghèo...

10. Chính sách cổ tức

Chính sách chung:

- Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và sau khi hoàn thành các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật;
- Căn cứ tình hình sản xuất và kết quả kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới, Hội đồng quản trị xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Chính sách cụ thể:

Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ của CDC giai đoạn 2020 - 2023

Năm	Cổ tức bằng tiền	Cổ tức bằng cổ phiếu	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tình trạng
2020	100 đồng/cổ phiếu	Không có	1,00%	Đã thực hiện
2021	100 đồng/cổ phiếu	Không có	1,00%	Đã thực hiện
2022	100 đồng/cổ phiếu	Không có	1,00%	Đã thực hiện
2023	200 đồng/cổ phiếu	Không có	2,00%	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/05/2024 đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức. Dự kiến sẽ được Hội đồng quản trị triển khai theo quy định.

Nguồn: CDC

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng các quy định hiện hành. Theo đó:

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

- Nhà xưởng và vật kiến trúc: 25 năm
- Máy móc và thiết bị: 03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải: 05 - 09 năm
- Thiết bị quản lý: 03 - 05 năm
- Phần mềm máy tính: 05 năm
- Quyền sử dụng đất: Công ty không trích khấu hao với quyền sử dụng đất lâu dài.

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có

Việc tuân thủ theo chế độ quy định: Công ty Cổ phần Xây dựng CDC luôn tuân thủ chính sách trích khấu hao tài sản cố định theo các quy định của pháp luật.

11.1.2. Mức lương bình quân

So sánh mức lương bình quân với một số doanh nghiệp cùng địa bàn:

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

Công ty[9]	CDC	LIG	FCN	XDH	HC1
Mức lương bình quân	21.898.608	14.000.000	21.066.641	8.500.000	10.000.000

Nguồn: CDC, Báo cáo thường niên năm 2023 của các Công ty

Trong năm 2023 mức lương bình quân của các CBCNV của Công ty đạt hơn 21.898.608 đồng/người/tháng. Mức lương bình quân tháng của người lao động trong Công ty ở mức cao hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành xây lắp trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024, CDC không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. CDC luôn thực hiện tốt việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 11: Các khoản thuế, phí phải nộp theo luật định tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/- %	31/12/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	-	1.360	-	247
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.879	5.169	-47,7%	3.536
3	Thuế thu nhập cá nhân	746	214	-71,3%	117
	TỔNG	**10.625**	**6.743**	**-36,5%**	**3.900**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

Công ty thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, Thuế Thu nhập doanh nghiệp, và các khoản thuế, phí phải nộp khác theo quy định của Nhà nước. Công ty thực hiện thanh toán các khoản thuế phải nộp đúng thời hạn.

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

CDC thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động và pháp luật hiện hành. Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tài chính.

[9] LIG: Công ty Cổ phần LICOGI 13; FCN: Công ty Cổ phần Fecon; XDH: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội; HC1: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội.

Bảng 12: Số dư các quỹ tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	QUỸ	31/03/2023	31/03/2024	+/- %	31/12/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	1.395	2.158	54,7%	2.738
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.092	3.238	54,7%	4.106
	TỔNG	**3.487**	**5.396**	**54,7%**	**6.844**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Tính đến ngày 31/12/2024, tổng giá trị các khoản vay của CDC là 370,1 tỷ đồng, giảm 13,3% so với đầu năm tài chính. Trong đó chủ yếu là nợ ngắn hạn tài trợ cho mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án cho Công ty.

Bảng 13: Chi tiết các khoản vay nợ tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2024
I	**VAY NGẮN HẠN**	**377.429**	**335.745**	**343.869**
1	**Vay ngắn hạn**	**372.233**	**331.130**	**339.311**
1.1	*Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (*)*	*217.034*	*143.728*	*137.956*
1.2	*Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (**)*	*64.308*	*35.397*	*130.044*
1.3	*Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (***)*	*45.106*	*85.384*	*60.526*
1.4	*Ông Ngô Tấn Long*	*25.500*	-	
1.5	*Ông Nguyễn Khắc Thịnh*	*8.000*	*17.236*	-
1.6	*Ông Mai Đình Chất*	-	*21.500*	-
1.7	*Bà Đặng Thanh Trang*	-	*15.500*	-
1.8	*Các cá nhân khác*	*12.285*	*12.385*	*10.785*
2	**Nợ dài hạn đến hạn trả**	**5.196**	**4.616**	**4.558**
2.1	*Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội*	*1.130*	*1.158*	*1.158*
2.2	*Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Đô Thành*	*4.066*	*3.458*	*3.400*
II	**VAY DÀI HẠN**	**30.457**	**29.670**	**26.251**

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2024
1	*Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội*	*1.771*	*4.442*	*3.573*
2	*Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Đô Thành*	*28.686*	*25.228*	*22.678*
	TỔNG	**407.885**	**365.415**	**370.120**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

Đánh giá khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2024:

- Hiện tỷ số Nợ vay/Tổng tài sản của Công ty đạt 21,5%, ở mức trung bình khi so sánh với các công ty xây dựng đang niêm yết/đăng ký giao dịch (số liệu tại Báo cáo tài chính quý gần nhất trong năm tài chính) như:
  + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (TCD): 21,8%
  + Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (HTN): 33,0%
  + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (PHC): 45,5%
  + Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (VC6): 13,0%
  + Tổng Công ty Xây dựng Số 1 (CC1): 35,3%
  + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (CC4): 7,6%
  + Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (DC4); 24,8%
  + Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): 6,8%
- Ngoài ra, Hệ số Khả năng thanh toán lãi vay (EBIT/Lãi vay) của Công ty hiện đạt 4,0 lần, ở mức được cho là an toàn.

11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

a) Tình hình công nợ phải thu của CDC

Bảng 14: Các khoản nợ phải thu tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI THU	31/03/2023	31/03/2024	+/-%	31/12/2024
I	**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**	**841.058**	**760.907**	**-9,5%**	**1.004.994**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	773.935	727.103	-6,1%	914.796
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.873	28.689	-46,7%	77.565
3	Phải thu ngắn hạn khác	13.250	5.115	-61,4%	14.092
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-	(1.460)
II	**CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**	-	-	-	
	TỔNG	**841.058**	**760.907**	**-9,5%**	**1.004.994**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

Đánh giá khoản phải thu ngắn hạn so với các công ty trong ngành:

- Hiện Tỷ số Phải thu ngắn hạn/Tổng tài sản của Công ty đạt 53,1%, ở mức trung bình khi so sánh với các công ty xây dựng đang niêm yết/đăng ký giao dịch (số liệu tại Báo cáo tài chính quý gần nhất trong năm tài chính) như:
  + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (TCD): 59,4%
  + Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (HTN): 85,6%
  + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (PHC): 52,5%
  + Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (VC6): 31,3%
  + Tổng Công ty Xây dựng Số 1 (CC1): 38,8%
  + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (CC4): 46,7%
  + Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (DC4): 63,9%
  + Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): 5,8%
- Như vậy, cơ cấu Phải thu ngắn hạn trong Tổng tài sản của Công ty hiện phù hợp với đặc thù ngành xây dựng, vốn được ghi nhận và hạch toán khoản phải thu theo tiến độ nghiệm thu – thanh quyết toán – thanh toán thực tế của Chủ đầu tư.
- Công ty hiện không có các khoản nợ khó đòi cần trích lập dự phòng. Việc hạch toán và phân loại các khoản nợ phải thu phù hợp với các quy định về Chuẩn mực kế toán và đáp ứng yêu cầu của đơn vị kiểm toán độc lập.

Khoản trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024:

Đơn vị tính: triệu đồng

Các khoản nợ phải thu quá hạn	31/03/2024		31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường (*)	-	-	1.460	1.460
TỔNG	**-**	**-**	**1.460**	**1.460**

Nguồn: CDC

(*): Là khoản Công ty trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường để thi công hạng mục phòng cháy chữa cháy. Tháng 7/2024, Công ty đã nhận được thông tin từ cơ quan quản lý thuế về việc công ty này không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký. Do vậy, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tỉ lệ 100% đối với khoản trả trước người bán này.

Chi tiết phải thu ngắn hạn của khách hàng tại ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	422	-	-100,0%
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	139.866	151.759	8,5%

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
3	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	123.655	125.323	1,3%
4	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	44.450	119.004	167,7%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	28.658	63.988	123,3%
6	Công ty Cổ phần BIDGROUP	39.560	46.628	17,9%
7	Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379	95.291	1.723	-98,2%
8	Các khách hàng khác	302.033	218.678	-27,6%
	TỔNG	**773.935**	**727.103**	**-6,1%**

Chi tiết phải thu ngắn hạn của khách hàng tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2024	31/12/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	151.759	152.500	0,5%
2	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	125.323	122.728	-2,1%
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	119.004	96.534	-18,9%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	4.460	22.998	415,7%
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	-	97.827	-
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	63.988	24.683	-61,4%
7	Công ty Cổ phần BIDGROUP	46.628	24.377	-47,7%
8	Các khách hàng khác	215.941	373.149	72,8%
	TỔNG	**727.103**	**914.796**	**25,8%**

Nguồn: CDC

(*) Trong năm 2023, Công ty đã bán khoản phải thu của Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379 với số tiền 93.290.992.750 đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội theo hợp đồng mua bán quyền đòi nợ số 01/2024/CDC-VIH-379 ngày 26/03/2024. Khoản nợ này liên quan đến giá trị thi công xây dựng Dự án "Tòa nhà hỗn hợp Athena Complex Pháp Vân" theo Hợp đồng xây dựng số 136/2028/HĐXD/379-CDC ký ngày 29/12/2018 và các phụ lục đính kèm.

Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	14.235	4.755	-66,6%
2	Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	577	9.476	1.542,3%
3	Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường	1.460	1.460	0,0%

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mộ Lao (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam)	11.060		-100,0%
5	Các nhà cung cấp khác	26.541	12.998	-51,0%
	TỔNG	**53.873**	**28.689**	**-46,7%**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2024	31/12/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	9.476	24.284	156,3%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	14.056	
3	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.755	4.188	-11,9%
4	Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường	1.460	1.460	0,0%
5	Công ty TNHH Xây dựng - TM - DV Phương Ngọc		7,061	
6	Các nhà cung cấp khác	12.998	33.578	104,0%
	TỔNG	**28.689**	**77.565**	**170,4%**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%	31/12/2024
1	Phải thu về lãi tiền gửi	11.946	4.145	-65,3%	2.848
2	Tạm ứng	1.037	764	-26,4%	2.264
3	Ký cược, ký quỹ	163	59	-63,8%	8.715
4	Phải thu khác	104	147	41,3%	265
	TỔNG	**13.250**	**5.115**	**-61,4%**	**14.092**

Nguồn: CDC

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024, Công ty không có bất kỳ các khoản phải thu (ngắn hạn và dài hạn) quá hạn.

b) Tình hình công nợ phải trả của CDC

Bảng 15: Các khoản nợ phải trả tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ	31/03/2023	31/03/2024	+/- %	31/12/2024
I	**NỢ NGẮN HẠN**	**1.340.219**	**1.146.217**	**-14,5%**	**1.453.044**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	543.723	492.696	-9,4%	641.418
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	391.978	296.093	-24,5%	422.612
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.625	6.743	-36,5%	3.900
4	Phải trả người lao động	5.108	4.431	-13,2%	5.555
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	5.466	2.789	-49,0%	19.111
6	Phải trả ngắn hạn khác	3.797	4.482	18,0%	12.472
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	377.429	335.746	-11,0%	343.869
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.092	3.238	54,7%	4.106
II	**NỢ DÀI HẠN**	**134.762**	**88.293**	**-34,5%**	**83.632**
1	Phải trả người bán dài hạn	104.305	58.623	-43,8%	50.760
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	30.457	29.670	-2,6%	26.251
3	Dự phòng phải trả dài hạn				6.621
	TỔNG	**1.474.981**	**1.234.510**	**-16,3%**	**1.536.676**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

Đánh giá các khoản phải trả của Công ty tại ngày 30/09/2024:

- Hiện Hệ số D/E của Công ty đạt 2,7 lần, ở mức trung bình khi so sánh với các công ty xây dựng đang niêm yết/đăng ký giao dịch (số liệu tại Báo cáo tài chính quý gần nhất trong năm tài chính) như:
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (TCD): 1,4
  - + Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (HTN): 3,9
  - + Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (PHC): 3,4
  - + Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (VC6): 4,4
  - + Tổng Công ty Xây dựng Số 1 (CC1): 2,8
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (CC4): 0,8
  - + Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (DC4): 2,0
  - + Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): 0,7
- Khả năng thu hồi nợ của Công ty vẫn theo tiến độ thi công các dự án đã thỏa thuận với các Chủ đầu tư, Đối tác. Công nợ phải trả đến hiện tại vẫn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không có bất kỳ khoản phải nợ quá hạn nào.

Chi tiết các khoản phải trả người bán tại ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
I	**Phải trả người bán ngắn hạn**	**543.723**	**492.696**	**-9,4%**
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	8.942	19.961	123,2%
2	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	1.394	30.811	2.110,3%
3	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao (Nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam)	131.851	30.890	-76,6%
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC)	56.527	24.645	-56,4%
5	Công ty TNHH SungShin Vina	5.026	24.409	385,7%
6	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	26.917	24.039	-10,7%
7	Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	24.189	9.657	-60,1%
8	Công ty TNHH Lâm Sơn Tùng	9.308	3.525	-62,1%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô Thị Hà Đông	-	13.404	-
10	Các người bán khác	279.569	311.355	11,4%
II	**Phải trả người bán dài hạn**	**104.305**	**58.623**	**-43,8%**
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	5.462	5.661	3,6%
2	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	3.290	-	-100,0%
3	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam)	52.475	10.619	-79,8%
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc (Nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC)	6.147	6.614	7,6%
5	Công ty TNHH Lâm Sơn Tùng	3.594	3.665	1,9%
6	Các người bán khác	33.337	32.065	-3,8%
	TỔNG	**648.028**	**551.319**	**-14,9%**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản phải trả người bán tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2024	31/12/2024	+/-%
I	**Phải trả người bán ngắn hạn**	**492.696**	**641.418**	**30,2%**
1	Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam (trước là Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao)	30.890	3.407	-89,0%
2	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	24.039	61.550	156,0%

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2024	31/12/2024	+/-%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	19.961	38.472	
4	Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC	24.645		-100,0%
5	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	30.811	29.091	-5,6%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Việt Tiệp	16.034	16.067	0,2%
7	Công ty TNHH SungShin Vina	24.409	19.311	-20,9%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Hà Đông	13.404	26.991	101,4%
9	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Mê Kông	5.996	14.777	146,4%
10	Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	9.657	14.112	46,1%
11	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Kim khí Hà Tây	6.135	16.651	171,4%
12	Các nhà cung cấp khác	286.715	400.989	39,9%
II	**Phải trả người bán dài hạn**	**58.623**	**50.760**	**-13,4%**
1	Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam (trước là Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao)	10.619	3.611	-66,0%
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc (Nay là Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC)	6.614	-	-100,0%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	5.661	8.641	52,6%
4	Các người bán khác	35.729	38.508	7,8%
	TỔNG	**551.319**	**692.178**	**25,5%**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	7.099	-
2	Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	21.000	62.135	195,9%
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Kiến Hưng	124.351	45.507	-63,4%
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	22.421	31.108	38,7%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hà Đông	14.126	30.591	116,6%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	56.396	1.584	-97,2%

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%
7	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân Đội	48.929	-	- 100%
8	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	29.128	-	-100%
9	Phải trả cho các đối tượng khác	75.627	118.070	56,1%
	TỔNG	**391.978**	**296.093**	**-24,5%**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2024	31/12/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	16.793	9.946	-40,8%
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại HQC (trước là Công ty Cổ phần Dịch vụ Kiến Hưng)	45.507	-	-100,0%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	20.155	153.054	659,4%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	26.706	49.418	85,0%
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	31.108	6.630	-78,7%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	1.584		-100,0%
7	Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	62.135	27.313	-56,0%
8	Công ty Cổ phần Thanh Xuân	11.810	44.239	274,6%
9	Các khách hàng khác	80.295	132.012	64,4%
	TỔNG	**296.093**	**422.612**	**42,7%**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản chi phí phải trả ngắn hạn:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%	31/12/2024
1	Chi phí phải trả công trình xây dựng	4.613	1.914	-58,5%	18.524
2	Chi phí lãi vay	647	351	-45,7%	437
3	Chi phí khác	206	523	153,9%	150
	TỔNG	**5.466**	**2.789**	**-49,0%**	**19.111**

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn khác:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2023	31/03/2024	+/-%	31/12/2024
1	Kinh phí công đoàn	497	880	77,2%	899
2	Các khoản bảo hiểm	1.906	1.522	-20,1%	549
3	Cổ tức phải trả	1.090	1.690	55,0%	10.052
4	Các khoản phải trả khác	304	389	27,9%	972
	TỔNG	**3.797**	**4.482**	**18,0%**	**12.472**

Nguồn: CDC

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024, Công ty không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. Công ty thực hiện tốt việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn.

Tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024 và thời điểm viết Bản cáo bạch này, Công ty không có bất kỳ vi phạm nào với các điều khoản trong hợp đồng liên quan đến các khoản phải trả.

Đánh giá rủi ro của Khoản dư nợ phải thu/phải trả đến khả năng thanh toán, cơ cấu vốn và đến hoạt động của Công ty:

- Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 gần 1.005 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là Phải thu ngắn hạn khách hàng (914.796 triệu đồng), chiếm 43,3% tổng tài sản Công ty. Đây chủ yếu là các khoản phải thu từ các chủ đầu tư của các dự án công ty đang thực hiện thi công xây dựng. Các khoản phải thu này được thanh toán theo đúng tiến độ. Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng đối với các dự án Công ty đang thực hiện thi công xây dựng tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	152.500	Dự án Xuân Thủy, đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
2	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728	Dự án Mipec Vinh Heritage, đang thực hiện giai đoạn hoàn thiện mặt ngoài dự án. Sau khi thực hiện xong sẽ quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	96.534	Dự án Plaschem, đã thực hiện xong vào cuối tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	22.998	Dự án A&T Sky Garden, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	97.827	Dự án Tổ hợp căn hộ bên sông Hàn - Đà Nẵng, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	24.683	Dự án đã thực hiện xong vào tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
7	Công ty Cổ phần BIDGROUP	24.377	Đang tiến hành thu hồi công nợ, Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
8	Các khách hàng khác	373.149	Chủ yếu là khoản công nợ phải thu cho 28 dự án (359.438 triệu đồng), phải thu khác 13.233 triệu đồng và tiền cho thuê máy móc thiết bị (478 triệu đồng), trong đó: - 12 dự án đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025 với tổng giá trị phải thu 222,7 tỷ đồng - 04 dự án đang trong giai đoạn chờ quyết toán, với tổng giá trị phải thu 59,6 tỷ đồng - 12 dự án đã hoàn tất, đang trong giai đoạn bảo hành và thu hồi công nợ với giá trị công nợ 77,1 tỷ đồng
	TỔNG	**914.796**	

Nguồn: CDC

- Các khoản phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 1.530 tỷ đồng, trong đó Khoản phải trả nhà cung cấp ngắn hạn là 641 tỷ đồng, chiếm 30,4% tổng tài sản Công ty, phải trả nhà cung cấp dài hạn gần 50,8 tỷ đồng, chiếm 2,4% tổng tài sản Công ty. Các khoản phải trả được thực hiện thanh toán theo đúng tiến độ thỏa thuận với các nhà cung cấp.
- Ban điều hành Công ty luôn chú trọng công tác quản trị tài chính dòng tiền, theo sát việc thực hiện nghĩa vụ thu hồi công nợ từ khách hàng/chủ đầu tư và nghĩa vụ thanh toán cho nhà cung cấp/thầu phụ, đảm bảo dòng tiền hoạt động kinh doanh ổn định. Công ty đánh giá rủi ro của các khoản dư nợ phải thu/phải trả đến khả năng thanh toán, cơ cấu vốn và đến hoạt động của Công ty là thấp.
- Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, năm 2023 và soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024) về việc Công ty đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực kế toán, kiểm toán đối với các khoản phải thu/phải trả: *"Các khoản mục phải thu, phải trả phản ánh trên các Báo cáo tài chính cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 và Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 của Công ty được hạch toán và trình bày phù hợp với quy định Chế độ kế toán doanh nghiệp, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan"*

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Năm 2022	Năm 2023
1. Khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn *Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn*	1,3	1,4

CHỈ TIÊU	Năm 2022	Năm 2023
Hệ số thanh toán nhanh *(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn*	1,0	0,9
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,8	0,7
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	3,2	2,6
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân	1,3	1,0
Vòng quay hàng tồn kho *Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân*	4,7	3,4
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần (ROS) *Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần*	1,6%	1,6%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) *Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân*	8,6%	6,1%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) *Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân*	2,1%	1,6%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,0%	2,0%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phiếu)	1.058	827

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2022 và năm 2023 đã kiểm toán

11.2.1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán

- Tính đến hết năm tài chính 2023, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt đạt 1,4 và 0,9 so với mức 1,3 và 1,0 của năm 2022. Các hệ số ổn định so với cùng kỳ và duy trì quanh mức an toàn (bằng 1), cho thấy Công ty đảm bảo được khả năng thanh toán đối với các khoản nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh ở mức thấp hơn 1 là do hàng tồn kho của Công ty rất lớn và có vòng quay hàng tồn kho thấp theo đặc thù ngành.
- Do hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, các đối tác của Công ty như người cho vay, các bên cung ứng nguyên vật liệu, dịch vụ,… sẽ có sự quan tâm đặc biệt đến các chỉ tiêu này. Do đó, Ban Điều hành luôn cố gắng cải thiện, duy trì chỉ tiêu này ở mức độ phù hợp.

11.2.2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

- Năm 2023, cơ cấu vốn của Công ty đã có sự biến động tương đối lớn so với năm trước. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu của năm 2023 lần lượt là 0,7 và 2,6 so với mức 0,8 và 3,2 của năm 2022. Mức giảm so với cùng kỳ chủ yếu đến từ việc Công ty đã tiến hành thanh toán các khoản công nợ với nhà cung cấp và thực hiện cung cấp dịch vụ với khách hàng đã thanh toán trước.
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu của Công ty ở mức cao là một đặc thù trong ngành xây dựng. Công ty hiện đang trong quá trình tất toán hợp đồng với các khách hàng lớn như Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy,... Các dự án thực hiện có công

nợ lớn và phụ thuộc vào tiến độ thanh toán của chủ đầu tư trước khi tiếp tục thanh toán cho các nhà cung cấp.

- Ban Điều hành CDC luôn chú trọng kiểm soát tốt cơ cấu vốn đảm bảo duy trì ổn định hoạt động đầu tư, kinh doanh và hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro tài chính cho các dự án đang thực hiện.

11.2.3. Chỉ tiêu năng lực hoạt động

- Vòng quay tổng tài sản trong năm 2023 ở mức 1,0 vòng, giảm so với mức 1,3 vòng của năm 2022. Nguyên nhân đến từ doanh thu thuần trong năm 2023 giảm 23,2% so với cùng kỳ, trong khi Tổng tài sản chỉ giảm 11,2% so với cùng kỳ.
- Vòng quay hàng tồn kho trong năm 2023 ở mức 3,4 vòng, giảm so với mức 4,7 vòng của năm 2022. Mặc dù trong năm 2023, Hàng tồn kho chỉ tăng 6,3% so với cùng kỳ, Giá vốn hàng bán giảm tới 23,2% tương ứng với sự sụt giảm của Doanh thu.
- Nguyên nhân của sự sụt giảm của các chỉ tiêu năng lực hoạt động đến từ việc thị trường bất động sản trong năm 2023 duy trì tình trạng ảm đạm khiến nhu cầu xây dựng suy yếu, dẫn đến doanh thu từ hoạt động thi công xây dựng giảm sút mạnh so với cùng kỳ. Dự kiến trong năm 2024 thị trường bất động sản sẽ khởi sắc hơn, qua đó giúp kết quả kinh doanh trong mảng xây dựng của Công ty được cải thiện.

11.2.4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) duy trì ở mức 1,6% giai đoạn năm 2022-2023. Sự ổn định này đến từ tính hiệu quả của các chính sách kiểm soát chi phí của Công ty. Tuy nhiên, tốc độ suy giảm lợi nhuận của Công ty cũng tương đồng với mức suy giảm của Doanh thu và cao hơn nhiều so với sự biến động của Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu. Trong khi Tổng tài sản giảm 11,2% so với cùng kỳ, Vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2023 ghi nhận mức tăng nhẹ trong kỳ lên 484,2 tỷ đồng, tăng 5,2% so với năm 2022. Điều này dẫn đến các chỉ số ROE và ROA của Công ty năm 2023 lần lượt giảm còn 6,1% và 1,6% so với cùng kỳ năm trước là 8,6% và 2,1%.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẮM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Thành viên không điều hành)	3.220.000	8,0%
2	Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (Thành viên không điều hành)	3.220.000	8,0%
3	Ông Ngô Quý Nhâm	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	100.000	0,2%
4	Ông Lê Văn Quang	Thành viên Hội đồng quản trị (Thành viên không điều hành)	1.750.000	4,3%
5	Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10.720.000	26,6%

12.1.1. Ông Ngô Tấn Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Ngô Tấn Long
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 08/08/1977 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

10/2016 – 03/2017	:	Giám đốc Công ty Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng CDC)
03/2017– 12/2018	:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng CDC)
12/2018 – nay	:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng CDC) nhiệm kỳ 2021-2026

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2000 – 12/2006	:	Kỹ sư, đội trưởng tại Công ty Cổ phần Bạch Đằng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội
4/2007 – 12/2008	:	Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp số 3 thuộc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
1/2009 – 5/2014	:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
2/2015 – 9/2016	:	Giám đốc Công ty Cổ phần Trường Giang Sapa.
2023 - nay	:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC
2023 - nay	:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần CDC Nha Trang

- Số cổ phiếu nắm giữ: 3.220.000 cổ phiếu, tương ứng 8,0% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 3.220.000 cổ phiếu, tương ứng 8,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.1.2. Ông Trần Văn Trường - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Trần Văn Trường
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 23/09/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý Xây dựng/Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

2015 – 11/2017	:	Chỉ huy trưởng tại Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)
11/2017 – 2018	:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)
2018 – nay	:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC) nhiệm kỳ 2018-2021 và nhiệm kỳ 2021-2026
06/2024 – nay	:	Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2009 – 2013	:	Chỉ huy trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
2013 – 2014	:	Quản lý dự án tại Công ty Cổ phần Kinh Đô TCI
2023 – nay	:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang
02/2024 - nay	:	Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần CDC Cơ điện

- Số cổ phiếu nắm giữ: 3.220.000 cổ phiếu, chiếm 8,0% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 3.220.000 cổ phiếu, chiếm 8,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:

STT	Cổ đông/ Người có liên quan của cổ đông	Số hiệu hợp đồng/ giao dịch	Loại hợp đồng/ giao dịch	Giá trị hợp đồng/ giao dịch *(triệu đồng)*	Nội dung chính của hợp đồng/ Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
1	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	25/2024/VPTS/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công/ đầu vào	928	Thi công cải tạo Trụ sở văn phòng CDC Construction	HĐQT
2	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	007/2024/TLM/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công/ đầu vào	895	Thi công dự án Phạm Hùng	HĐQT

STT	Cổ đông/ Người có liên quan của cổ đông	Số hiệu hợp đồng/ giao dịch	Loại hợp đồng/ giao dịch	Giá trị hợp đồng/ giao dịch *(triệu đồng)*	Nội dung chính của hợp đồng/ Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
3	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	001/2024/BTV/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công/ đầu vào	8.319	Thi công đặt chờ cơ điện cho 74 căn biệt thự song lấp RV1, RV2 và 24 căn biệt thự đơn lập RV3, RV5	HĐQT
4	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	006/2024/134/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công/ đầu vào	40.532	Thi công hoàn thiện hệ thống cơ điện	HĐQT
5	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	006/2024/SDM/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công	106	Thi công đặt chờ cơ điện tại Dự án Tòa nhà Văn phòng Dương Minh địa chỉ Đình Thôn, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	HĐQT
6	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	PLHĐ04 027/2023/VPH/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công	28	Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt Hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thông điều hoà thông gió, hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4	HĐQT
7	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	PLHĐ 07 006/2022/BTV/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công	191	Thi công đặt chờ cơ điện khu Chairman Villa	HĐQT
8	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	PLHĐ 07 007/2022/BTV/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công	119	Thi công đặt chờ cơ điện khu Information and Complex Area	HĐQT
9	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	PLHĐ01 25/2024/VPTS/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công	261	Thi công cơ điện cải tạo trụ sở văn phòng CDC Construction	HĐQT
10	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	004/2024/AHL/HĐBB/CDC-CCĐ	Hợp đồng thi công	954	Thi công đặt chờ cơ điện tại Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non	HĐQT

- Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết:

  + **Công ty Cổ phần CDC Cơ Điện**

    - Mã số doanh nghiệp: 0107957472
    - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Xây dựng nhà để ở (Mã ngành: 4101). Công ty Cổ phần CDC Cơ Điện đóng vai trò thầu phụ, không cạnh tranh trực tiếp với Công ty.
    - Mối quan hệ với doanh nghiệp: Ông Trần Văn Trường hiện là Chủ tịch Hội đồng quản trị (hiện nắm giữ 300.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6% tại Công ty Cổ phần CDC Cơ Điện), Ông Mai Đình Chất (Phó Tổng Giám đốc) và Ông Nguyễn Khắc Thịnh (Phó Tổng Giám đốc) hiện là Thành viên HĐQT của

Công ty Cổ phần CDC Cơ Điện.

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Trong khuôn khổ pháp luật, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Theo đó, các văn bản luật mới đã quy định rõ ràng và chi tiết về việc Công khai các lợi ích liên quan đối với Người nội bộ và những người có liên quan đến người nội bộ của công ty đại chúng. Ngoài ra, quy định mới cũng hướng dẫn việc xây dựng cơ chế quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, quyền lợi của cổ đông. Do đó, trong năm báo cáo, CDC đặt trọng tâm trong công tác kiện toàn bộ máy, xây dựng Điều lệ phù hợp với các quy định mới, tăng cường giám sát và kiểm soát xung đột lợi ích.

  Sự tham gia của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị sẽ đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của CDC, giám sát các giao dịch có dấu hiệu tư lợi, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan. Các ý kiến và quyết định được đưa ra bởi Thành viên độc lập Hội đồng quản trị sẽ nâng cao được tính khách quan trong quá trình làm việc, cũng như quyết nghị cuối cùng của Hội đồng quản trị, góp phần hài hòa các lợi ích giữa các chủ thể có liên quan.

  Các Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) đều có chuyên môn và kinh nghiệm về tài chính - kế toán hoặc tài chính thường có khả năng phát hiện và giám sát các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích.

12.1.3. Ông Ngô Quý Nhâm - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Ngô Quý Nhâm
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 21/11/1974 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  01/11/2023 - nay: : Thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

1995-1996:	:	Chuyên viên hành chính nhân sự - Công ty TNHH Liên doanh Quốc tế Vinaconex – Taisei (Vinata)
1996-1998	:	Trợ giảng, Trường Đại học Ngoại thương
1998-2011	:	Giảng viên bộ môn Quản trị nhân sự, Trường Đại học Ngoại thương
2011-2020	:	Chuyên gia tư vấn, Giám đốc Chiến lược Công ty Cổ phần tư vấn Quản lý OCD
2020 đến nay	:	Giảng viên chính, Trưởng Bộ môn Quản trị nhân sự Trường Đại học Ngoại thương

- Số cổ phiếu nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.1.4. Ông Lê Văn Quang - Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Lê Văn Quang
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 23/12/1982 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  2018 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2021 và nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

  2005 – 2006 : Chuyên viên Tài chính kế toán - Công ty TNHH Unilever Việt Nam

  2012 – 2015 : Giám đốc Tài chính - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam

  2015 – 2021 : Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Thuận Đức

  2017 – nay : Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận

  2017 – nay : Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần CDC Holding

  2017 – nay : Chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI
- Số cổ phiếu nắm giữ: 1.750.000 cổ phiếu, chiếm 4,3% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 1.750.000 cổ phiếu, chiếm 4,3% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

STT	Tên người có liên quan	Số Giấy đăng ký doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần CDC Holding	0107936560	7.500.000 cổ phiếu (18,63%)	Tổ chức liên quan, cổ đông lớn

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong

cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.1.5. Bà Đặng Thanh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: Đặng Thanh Trang
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 20/12/1983 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  2018 – 07/2019 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)

  7/2019 – 06/2024 : Phó Tổng Giám đốc

  2021 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2021-2026

  06/2024 – nay : Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

  2009 – 2012 : Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc

  2013 – 2017 : Phó Phòng Tài chính kế toán - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam

  2023 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần CDC Nha Trang

  2023 – nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Holding
- Số cổ phiếu nắm giữ: 10.720.000 cổ phiếu, chiếm 26,6% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 7.500.000 cổ phiếu, chiếm 18,63% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 3.220.000 cổ phiếu, chiếm 8,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

STT	Tên người có liên quan	Số CCCD / Giấy ĐKDN	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần CDC Holding	0107936560	7.500.000 cổ phiếu (18,63%)	Tổ chức liên quan, cổ đông lớn
2	Nguyễn Văn Tiến	027083010705	300.000 cổ phiếu (0,7%)	Chồng

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.2. Ban kiểm soát

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẮM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Trần Thị Thanh Hướng	Trưởng Ban kiểm soát	30.000	0,07%
2	Phan Đức Giáp	Kiểm soát viên	100.000	0,25%
3	Nguyễn Thị Lê	Kiểm soát viên	20.000	0,05%

12.2.1. Bà Trần Thị Thanh Hướng – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và Tên: Trần Thị Thanh Hướng
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]
  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 29/05/1980 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  2021 – nay : Trưởng Ban kiểm soát, nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

  2005 – 2015: : Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5

  2015 – 2016: : Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Bixgo

  2017 – 7/2020: : Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
- Số cổ phiếu nắm giữ: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,07% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,07% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.2.2. Ông Phan Đức Giáp – Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát)

- Họ và Tên: Phan Đức Giáp
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 11/11/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  2020 – nay : Trưởng phòng quản lý thi công Xây dựng

  2021 – nay : Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát), nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

  2010 – 2012 : Cán bộ kỹ thuật Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta

  2012 – 2016 : Chỉ huy phó Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta

  2016 – 2018 : Chuyên viên quản lý thi công Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta

  2018 – 2020 : Trưởng Bộ phận Quản lý chất lượng công trình Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta
- Số cổ phiếu nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.2.3. Bà Nguyễn Thị Lê – Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát)

- Họ và Tên: Nguyễn Thị Lê
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 24/11/1984 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

2022 – nay : Trưởng phòng Hành chính

2023 – nay : Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát), nhiệm kỳ 2021-2026

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2009 – 2018 : Trưởng nhóm Hành chính Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam

2019 – 2020 : Trưởng nhóm Hành chính Công ty Cổ phần Tập đoàn IDD

2021 – 2022 : Trưởng nhóm Hành chính Công ty Cổ phần Thời trang Quốc tế Savani

- Số cổ phiếu nắm giữ: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,05% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,05% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.3. Ban Tổng Giám đốc

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN NẮM GIỮ	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Đặng Thanh Trang	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	3.220.000	8,0%
2	Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	805.000	2,0%
3	Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	805.000	2,0%
4	Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc	-	-
5	Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc	-	-

12.3.1. Bà Đặng Thanh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Đã trình bày ở Mục 12.1.5

12.3.2. Ông Mai Đình Chất - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Mai Đình Chất
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

- Ngày tháng năm sinh: 05/01/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  2019 – nay : Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

  2009 – 2013 : Chỉ huy phó Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hoà Bình

  2013 – 2019 : Trưởng phòng Quản lý thi công Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam

  02/2024 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần CDC Cơ điện

- Số cổ phiếu nắm giữ: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:
    - *Đối với trường hợp của Công ty Cổ phần CDC Cơ điện: Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.*
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: *Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.*

12.3.3. Ông Nguyễn Khắc Thịnh - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: [redacted]
- CCCD: 027081003918 Ngày cấp: 2[redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 20/08/1981 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

2015 – 2017 : Chỉ huy trưởng

2017 – 2022 : Giám đốc Đội

2022 – nay : Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2004 – 2008 : Cán bộ kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

2008 – 2011 : Chỉ huy trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

2011 – 2015 : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9

02/2024 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần CDC Cơ điện

- Số cổ phiếu nắm giữ: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:
    - *Đối với trường hợp của Công ty Cổ phần CDC Cơ điện: Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.*
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: *Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.*

12.3.4. Ông Nguyễn Văn Linh - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Nguyễn Văn Linh
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1980 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:

07/2024 – nay : Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2003 – 2007	:	Cán bộ Kỹ thuật, Chủ nhiệm Công trình - Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng
2007 – 2009	:	Chuyên viên, Phó Ban - Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam
2009 – 2011	:	Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam
2011 – 2012	:	Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
2012 – 2015	:	Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần TSQ TECHCO
2015 – 2019	:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần TSQ TECHCO
2019 – 2023	:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn
2023 – 06/2024	:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SAMCONS Việt Nam

- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.3.5. Ông Nguyễn Hữu Bằng - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Nguyễn Hữu Bằng
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]
  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 30/03/1983 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:

09/2024 – nay : Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2007 – 2010 : Giám đốc - Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Kiến Trúc A.Modern

2011 – 2021 : Công ty China State Construction Engineering Coorperation – CSCEC

Các vị trí đảm nhiệm: Kiến trúc sư trưởng; Giám đốc QA/QC; Giám đốc Kỹ thuật; SWAT Leader; Phó Giám đốc Dự án; Giám đốc Dự án; Giám đốc Marketing khu vực phía Bắc.

2022 - Tháng 7/2024 : Giám đốc Ban QLDA Khu vực Quảng Ninh – Tập đoàn BIM Group

Tháng 11/2024 - nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing

Tháng 09/2024 đến nay : Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.4. Kế toán trưởng

- Họ và Tên: Nguyễn Thị Thủy
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

- Ngày tháng năm sinh: 22/02/1979 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

2019 – nay : Kế toán trưởng

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

2003 – 2009 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Việt

2009 – 2015 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc

2015 – 2019 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINLAND

- Số cổ phiếu nắm giữ: 299.999 cổ phiếu, chiếm 0,7% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 299.999 cổ phiếu, chiếm 0,7% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

12.5. Người phụ trách quản trị công ty

- Họ và Tên: Nguyễn Văn Đức
- CCCD: [redacted] Ngày cấp: [redacted]

  Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1998 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

  03/2024 - nay : Người phụ trách quản trị công ty
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

  11/2019 – 9/2020 : Chuyên viên pháp lý Công ty Luật TNHH MTV Long Phan PMT

  9/2020 - 02/2023 : Trợ lý Giám đốc Công ty TNHH Khí hóa lỏng Việt Nam – VT GAS

  02/2023 - 03/2024 : Chuyên viên pháp chế tại Ngân hàng TMCP Bắc Á
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ, trong đó:
  + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc

(Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

13. Tài sản

Bảng 16: Danh mục Tài sản cố định tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh mục tài sản	31/03/2023		31/03/2024		31/12/2024	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**93.323**	**71.913**	**99.873**	**71.183**	**104.422**	**69.953**
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	58.693	56.332	58.051	53.396	58.052	51.656
2	Máy móc thiết bị	13.195	3.371	14.369	2.772	18.691	5.858
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	20.657	12.053	26.171	14.482	26.171	11.767
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	778	157	778	64	828	176
5	Tài sản cố định khác	-	-	504	469	680	496
II	**Tài sản cố định vô hình**	**8.616**	**8.505**	**8.616**	**8.425**	**8.616**	**8.365**
1	Quyền sử dụng đất	8.216	8.216	8.216	8.216	8.216	8.216
2	Phần mềm máy tính	400	289	400	209	400	149
	TỔNG	**101.939**	**80.418**	**108.489**	**79.608**	**113.038**	**78.318**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và năm 2023, Báo cáo tài chính Q3/2024

Bảng 17: Danh mục chi tiết tài sản cố định của Công ty tại ngày 31/03/2024 và 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	DANH MỤC TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	31/03/2024		31/12/2024	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	**TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**	**99.873**	**71.183**	**104.422**	**69.953**
I	**Nhà cửa và vật kiến trúc**	**58.051**	**53.396**	**58.052**	**51.656**
1	*Trụ sở văn phòng*	*58.051*	*53.396*	*58.052*	*51.656*
II	**Máy móc thiết bị**	**14.369**	**2.772**	**18.691**	**5.858**
1	*Cẩu tháp*	*7.095*	*789*	*7.095*	*186*
2	*Vận thăng*	*6.378*	*1.542*	*10.778*	*5.337*
3	*Xe nâng*	*427*	*270*	*427*	*224*
4	*Khác*	*468*	*170*	*391*	*111*

STT	DANH MỤC TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	31/03/2024		31/12/2024	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
III	**Phương tiện vận tải, truyền dẫn**	**26.171**	**14.482**	**26.171**	**11.767**
1	*Ô tô*	*26.171*	*14.482*	*26.171*	*11.767*
IV	**Thiết bị, dụng cụ quản lý**	**778**	**64**	**828**	**176**
1	*Điện thoại*	*386*	*21*	*386*	-
2	*Khác*	*392*	*43*	*442*	*176*
V	**Tài sản cố định khác**	**504**	**469**	**680**	**496**
1	*Container văn phòng*	*504*	*469*	*680*	*496*
B	**TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**	**8.616**	**8.425**	**8.616**	**8.365**
I	**Quyền sử dụng đất trụ sở văn phòng (*)**	**8.216**	**8.216**	**8.216**	**8.216**
1.1	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826537 (101,7 m2)*	*2.045*	*2.045*	*2.045*	*2.045*
1.2	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826535 (102,0 m2)*	*2.051*	*2.051*	*2.051*	*2.051*
1.3	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826533 (102,3 m2)*	*2.057*	*2.057*	*2.057*	*2.057*
1.4	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826531 (102,6 m2)*	*2.063*	*2.063*	*2.063*	*2.063*
II	**Phần mềm máy tính**	**400**	**209**	**400**	**149**
1	*Phần mềm FAST Business Online*	*400*	*209*	*400*	*149*
	TỔNG	**108.489**	**79.608**	**113.038**	**78.318**

Nguồn: CDC

Ghi chú (*): 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp quyền sở hữu trực tiếp cho Công ty Cổ phần Xây dựng CDC, bao gồm 04 nhà liền kề tại địa chỉ LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Công ty hiện đang sử dụng các bất động sản này làm văn phòng trụ sở chính.

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Bảng 18: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2024 - 2026

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2024		Năm 2025		Năm 2026	
		Kế hoạch năm 2024	% +/- năm 2023	Kế hoạch năm 2025	% +/- năm 2024	Kế hoạch năm 2026	% +/- năm 2025
1	Doanh thu thuần	2.426.800	33,8%	2.669.480	10,0%	2.936.428	10.0%
2	Lợi nhuận sau thuế	48.819	68,6%	53.462	9,5%	60.454	10.0%
3	Vốn chủ sở hữu	592.994	23,7%	642.431	8,3%	700.357	8.8%

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2024		Năm 2025		Năm 2026	
		Kế hoạch năm 2024	% +/- năm 2023	Kế hoạch năm 2025	% +/- năm 2024	Kế hoạch năm 2026	% +/- năm 2025
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,0%	26,0%	2,0%	-0,4%	2.1%	0.0%
5	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9,0%	47,8%	8,7%	-4,5%	9.0%	1.2%
6	Tỷ lệ cổ tức	Chưa có kế hoạch		Chưa có kế hoạch		Chưa có kế hoạch	

Nguồn: CDC

- Kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Kế hoạch kinh doanh năm 2025-2026 do Ban Tổng Giám đốc ước tính.
- Kết quả hoàn thành kế hoạch năm 2024 tính đến thời điểm ngày 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện 9T/2024	% Thực hiện 9T/2024 / Kế hoạch 2024
1	Doanh thu thuần	2.426.800	1.469.252	60,5%
2	Lợi nhuận sau thuế	48.819	29.190	59,8%
3	Vốn chủ sở hữu	592.994	574.960	97,0%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,0%	1,99%	99,5%
5	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	9,0%	5,08%	56,4%
6	Tỷ lệ cổ tức	Chưa có kế hoạch	Chưa có kế hoạch	-

Nguồn: Báo cáo tài chính soát xét Q3/2024

- Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:
  + Hoàn tất niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh theo đúng lộ trình đã đưa ra để tăng tính minh bạch của Công ty, nâng cao uy tín thương hiệu và tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường. Từ đó thu hút được các đối tác chiến lược và cơ hội hợp tác mới;
  + Giá trị backlog năm 2023 để lại cho năm 2024 từ các dự án đang triển khai là 1.800 tỷ đồng (tương đương 74% kế hoạch đề ra). Trên cơ sở các hợp đồng đã ký kết, Công ty đang đẩy nhanh tiến độ các Khu nhà ở hỗn hợp 107 Nguyễn Tuân Vihacomplex, Dự án 28A Phạm Hùng, Chung cư cao cấp A&T Sky Garden (Bình Dương), Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn (Đà Nẵng)...
  + Các hợp đồng thi công lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết tại mục IV.6.9 Bản cáo bạch được đánh giá khả quan về tiến độ thực hiện, dự kiến sẽ hoàn thành như kế hoạch đề ra và đóng góp vào việc đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên
  + Ngoài ra, Công ty đã và đang tích cực liên hệ làm việc với Chủ đầu tư để tham gia các dự án mới nhằm

tăng giá trị backlog cho các năm tiếp theo, đồng thời mở rộng thêm mảng thi công hạ tầng để tạo thêm việc làm nhằm đạt được kế hoạch đề ra;

+ Kỳ vọng thị trường bất động sản ấm dần lên trong thời gian tới sẽ giúp gia tăng khối lượng công việc tiềm năng;

+ Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, xây dựng, cải thiện các quy trình quản trị nội bộ, cải thiện hiệu quả hoạt động của Công ty;

+ Thực hiện chi tiêu hợp lý, tiết kiệm, đúng quy định. Cân đối tiền gửi, tiền vay, vốn huy động để sử dụng một cách hiệu quả nhất, tạo dòng tiền tốt cho công tác kinh doanh của Công ty;

+ Tiếp tục xây dựng mô hình quản lý theo hướng hiện đại để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị doanh nghiệp; sắp xếp nhân lực phù hợp với mô hình sản xuất (đặc biệt là nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý tài chính), hoàn thiện chính sách đối với người lao động, tạo sự gắn bó của người lao động với Công ty;

+ Mở rộng thêm thông tin các dự án mới/chủ đầu tư mới để đưa vào danh mục chọn lọc các dự án/chủ đầu tư mục tiêu.

+ Phân công/phân cấp nhiệm vụ chăm sóc khách hàng.

+ Tư vấn/hỗ trợ tối đa cho về các giải pháp kỹ thuật, vật liệu, thiết bị phù hợp với dự án để đồng hành sớm cùng chủ đầu tư giai đoạn tiền đấu thầu.

+ Để tối ưu hoá quy trình làm việc, bộ máy quản lý tinh gọn, giảm thiểu sai sót và tăng cường sự minh bạch trong doanh nghiệp, CDC đang tiếp tục áp dụng và cải tiến Hệ thống lập kế hoạch nguồn lực, quản trị tổng thể doanh nghiệp (ERP - Enterprise Resource Planning) vào quản trị doanh nghiệp.

+ Để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của Khách hàng trong việc quản lý dữ liệu tập trung dự án trên Mô hình thông tin công trình (BIM). CDC đã cho áp dụng dựng mô hình BIM trong xây dựng nhiều tòa nhà cao tầng, các công trình phức hợp khác. Việc áp dụng mô hình BIM đã được chứng minh với nhiều lợi ích như: Giảm bớt 40% các yêu cầu thay đổi trong thiết kế dự án; Phát hiện sai lệch khối lượng quyết toán với thực tế dưới 3%; phát hiện được rủi ro trong dự án nhanh chóng thông qua quá trình mô phỏng thi công. Theo đó, trong các năm tiếp theo, CDC tiếp tục hoàn thiện và đẩy mạnh áp dụng các phần mềm dựng mô hình BIM trong hoạt động thi công – xây dựng.

+ Đối với công nghệ thi công tại dự án, CDC liên tục học hỏi và áp dụng tối đa các tiện ích, dụng cụ biện pháp theo tiêu chuẩn hóa, Module hóa theo hướng chuyên nghiệp và ổn định trên toàn bộ các công trình. Các công nghệ thi công tiên tiến của Hàn Quốc cũng đã và sẽ tiếp tục được CDC áp dụng tại các công trình đang thi công.

Công ty kỳ vọng năm 2025 sẽ là điểm khởi đầu của làn sóng đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) lần thứ 04 vào Việt Nam. CDC cũng đã chủ động lên chiến lược để chuẩn bị tốt các điều kiện cần thiết sẵn sàng đón dòng vốn ngoại:

+ Nâng cao năng lực cạnh tranh: tăng cường năng lực quản lý dự án, đảm bảo chất lượng và tiến độ, đồng thời áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế để tạo lòng tin cho nhà đầu tư nước ngoài.

+ Tăng cường năng lực tài chính: Tối ưu hóa chi phí và quản lý rủi ro tài chính để duy trì sự ổn định trong các dự án dài hạn.

+ Phát triển nguồn nhân lực: Tập trung đào tạo đội ngũ kỹ thuật và quản lý có trình độ cao, am hiểu về quy chuẩn quốc tế và ngoại ngữ để dễ dàng giao tiếp và hợp tác với các đối tác nước ngoài. Đưa về những chuyên gia nước ngoài để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và cải thiện quy trình làm việc.

+ Xây dựng thương hiệu mạnh: Tăng cường nhận diện thương hiệu, tham gia vào các hội chợ, triển lãm quốc tế để quảng bá năng lực của công ty.

- Tình hình triển khai kế hoạch năm 2024 đến thời điểm 31/12/2024: Dự kiến Doanh thu lũy kế 09 tháng năm 2024 đạt 1.470 tỷ đồng, đạt 60,5% kế hoạch năm, Lợi nhuận sau thuế 09 tháng năm 2024 đạt 29,2 tỷ đồng, đạt 59,8% kế hoạch lợi nhuận cả năm. Đối với đặc thù ngành xây dựng, điểm rơi doanh thu sẽ được ghi nhận trong ba tháng đầu năm (quý 04 trong năm tài chính của Công ty). Do vậy, Doanh thu Quý 4/2024 sẽ tăng mạnh so với Quý 3/2024. Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần được tháo gỡ pháp lý, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá năm 2024 Công ty có thể đạt 90% kế hoạch Doanh thu đề ra, khoảng 2.180 tỷ đồng, và lợi nhuận sau thuế dự kiến đạt 43,5 tỷ đồng, tương ứng 89,2% so với kế hoạch năm.
- Đối với kế hoạch thực hiện doanh thu trong các năm 2025, 2026:
  + Ban Lãnh đạo Công ty tự tin với kế hoạch kinh doanh là hoàn toàn khả thi với hàng loạt các dự án mà Công ty đã bước đầu hoàn tất đàm phán với chủ đầu tư như: Dự án tại Quảng Ninh với tổng giá trị gói thầu khoảng 1.200 tỷ đồng, Dự án Mipec Vinh giai đoạn 02 với tổng giá trị khoảng 1.500 tỷ đồng, Thi công nhà máy cho một công ty Nhật với quy mô sàn xây dựng 3.500m2 (khoảng 2.000 tỷ đồng), …
  + Ngoài ra, với giá trị backlog của các Dự án Công ty đang thực hiện là hơn 4.000 tỷ đồng cùng với 02 dự án lớn Công ty đang thực hiện là dự án A&T Sky Garden Bình Dương (tổng giá trị gói thầu khoảng 1.281,1 tỷ đồng, đã ghi nhận khoảng 160 tỷ đồng trong 9T2024), Dự án Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn – Đà Nẵng (tổng giá trị gói thầu khoảng 1.568,75 tỷ đồng, đã ghi nhận khoảng 270 tỷ đồng trong 9T2024). Ngoài ra, công ty đã ký thêm hợp đồng cơ điện với giá trị khoảng 366 tỷ đồng tại dự án 28A Phạm Hùng dự kiến hoàn thành vào tháng 12/2025.
- Kế hoạch tăng vốn điều lệ: Không có.

15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:

Với vai trò là Tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC. 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 CDC có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch.

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

Không có

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

Không có

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

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 40.250.000 cổ phiếu
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết:**

STT	Nguyên nhân cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	Số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1	Theo phương án xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP	134.402	Từ ngày 28/05/2024 đến hết ngày 28/05/2025.
2	Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về cam kết nắm giữ cổ phiếu khi thực hiện niêm yết cổ phiếu	21.069.000	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên HOSE và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo.
	TỔNG	**21.203.402**	

(1) Đặc điểm cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo phương án xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP:

- Trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (thực hiện theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK ngày 04/04/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước), Hội đồng quản trị đã phân phối 134.402 cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền, không nộp tiền mua cho một số nhà đầu tư xác định. Vì vậy, căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng được thông qua tại Nghị quyết số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ, 134.402 cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng từ ngày 28/05/2024 (ngày kết thúc đợt chào bán) đến hết ngày 28/05/2025.
- Danh sách các cá nhân/tổ chức bị hạn chế chuyển nhượng theo các quy định nêu trên:

STT	Họ và tên	Số CCCD	Số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1	Vũ Văn Huy	035095002674	134.402	Từ ngày 28/05/2024 đến hết ngày 28/05/2025
	TỔNG		**134.402**	

(2) Đặc điểm cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về cam kết nắm giữa cổ phiếu khi thực hiện niêm yết cổ phiếu:

- Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020: *"Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng*

Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ"

- Danh sách các cá nhân/tổ chức bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP chi tiết như sau:

STT	Họ và tên	Đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP	Số cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CCC trên HOSE	Số cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo
1	Ngô Tấn Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị	3.220.000	1.610.000
2	Ngô Quý Nhâm	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	100.000	50.000
3	Lê Văn Quang	Thành viên Hội đồng quản trị	1.750.000	875.000
4	Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	3.220.000	1.610.000
5	Đặng Thanh Trang	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	3.220.000	1.610.000
6	Trần Thị Thanh Hướng	Trưởng Ban kiểm soát	30.000	15.000
7	Phan Đức Giáp	Kiểm soát viên	100.000	50.000
8	Nguyễn Thị Lê	Kiểm soát viên	20.000	10.000
9	Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	805.000	402.500
10	Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	805.000	402.500
11	Nguyễn Thị Thủy	Kế toán trưởng	299.999	150.000
12	Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn là người có liên quan đến Thành viên Hội đồng quản trị	7.500.000	3.750.000
	TỔNG		21.069.999	10.535.000

5. Xếp hạng tín nhiệm (nếu có): Không có

6. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến sẽ được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng CDC xác định dựa trên kết quả định giá của cổ phiếu CCC. Hội đồng quản trị sẽ sử dụng một trong các phương pháp định giá hoặc kết hợp giữa các phương pháp định giá sau đây:

- Phương pháp giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu BVPS (*Phương pháp giá trị sổ sách BVPS*);
- Dựa trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng gần nhất.
- Phương pháp bình quân giá thị trường

6.1. Phương pháp giá trị sổ sách BVPS

Giá trị sổ sách của Công ty được xác định như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu } \textit{(không bao gồm Lợi ích cổ đông thiểu số và Nguồn kinh phí và Quỹ khác)}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Theo Báo cáo tài chính đã soát xét giữa niên độ năm 2024 của Công ty, số liệu để tính giá trị sổ sách như sau:

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	30/09/2024
1	Vốn chủ sở hữu	đồng	573.831.594.130
2	Lợi ích cổ đông thiểu số	đồng	-
3	Nguồn kinh phí và Quỹ khác	đồng	-
4	Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối kỳ	đồng	40.250.000
5	Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu {=[(1)-(2)-(3)]/(4)}	đồng	14.257

Như vậy, Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu BVPS tại 30/09/2024 là 14.257 đồng/cổ phiếu.

6.2. Dựa trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng gần nhất

CDC đã thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng thành công trong thời gian từ ngày 02/05/2024 đến ngày 28/05/2024 với giá chào bán là 13.500 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phân phối thành công là 5.250.000 cổ phiếu.

6.3. Phương pháp bình quân giá thị trường

Phương pháp bình quân giá thị trường được xác định dựa trên các dữ liệu giao dịch của cổ phiếu CCC trên sàn UPCoM được công bố trên trang thông tin chính thức của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Giá trị cổ phiếu CCC theo phương pháp bình quân giá thị trường là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch liên tiếp liền trước ngày Hội đồng quản trị ban hành quyết định về giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên HOSE. Như vậy, với dữ liệu bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch liên tiếp từ ngày 25/11/2024 đến ngày 06/01/2025, giá cổ phiếu CCC là 18.460 đồng/cổ phiếu.

Dựa trên các phương pháp định giá nêu trên và tình hình biến động của thị trường, Hội đồng quản trị sẽ quyết định giá niêm yết cho phiên giao dịch đầu tiên và sẽ thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài (theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành nếu có):

- Theo Công văn số 85/UBCK-PTTT của Vụ Phát triển thị trường chứng khoán - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 03/01/2024, tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài tối đa là 0%.
- Công ty đã thực hiện thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo hướng dẫn tại tại Điều 142 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

8. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng… phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Kỳ tính thuế được xác định theo năm dương lịch.

Căn cứ Nghị định 114/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 25 tháng 9 năm 2020, CDC được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Thuế giá trị gia tăng: Theo quy định của Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008, Luật số 32/2013/QH13, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/04/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Công ty đang áp dụng mức thuế suất 10%.

Thuế thu nhập cá nhân: Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức: Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC "Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân", ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức.

Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

- Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%

  Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

- Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%

  Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán đối với Nhà đầu tư tổ chức:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày

03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

- Tổ chức nước ngoài: tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thuế thu nhập từ cổ tức đối với Nhà đầu tư tổ chức: Doanh nghiệp được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp 2008.

Các loại thuế khác: Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí, … của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà Samsora, Số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 5474 Fax: (84-24) 3944 5475

Chi nhánh: Tầng 9, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3821 7262 Fax: (84-28) 3821 7305

Website: nsi.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6278 2904 Fax: (84-24) 6278 2905

Website: anvietcpa.com

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

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ công ty
3. Phụ lục V: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. Phụ lục VI: Báo cáo tài chính của tổ chức đăng ký niêm yết
   - Báo cáo tài chính được kiểm toán của 02 năm liền trước năm đăng ký niêm yết;
   - Báo cáo tài chính giữa niên độ năm tài chính 2024 đã được soát xét.
   - Báo cáo tài chính Quý 3/2024.
5. Phụ lục VII: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật.

TẤT CẢ CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

Thành phố Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0105283073 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Ngô Tấn Long

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Thanh Trang

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thủy

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Trần Thị Thanh Hướng

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

S.Q.Đ: 313 - C.T.C.P
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA (TP. HÀ NỘI)
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lâm Tùng

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0105283073

Đăng ký lần đầu: ngày 27 tháng 04 năm 2011

Đăng ký thay đổi lần thứ: 16, ngày 12 tháng 06 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: CDC CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.
Tên công ty viết tắt: CDC.

2. Địa chỉ trụ sở chính

LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *02439430888* Fax:

Email: Website:

3. Vốn điều lệ: 402.500.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn trăm lẻ hai tỷ năm trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 40.250.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGÔ TÂN LONG Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *08/08/1977* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001077033711*

Ngày cấp: *01/05/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát QLHC về TTXH*

Địa chỉ thường trú: *Số 78 tầng 1, Đơn nguyên 2, khu TT Trường Đại học Kiến Trúc, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *A15.08 Chung cư new skyline Văn Quán, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: TRẦN VĂN TRƯỜNG Giới tính: *Nam*

Chức danh: Phó Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *23/09/1986* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *035086000102*

Ngày cấp: *18/12/2021* Nơi cấp: *Cục cảnh sát QLHC về TTXH*

Địa chỉ thường trú: *P1706 Toà nhà Hub3 Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Nhà D7-21, Khu D Geleximco, Xã La Phù, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: ĐẶNG THANH TRANG Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *20/12/1983* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *026183034583*

Ngày cấp: *17/07/2022* Nơi cấp: *Cục cảnh sát QLHC về TTXH*

Địa chỉ thường trú: *Số nhà 151, Khu dân cư mới Đa Sỹ, Phường Kiến Hưng, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Số nhà 151, Khu dân cư mới Đa Sỹ, Phường Kiến Hưng, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Đỗ Văn Tình

CONSTRUCTION

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

Hà Nội, ngày 03 tháng 06 năm 2024

MỤC LỤC

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 5
Điều 1. Giải thích thuật ngữ 5
II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY 6
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty 6
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 7
III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 8
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty 8
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty 12
IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 13
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 13
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu 13
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác 14
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần 14
Điều 10. Thừa kế cổ phần 14
V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 15
Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát 15
VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 15
Điều 12. Quyền của cổ đông 15
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông 17
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông 18
Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 19
Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 22
Điều 17. Thay đổi các quyền 22
Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ ... 23
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông 24
Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông . 25
Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 27
Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 28

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN 51
Điều 49. Công nhân viên và công đoàn 51
XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 51
Điều 50. Phân phối lợi nhuận 51
XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN 52
Điều 51. Tài khoản ngân hàng 52
Điều 52. Năm tài chính 52
Điều 53. Chế độ kế toán 52
XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN 53
Điều 54. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 53
Điều 55. Báo cáo thường niên 53
XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY 53
Điều 56. Kiểm toán 53
XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP 53
Điều 57. Dấu của doanh nghiệp 53
XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY 54
Điều 58. Giải thể công ty 54
Điều 59. Gia hạn hoạt động 54
Điều 60. Thanh lý 55
XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 55
Điều 61. Giải quyết tranh chấp nội bộ 55
XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ 56
Điều 62. Điều lệ công ty 56
XXI. NGÀY HIỆU LỰC 56
Điều 63. Ngày hiệu lực 56

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 30
Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 31
VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 31
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị 31
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 33
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 34
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị 36
Điều 29. Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị 36
Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị 37
Điều 31. Cuộc họp của Hội đồng quản trị 38
Điều 32. Biên bản họp Hội đồng quản trị 40
Điều 33. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị 41
Điều 34. Người phụ trách quản trị công ty 41
VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 42
Điều 35. Tổ chức bộ máy quản lý 42
Điều 36. Người điều hành Công ty 42
Điều 37. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc 42
Điều 38. Công khai các lợi ích liên quan 43
IX. BAN KIỂM SOÁT 44
Điều 39. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) 44
Điều 40. Thành phần Ban Kiểm soát 45
Điều 41. Trưởng Ban kiểm soát 46
Điều 42. Quyền và trách nhiệm của Kiểm soát viên 46
Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát 47
Điều 44. Cuộc họp của Ban kiểm soát 48
Điều 45. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát 48
X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 49
Điều 46. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 49
Điều 47. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 50
XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY 50
Điều 48. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 50

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được ban hành theo Nghị quyết số: 28/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ngày 03/06/2024.

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

a/ "Vốn điều lệ" là vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

b/ "Vốn có quyền biểu quyết" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c/ "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

d/ "Luật Chứng khoán" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

e/ "Việt Nam" là nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

f/ "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;

g/ "Người điều hành doanh nghiệp" là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ này;

h/ "Người quản lý doanh nghiệp" là người quản lý Công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo quy định tại Điều lệ này;

i/ "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây (theo quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán):

- Doanh nghiệp và người nội bộ của doanh nghiệp đó; quỹ đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán đại chúng và người nội bộ của quỹ đại chúng hoặc công ty đầu tư chứng khoán đại chúng đó;
- Doanh nghiệp và tổ chức, cá nhân sở hữu trên 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết hoặc vốn góp của doanh nghiệp đó;
- Tổ chức, cá nhân mà trong mối quan hệ với tổ chức, cá nhân khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi tổ chức, cá nhân đó hoặc cùng với tổ chức, cá nhân đó chịu chung một sự kiểm soát;

- Cá nhân và bố đẻ, mẹ đẻ, bố nuôi, mẹ nuôi, bố chồng, mẹ chồng, bố vợ, mẹ vợ, vợ, chồng, con đẻ, con nuôi, con dâu, con rể, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của cá nhân đó;
- Công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán và các quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán do công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán đó quản lý;
- Quan hệ hợp đồng trong đó một tổ chức, cá nhân là đại diện cho tổ chức, cá nhân kia;
- Tổ chức, cá nhân khác là người có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

j/ "Cổ đông" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty;

k/ "Cổ đông sáng lập" là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập Công ty;

l/ "Cổ đông lớn" là cổ đông sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty;

m/"Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này;

n/ "Sở giao dịch chứng khoán" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con;

o/ "Công ty" là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (Mục, Điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- Tên Công ty bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC;
- Tên Công ty bằng tiếng Anh: CDC CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY;
- Tên Công ty viết tắt: CDC.

2. Công ty là Công ty Cổ phần có tư cách pháp nhân được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ trụ sở chính: LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0243 943 0888
- Email: info@cdcxd.com.vn
- Website: www.cdcxd.com.vn.

4. Công ty có thể thành lập, thay đổi, chấm dứt hoạt động chi nhánh và văn phòng đại diện và địa điểm kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định, yêu cầu của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.
5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 58 hoặc gia hạn hoạt động theo quy định tại Điều 59 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty là vô thời hạn kể từ ngày thành lập.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có 03 người đại diện theo pháp luật. Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc là Người đại diện theo pháp luật của Công ty.
2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật:

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Toà án và các quyền nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật
- Người đại diện theo pháp luật có thể uỷ quyền cho cá nhân khác thực hiện một số quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật.

3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp;

b) Trung thành với lợi ích của doanh nghiệp; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của doanh nghiệp để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c) Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho doanh nghiệp về doanh nghiệp mà mình, người có liên quan của mình làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp theo quy định của Luật này.

4. Cơ chế chuyển giao quyền hạn và nghĩa vụ giữa những người đại diện theo pháp luật trong trường hợp người đại diện theo pháp luật vắng mặt tại Việt Nam, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, bị hạn

chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định:

a) Trường hợp người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị rơi vào trường hợp nêu trên thì Tổng Giám đốc sẽ thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc quyền nghĩa vụ của Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị;

b) Trường hợp người đại diện theo pháp luật là Tổng Giám đốc rơi vào trường hợp nêu trên thì Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc.

III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Ngành nghề	Mã ngành
1.	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
2.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại;	4662
3.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
4.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
5.	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;	4652
6.	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;	4651
7.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;	4653
8.	**Xây dựng nhà để ở**	**4101 (Chính)**
9.	Xây dựng nhà không để ở	4102
10.	Xây dựng công trình đường sắt	4211
11.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
12.	Xây dựng công trình điện	4221
13.	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222

14.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
15.	Xây dựng công trình công ích khác	4229
16.	Xây dựng công trình thủy	4291
17.	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
18.	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
19.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
20.	Phá dỡ;	4311
21.	Chuẩn bị mặt bằng;	4312
22.	Hoàn thiện công trình xây dựng;	4330
23.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn kế toán, kiểm toán);	6619
24.	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;	4742
25.	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
26.	Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;	4753
27.	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh	4759
28.	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;	4741
29.	Lắp đặt hệ thống điện;	4321
30.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322

31.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: - Tư vấn quản lý dự án xây dựng(trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký) - Tư vấn quản lý chi phí hạng 2 - Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp - Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp (lĩnh vực: xây dựng và hoàn thiện) - Thiết kế kiến trúc công trình - Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật - Thiết kế tổng mặt bằng kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng công nghiệp - Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV, hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp - Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 110 KV; thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp và điều khiển tín hiệu giao thông - Thiết kế công trình đường bộ - Thiết kế công trình cầu, đường, hạ tầng kỹ thuật - Thiết kế công trình cầu, đường bộ - Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp - Khảo sát trắc địa công trình - Khảo sát địa chất công trình - Khảo sát thủy văn công trình - Giám sát lắp đặt thiết bị công trình, lắp đặt thiết bị công nghệ cấp thoát nước - môi trường nước công trình dân dụng - Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật	7110
32.	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
33.	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392

34.	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác	2393
35.	Sản xuất xi măng , vôi và thạch cao	2394
36.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
37.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: + Thang máy, Cầu thang tự động + Các loại cửa tự động, Hệ thống đèn chiếu sáng, Hệ thống hút bụi, Hệ thống âm thanh, Hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí.	4329
38.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.	7730
39.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
40.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Loại trừ: đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820
41.	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
42.	Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
43.	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học	3313
44.	Sửa chữa thiết bị điện	3314
45.	Sửa chữa thiết bị khác	3319
46.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
47.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
48.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
49.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210

50.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
51.	Bốc xếp hàng hóa	5224
52.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
53.	Cho thuê xe có động cơ	7710
54.	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu	8559
55.	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
56.	Giáo dục nhà trẻ	8511
57.	Giáo dục mẫu giáo	8512
58.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: - Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ, kinh doanh điểm đỗ xe, kho bãi - Hoạt động dịch vụ khác hỗ trợ liên quan đến vận tải đường bộ	5225

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

Mục tiêu hoạt động của Công ty là sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn huy động từ các cổ đông, tổ chức trong và ngoài nước cho hoạt động đầu tư và phát triển sản xuất kinh doanh, đồng thời đổi mới tổ chức sản xuất và công tác quản lý, quản trị Công ty nhằm mục tiêu thu lợi nhuận tối đa; tạo công ăn việc làm cho người lao động; không ngừng nâng cao lợi ích của cổ đông, đóng góp cho Ngân sách Nhà nước và phát triển Công ty, tuân thủ theo quy định pháp luật của Nhà nước.Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia.

Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật đầu tư, pháp luật chuyên ngành có liên quan.

IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là 402.500.000.000 VND (Bốn trăm linh hai tỷ năm trăm triệu đồng).

   Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 40.250.000 (Bốn mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn) cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này chỉ bao gồm cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ cổ phần được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các thông tin khác về cổ đông sáng lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm. Phụ lục 01 là một phần của Điều lệ này.

   Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp (Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của công ty; Số lượng cổ phần và loại cổ phần; Mệnh giá mỗi cổ phần và tổng mệnh giá số cổ phần ghi trên cổ phiếu; Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ

pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; Chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty; Số đăng ký tại sổ đăng ký cổ đông của công ty và ngày phát hành cổ phiếu; Nội dung khác theo quy định tại các điều 116, 117 và 118 của Luật Doanh nghiệp đối với cổ phiếu của cổ phần ưu đãi).

3. Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định), người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.
4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

a/ Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;

b/ Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

5. Đối với cổ phiếu đã lưu ký, việc cấp chứng nhận sở hữu cổ phần trong mọi trường hợp thực hiện theo quy định của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác, cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thừa kế cổ phần

Việc thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Bộ Luật Dân sự. Các cá nhân, tổ chức nhận thừa kế cổ phần quy định chỉ trở thành cổ đông của công ty từ thời điểm thông tin của họ được ghi đầy đủ vào sổ cổ đông của Công ty

V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;

2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

3. Tổng Giám đốc.

VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a/ Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b/ Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c/ Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;

d/ Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e/ Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

f/ Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

g/ Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;

h/ Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;

i/ Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

j/ Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

k/ Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

l/ Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a/ Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b/ Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c/ Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d/ Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

e/ Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a/ Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b/ Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà

họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.
2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.
3. Tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.
6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a/ Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b/ Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c/ Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d/ Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

e/ Gửi phiếu biểu quyết bằng (hoặc phương tiện khác) theo quy định trong Điều lệ này.

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a/ Vi phạm pháp luật;

b/ Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c/ Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác, Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

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

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a/ Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b/ Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

c/ Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên (theo quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp); yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

d/ Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;

e/ Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a/ Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b/ Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c/ Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d/ Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp như sau:

Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

- Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp;
- Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;
- Lập chương trình và nội dung cuộc họp;
- Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;
- Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- Xác định thời gian và địa điểm họp;
- Gửi thông báo mời họp đến từng cổ đông có quyền dự họp theo quy định của Luật này;
- Công việc khác phục vụ cuộc họp.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

a/ Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

b/ Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

c/ Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

d/ Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

e/ Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

f/ Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

g/ Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h/ Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

i/ Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;

j/ Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k/ Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l/ Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m/Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a/ Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b/ Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c/ Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d/ Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;

e/ Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;

f/ Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g/ Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h/ Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i/ Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

j/ Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

k/ Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;

l/ Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

m/Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

n/ Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

o/ Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

p/ Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

q/ Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính quý gần nhất; hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn 10% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính quý gần nhất giữa Công ty và Cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của Cổ đông đó;

s/ Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.

Trường hợp cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác mà công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế phải được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua theo quy định tại Điều lệ công ty;

t/ Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

u/ Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4. Trừ khi vi phạm điều cấm theo quy định pháp luật Việt Nam, Đại hội đồng cổ đông có thể ủy quyền và/hoặc giao quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện một hoặc một số quyền và/hoặc nhiệm vụ của mình. Nội dung ủy quyền và.hoặc giao quyền phải được xác định rõ ràng và cụ thể.

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.
2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a/ Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b/ Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;

c/ Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi theo hướng có lợi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức

lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a/ Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b/ Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c/ Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d/ Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

e/ Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

f/ Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g/ Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh

sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a/ Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b/ Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

c/ Phiếu biểu quyết;

d/ Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a/ Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;

b/ Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 05% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;

c/ Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

d/ Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi

có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số cổ phần biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a/ Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp;

b/ Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a/ Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

b/ Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c/ Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d/ Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a/ Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b/ Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c/ Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a/ Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b/ Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a/ Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b/ Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c/ Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3 (bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát theo phương thức bầu dồn phiếu), khoản 4 (trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) và khoản 6 (nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi) Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

a/ Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b/ Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c/ Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

d/ Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

e/ Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Các nghị quyết về nội dung khác được thông qua khi được số cổ đông sở hữu ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty đối với mọi vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, kể cả các trường hợp sau đây:

- Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ công ty;
- Định hướng phát triển công ty;
- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Tổ chức lại, giải thể công ty

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a/ Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b/ Mục đích lấy ý kiến;

c/ Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d/ Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

e/ Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

f/ Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g/ Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a/ Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b/ Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

c/ Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a/ Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b/ Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c/ Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d/ Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e/ Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f/ Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác..

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể

thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

9. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu ít nhất 51% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a/ Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b/ Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

c/ Chương trình họp và nội dung cuộc họp;

d/ Họ, tên chủ tọa và thư ký;

e/ Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

f/ Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g/ Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h/ Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i/ Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.
4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên (quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp) có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ này.
2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

a/ Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b/ Trình độ chuyên môn;

c/ Quá trình công tác;

d/ Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);

e/ Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

f/ Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty;

g/ Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này. Cụ thể như sau:

a/ Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 10% đến dưới 30% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 02 ứng cử viên;

b/ Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 03 ứng cử viên;

c/ Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 04 ứng cử viên;

d/ Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 05 ứng cử viên;

e/ Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 60% đến dưới 70% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 06 ứng cử viên;

f/ Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 70% trở lên được đề cử đủ số ứng cử viên theo số lượng thành viên Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ này.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 155 Luật Doanh nghiệp như sau:

a/ Tiêu chuẩn và điều kiện đối với thành viên Hội đồng quản trị:

- Không thuộc đối tượng không có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp;

- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty;
- Thành viên Hội đồng quản trị công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác.

b/ Tiêu chuẩn và điều kiện đối với thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Trừ trường hợp pháp luật về chứng khoán có quy định khác, thành viên độc lập Hội đồng quản trị (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 137 của Luật Doanh nghiệp) phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- Không phải là người đang làm việc cho công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của công ty; không phải là người đã từng làm việc cho công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó;
- Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định;
- Không phải là người có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của công ty; là người quản lý của công ty hoặc công ty con của công ty;
- Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty;
- Không phải là người đã từng làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của công ty ít nhất trong 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp được bổ nhiệm liên tục 02 nhiệm kỳ.

c/ Thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải thông báo với Hội đồng quản trị về việc không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại khoản 4.2 Điều này và đương nhiên không còn là thành viên độc lập Hội đồng quản trị kể từ ngày không đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện. Hội đồng quản trị phải thông báo trường hợp thành viên độc lập Hội đồng quản trị không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất hoặc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được thông báo của thành viên độc lập Hội đồng quản trị có liên quan.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người. Thành viên hội đồng quản trị không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;
2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành

viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

Khi Công ty niêm yết, tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:

a/ Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;

b/ Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;

c/ Có tối thiểu 03 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

6. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ này và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a/ Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b/ Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c/ Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d/ Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

e/ Quyết định mua lại cổ phần, thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

f/ Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g/ Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h/ Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính quý gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều lệ này.

i/ Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ này quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

k/ Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

l/ Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

m/Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

n/ Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

o/ Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p/ Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

q/ Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của công ty;

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

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.
2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.
3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
6. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.
8. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a/ Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

b/ Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

c/ Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

d/ Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

e/ Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

f/ Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho Phó Chủ tịch thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị có đầy đủ các quyền theo quy định của Luật Chứng khoán, pháp luật liên quan và Điều lệ công ty, trong đó có quyền được cung cấp các thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của công ty và của các đơn vị trong công ty.

2. Thành viên Hội đồng quản trị có nghĩa vụ theo quy định các nghĩa vụ sau:

a) Thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của công ty;

b) Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có ý kiến về các vấn đề được đưa ra thảo luận;

c) Báo cáo kịp thời, đầy đủ với Hội đồng quản trị các khoản thù lao nhận được từ các công ty con, công ty liên kết và các tổ chức khác;

d) Báo cáo Hội đồng quản trị tại cuộc họp gần nhất các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty khác do công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa

công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;

đ) Thực hiện công bố thông tin khi thực hiện giao dịch cổ phiếu của công ty theo quy định của pháp luật.

3. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của công ty niêm yết phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị.

Điều 31. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

a/ Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

b/ Có đề nghị của Ban Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;

c/ Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị.

d/ Trường hợp khác do Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định vì lợi ích Công ty.

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định và bảo đảm

đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

   Thành viên Ban Kiểm soát có quyền (không có nghĩa vụ) dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 75% tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn 50% số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a/ Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b/ Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;

c/ Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d/ Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

e/ Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác được Chủ tịch Hội đồng quản trị chấp thuận.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được trên 50% thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

13. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được 100% thành viên Hội đồng quản trị biểu quyết thông qua là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập

họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Điều 32. Biên bản họp Hội đồng quản trị

1. Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Thời gian, địa điểm họp;

c) Mục đích, chương trình và nội dung họp;

d) Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;

đ) Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;

e) Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;

g) Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;

h) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.

3. Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.

4. Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của công ty.

5. Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

Điều 33. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là 03 người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.
2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Điều 34. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.
2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
3. Người phụ trách quản trị Công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a/ Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b/ Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c/ Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d/ Tham dự các cuộc họp;

f/ Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

g/ Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

h/ Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

i/ Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

j/ Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

k/ Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 35. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 36. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.
3. Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.
4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 37. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc.
2. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.
3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.
4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a/ Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

b/ Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị dưới sự chỉ đạo, giám sát của Chủ tịch Hội đồng quản trị;

c/ Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d/ Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

e/ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, điều chuyển, ký kết, tạm ngừng hoặc chấm dứt Hợp đồng lao động,... đối với các chức danh quản lý trong công ty không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị;

f/ Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;

g/ Tuyển dụng lao động;

h/ Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i/ Chịu trách nhiệm báo cáo Chủ tịch Hội đồng quản trị theo định kỳ hoặc đột xuất về kết quả điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

j/ Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Tổng giám đốc phải điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, hợp đồng lao động ký với công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Trường hợp điều hành trái với quy định tại khoản này mà gây thiệt hại cho công ty thì Tổng giám đốc phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho công ty.

6. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện sau:

a) Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này;

b) Không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ;

c) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh của công ty.

Điều 38. Công khai các lợi ích liên quan

1. Công ty phải tập hợp và cập nhật danh sách những người có liên quan của công ty theo quy định tại khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp và các hợp đồng, giao dịch tương ứng của họ với công ty;

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người quản lý khác của công ty phải kê khai cho công ty về các lợi ích liên quan của mình, bao gồm:

a) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà họ làm chủ hoặc sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần; tỷ lệ và thời điểm làm chủ, sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần đó;

b) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà những người có liên quan của họ làm chủ, cùng sở hữu hoặc sở hữu riêng phần vốn góp hoặc cổ phần trên 10% vốn điều lệ;

3. Việc kê khai quy định tại khoản 2 Điều này phải được thực hiện trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày phát sinh lợi ích liên quan; việc sửa đổi, bổ sung phải được thông báo với công ty trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày có sửa đổi, bổ sung tương ứng;

4. Việc lưu giữ, công khai, xem xét, trích lục, sao chép danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan được kê khai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Công ty phải thông báo danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên;

b) Danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty;

c) Cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có quyền xem xét, trích lục và sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung kê khai;

d) Công ty phải tạo điều kiện để những người quy định tại điểm c khoản này tiếp cận, xem xét, trích lục, sao chép danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan một cách nhanh nhất, thuận lợi nhất; không được ngăn cản, gây khó khăn đối với họ trong thực hiện quyền này. Trình tự, thủ tục xem xét, trích lục, sao chép nội dung kê khai người có liên quan và lợi ích có liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều lệ công ty;

5. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc nhân danh cá nhân hoặc nhân danh người khác để thực hiện công việc dưới mọi hình thức trong phạm vi công việc kinh doanh của công ty đều phải giải trình bản chất, nội dung của công việc đó trước Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và chỉ được thực hiện khi được đa số thành viên còn lại của Hội đồng quản trị chấp thuận; nếu thực hiện mà không khai báo hoặc không được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị thì tất cả thu nhập có được từ hoạt động đó thuộc về công ty.

IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 39. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này (Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị).

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 40. Thành phần Ban Kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là 03 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp (Không thuộc đối tượng không có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Luật Doanh nghiệp; Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp; Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác; Không phải là người quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty. Ngoài ra, Kiểm soát viên công ty đại chúng không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của công ty và công ty mẹ; Người đại diện phần vốn của doanh nghiệp) và không thuộc các trường hợp sau:

a/ Làm việc tại bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b/ Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a/ Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b/ Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c/ Các trường hợp khác theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a/ Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b/ Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c/ Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

d/ Trường hợp khác theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 41. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

a/ Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b/ Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c/ Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 42. Quyền và trách nhiệm của Kiểm soát viên

1. Thành viên Ban kiểm soát có các quyền theo quy định của Luật Doanh nghiệp, pháp luật liên quan và Điều lệ công ty, trong đó có quyền tiếp cận các thông tin và tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của công ty. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của công ty có trách nhiệm cung cấp các thông tin kịp thời và đầy đủ theo yêu cầu của thành viên Ban kiểm soát.

2. Tuân thủ đúng pháp luật, Điều lệ công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và đạo đức nghề nghiệp trong thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

3. Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của công ty.

4. Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

5. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

6. Trường hợp vi phạm quy định tại các khoản 2,3,4 và 5 Điều này mà gây thiệt hại cho công ty hoặc người khác thì Kiểm soát viên phải chịu trách nhiệm cá nhân hoặc liên đới bồi thường thiệt hại đó. Thu nhập và lợi ích khác mà Kiểm soát viên có được do vi phạm phải hoàn trả cho công ty.

7. Trường hợp phát hiện có Kiểm soát viên vi phạm trong thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao thì phải thông báo bằng văn bản đến Ban kiểm soát; yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục hậu quả.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

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

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.
2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.
3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.
4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.
5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên về kết quả kinh doanh của Công ty, báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát, nội dung báo cáo phải đảm bảo có các nội dung sau (theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán):

- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát (theo quy định tại Điều 172 Luật Doanh nghiệp).
- Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát.
- Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty.
- Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

- Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp.
- Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.
9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.
10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 44. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.
2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 45. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.
2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.
4. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 46. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 38 của Điều lệ này và các quy định pháp luật liên quan.
2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.
4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.
6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a/ Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;

b/ Đối với giao dịch có giá trị từ 35% trở lên hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 47. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

4. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 48. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a/ Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b/ Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.
5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 49. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.
2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 50. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 51. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 52. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 04 hàng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm tiếp theo.

Điều 53. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.
2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.
3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ

đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 54. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 55. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 56. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.
2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 57. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm con dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty như sau:

   Tại thời điểm thông qua Điều lệ này, Công ty có 01 con dấu riêng, hình tròn, đường kính 36mm, màu mực đỏ. Nội dung thể hiện tên doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp.

3. Con dấu được lưu giữ tại văn phòng Công ty, do Phòng Hành chính quản lý. Chỉ được mang con dấu ra ngoài trụ sở khi được Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc đồng ý bằng văn bản.

   Con dấu được đóng trên các loại văn bản do Công ty ban hành (bao gồm nhưng không giới hạn) như sau: các biên bản họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; các biên bản họp, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; quyết định do Chủ tịch Hội đồng quản trị ban hành; quyết định do Tổng giám đốc ban hành; nội quy, quy chế của Công ty…; các văn bản hành chính và các loại văn bản khác phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty; các hợp đồng, giao dịch, thỏa thuận, biên bản làm việc… giữa Công ty với các chủ thể khác;…

XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 58. Giải thể công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a/ Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ này mà không có quyết định gia hạn;

b/ Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c/ Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

d/ Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 59. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất 07 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có số cổ đông đại diện từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

Điều 60. Thanh lý

1. Tối thiểu 06 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a/ Các chi phí thanh lý;

b/ Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c/ Nợ thuế;

d/ Các khoản nợ khác của Công ty;

e/ Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 61. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a/ Cổ đông với Công ty;

b/ Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng ... ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu hoặc chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.
3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 62. Điều lệ công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.
2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định pháp luật đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 63. Ngày hiệu lực

1. Bản Điều lệ này sau khi đã được sửa đổi, bổ sung gồm 20 mục, 63 điều. Nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng CDC nhất trí thông qua ngày 11 tháng 05 năm 2024.
2. Điều lệ được lập thành 02 bản gốc, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ công ty có giá trị khi có chữ ký của ít nhất một người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền.
5. Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng quản trị	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tổng giám đốc
Ngô Tấn Long	Trần Văn Trường	Đặng Thanh Trang

PHỤ LỤC 01

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

STT	Tên cổ đông sáng lập	Ngày, tháng, năm sinh đối với cổ đông sáng lập là cá nhân	Giới tính	Quốc tịch	Dân tộc	Địa chỉ liên lạc đối với CĐSL là cá nhân; Địa chỉ trụ sở chính đối với CĐSL là tổ chức	Loại giấy tờ, số, cơ quan cấp, ngày cấp Giấy tờ pháp lý của cá nhân/tổ chức	Vốn góp				
								Tổng số cổ phần		Tỷ lệ (%)	Loại cổ phần	
								Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)		Phổ thông	
											Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)
1	Lê Hồng Lĩnh	31/10/1977	Nam	Việt Nam	Kinh			4.400.000	44	12,57	4.400.000	44
2	Nguyễn Thị Yến	13/12/1972	Nữ	Việt Nam	Kinh			200.000	2	0,57	200.000	2
3	Lê Quang Đông	27/12/1972	Nam	Việt Nam	Kinh			200.000	2	0,57	200.000	2

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
0105283073 C.T.C.P
ĐỐNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 02./2024/CV-CDC	*Thành phố Hà Nội, ngày 2. tháng 8 năm 2024*

GIỚI THIỆU NHỮNG VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN QUAN

ĐẾN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết") xin gửi đến Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) lời chào trân trọng.

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2011 và thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 06 năm 2024) xin giới thiệu các văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết như sau:

- **Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Thương mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18/06/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 hết hiệu lực ngày 01/01/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 23/06/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Kế toán số 88/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 03/06/2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;**
- **Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 19/06/2013;**

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 03/06/2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan;
- Nghị định số 155/2020-NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP;
- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ Kế toán doanh nghiệp;
- Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 31/03/2022 của Hội đồng Thành viên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành Quy chế Niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết;
- Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/02/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về việc ban hành Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và Công ty con.

Kính báo cáo Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trân trọng./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

Ngô Tấn Long

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

Số: 110 /2024/CV-AVI-TC1 *Hà Nội, ngày 24 tháng 09 năm 2024*

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Trước hết, thay mặt Ban Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, chúng tôi xin gửi đến Quý Công ty lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành vì sự quan tâm và tín nhiệm đối với dịch vụ kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Thực hiện các Hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính được ký giữa Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty"), Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho các năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 và 31/03/2024. Chúng tôi đã phát hành các Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCKT-AVI-TC1 ngày 22 tháng 09 năm 2023 và Báo cáo kiểm toán độc lập số 120/2024/BCKT-AVI-TC1 ngày 07 tháng 05 năm 2024.

Căn cứ Công văn số 359/CV-CDC ngày 24/09/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC về việc đính chính, bổ sung số liệu trên các Báo cáo tài chính được kiểm toán, chúng tôi xác nhận các số liệu về "lãi cơ bản trên cổ phiếu" được đính chính trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 và 31/03/2024 đã kiểm toán và thông tin được bổ sung tại thuyết minh số 18 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 đã kiểm toán, chi tiết như sau:

1. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 22 tháng 09 năm 2023:

1.1. Mục số 18 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trang 06):

MẪU SỐ B02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**29**	**1.061**	**961**

1.2. Thuyết minh số 29 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Trang 29):

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022 (Điều chỉnh lại (*))
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**38.172.698.960**	**34.288.316.793**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.028.649.504)	(657.717.562)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	**37.144.049.456**	**33.630.599.231**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.061**	**961**

(*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 điều chỉnh lại do được tính lại để phù hợp với năm 2022 trên cơ sở loại trừ số liệu về trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ kinh tế.

2. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 120/2024/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 07 tháng 05 năm 2024:

2.1. Mục số 18 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trang 06):

MẪU SỐ B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**30**	**795**	**1.061**

2.2. Thuyết minh số 30 - Lãi có bản trên cổ phiếu (Trang 29):

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**28.955.499.289**	**38.172.698.960**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.145.180.969)	(1.028.649.504)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	**27.810.318.320**	**37.144.049.456**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**795**	**1.061**

Lý do số liệu thay đổi: Số liệu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" trình bày trên các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán được tính trên cơ sở loại trừ số liệu về trích quỹ khen thưởng, phúc lợi căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty về việc phân phối lợi nhuận năm trước; số liệu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" đính chính được tính trên cơ sở loại trừ số liệu về trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ kinh tế.

2.3. Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính (Trang 23):

Các khoản vay với các bên liên quan

	01/04/2023		Trong năm		31/03/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn các bên liên quan						
Ông Ngô Tấn Long	25.500.000.000	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-	-
Ông Mai Đình Chất (6)	-	-	45.000.000.000	23.500.000.000	21.500.000.000	21.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh (7) (*)	8.000.000.000	8.000.000.000	30.500.000.000	21.264.478.038	17.235.521.962	17.235.521.962
Bà Đặng Thanh Trang (8)	-	-	41.000.000.000	25.500.000.000	15.500.000.000	15.500.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng	**33.500.000.000**	**33.500.000.000**	**121.500.000.000**	**100.764.478.038**	**54.235.521.962**	**54.235.521.962**

(*): Số giảm vay trong năm bao gồm khoản bù trừ công nợ giữa ông Nguyễn Khắc Thịnh - Bên cho vay, Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam (khách hàng của Công ty) và Công ty với số tiền 3.764.478.038 đồng theo Biên bản thỏa thuận đối trừ công nợ ba bên ngày 02/11/2023 và Biên bản thoả thuận đối trừ công nợ ngày 31/03/2024 giữa ông Nguyễn Khắc Thịnh và Công ty.

Lý do bổ sung thông tin: Trình bày chi tiết hơn về thông tin khoản trả nợ vay trong năm của Ông Nguyễn Khắc Thịnh - Bên liên quan của Công ty.

Các nội dung còn lại tại các Báo cáo tài chính kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 22 tháng 09 năm 2023 và Báo cáo kiểm toán độc lập số 120/2024/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 07 tháng 05 năm 2024 không thay đổi.

Công văn này được đọc kèm Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCKT-AVI-TC1 ngày 22 tháng 09 năm 2023 và Báo cáo kiểm toán độc lập số 120/2024/BCKT-AVI-TC1 ngày 07 tháng 05 năm 2024.

Xin trân trọng cảm ơn./.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

Hà Nội, tháng 09 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật
Ông Lê Hồng Lĩnh	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 01/07/2022)
Ông Trần Văn Trường	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Văn Quang	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trương Cao Cường	Thành viên Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 01/07/2022)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Trần Văn Trường	Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/04/2022)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Ngô Tấn Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*Số: **191** /2023/BCKT-AVI-TC1*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22/09/2023, từ trang 05 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC tại ngày 31/03/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Trên Báo kiểm toán lập ngày 05/09/2022, kiểm toán viên đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

M.S.D.N: 0200611655 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT
Q. HAI BÀ TRƯNG

Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/04/2022
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.799.891.598.657**	**1.462.230.891.848**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**100.968.851.218**	**148.531.681.492**
1.	Tiền	111		100.968.851.218	141.599.320.442
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	6.932.361.050
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**359.500.000.000**	**23.404.788.399**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		359.500.000.000	23.404.788.399
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**841.057.831.802**	**822.019.336.957**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	773.934.891.445	663.211.614.989
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	53.873.010.300	155.184.923.616
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	13.249.930.057	3.622.798.352
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**497.825.543.909**	**464.067.164.490**
1.	Hàng tồn kho	141		497.825.543.909	464.067.164.490
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**539.371.728**	**4.207.920.510**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	120.264.738	179.473.395
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		419.106.990	4.028.447.115
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**135.295.479.091**	**263.566.103.696**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**-**	**150.000.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	-	150.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**80.417.933.379**	**83.837.890.007**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	71.913.367.959	75.253.324.583
	- Nguyên giá	*222*		*93.322.794.761*	*91.467.355.453*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(21.409.426.802)*	*(16.214.030.870)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	8.504.565.420	8.584.565.424
	- Nguyên giá	*228*		*8.615.898.759*	*8.615.898.759*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(111.333.339)*	*(31.333.335)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**280.500.000**	**372.964.207**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		280.500.000	372.964.207
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**52.800.000.000**	**179.000.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		52.800.000.000	179.000.000.000
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**1.797.045.712**	**205.249.482**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1.797.045.712	205.249.482
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.935.187.077.748**	**1.725.796.995.544**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/04/2022
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.474.980.879.017**	**1.299.234.846.269**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.340.218.578.668**	**1.165.786.562.504**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	543.723.157.262	537.371.580.326
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	391.978.256.411	449.166.030.460
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	10.624.806.113	7.438.427.158
4.	Phải trả người lao động	314		5.108.033.421	4.863.963.564
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	5.466.207.822	25.328.906.211
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	3.797.201.716	3.220.778.780
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	377.428.531.566	137.333.141.152
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.092.384.357	1.063.734.853
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**134.762.300.349**	**133.448.283.765**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	14	104.305.563.947	97.251.093.328
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	30.456.736.402	35.682.151.326
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	515.039.111
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**460.206.198.731**	**426.562.149.275**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**20**	**460.206.198.731**	**426.562.149.275**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	350.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
2.	Quỹ đầu tư phát triển	418		1.394.922.905	709.156.569
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108.811.275.826	75.852.992.706
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*70.638.576.866*	*41.564.675.913*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*38.172.698.960*	*34.288.316.793*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.935.187.077.748**	**1.725.796.995.544**

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Vân	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**21**	**2.360.308.253.294**	**2.024.985.920.524**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**2.360.308.253.294**	**2.024.985.920.524**
4.	Giá vốn hàng bán	11	22	2.269.127.590.223	1.955.521.435.150
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**91.180.663.071**	**69.464.485.374**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	24.033.894.911	9.713.325.281
7.	Chi phí tài chính	22	24	22.579.171.013	8.937.277.444
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*22.118.448.279*	*8.541.932.508*
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	45.093.205.678	26.576.781.980
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**47.542.181.291**	**43.663.751.231**
11.	Thu nhập khác	31	26	680.423.522	219.875.164
12.	Chi phí khác	32	27	171.331.669	777.733.678
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**509.091.853**	**(557.858.514)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**48.051.273.144**	**43.105.892.717**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	9.878.574.184	8.817.575.924
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**38.172.698.960**	**34.288.316.793**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**		**1.091**	**950**

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Vân	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**48.051.273.144**	**43.105.892.717**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.099.007.581	4.510.706.341
	- Các khoản dự phòng	03	(515.039.111)	(99.927.244)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.082.506.556)	(7.724.309.304)
	- Chi phí lãi vay	06	22.118.448.279	8.541.932.508
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước**	**08**	**52.671.183.337**	**48.334.295.018**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(6.061.092.175)	(299.664.485.343)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(33.758.379.419)	(59.283.686.947)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(61.947.501.103)	348.240.565.111
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.532.587.573)	6.967.319.380
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(21.705.870.036)	(8.469.049.158)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.317.575.924)	(6.810.896.756)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(79.651.822.893)**	**29.314.061.305**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	(4.098.421.818)	(76.400.870.240)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22	246.818.182	216.920.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(515.787.121.000)	(203.098.307.126)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	305.891.909.399	95.773.707.959
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	128.766.410.142
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.815.832.366	5.715.989.945
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(198.930.982.871)**	**(49.026.149.320)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	931.075.602.772	682.280.530.339
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(696.205.627.282)	(627.261.454.735)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.850.000.000)	(2.060.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**231.019.975.490**	**52.959.075.604**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(47.562.830.274)**	**33.246.987.589**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**148.531.681.492**	**115.284.693.903**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**100.968.851.218**	**148.531.681.492**

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Vân	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, đổi tên từ ngày 15/03/2017) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 30/03/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 350.000.000.000 đồng, tương ứng 35.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2023 là 318 người (tại ngày 31/03/2022 là 337 người).

Trụ sở chính của Công ty tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty:
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác (ví dụ: khoản đầu tư mua nợ xấu...) và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", "Phải thu về cho vay ngắn hạn" và "Phải thu về cho vay dài hạn".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, phải thu dịch vụ xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí guyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công; chi phí sản xuất chung và chi phí thầu phụ phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 09
Thiết bị quản lý	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, nhượng bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị phần mềm máy tính, giá trị quyền sử dụng đất lâu dài. Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm. Công ty không trích khấu hao với quyền sử dụng đất lâu dài.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản và các chi phí trả trước khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 01 năm (ngắn hạn);
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản chi phí khác như: chi phí lãi vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

(b) Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán về Hợp đồng xây dựng (được trình bày chi tiết dưới đây):

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;

- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi và các khoản doanh thu tài chính khác (nếu có).

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết tại Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần lớn quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các mối quan hệ đó.

5. TIỀN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.951.329.847	2.144.578.927
Tiền gửi ngân hàng	99.017.521.371	139.454.741.515
Các khoản tương đương tiền	-	6.932.361.050
Cộng	**100.968.851.218**	**148.531.681.492**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	**359.500.000.000**	**23.404.788.399**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	359.500.000.000	23.404.788.399
Dài hạn	**52.800.000.000**	**179.000.000.000**
- Trái phiếu (ii)	52.800.000.000	179.000.000.000
Cộng	**412.300.000.000**	**202.404.788.399**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,8% - 10,9%/năm. Tại ngày 31/03/2023, số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng là 124.500.000.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh số 19.

(ii) Các khoản đầu tư trái phiếu, chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Kỳ hạn trái phiếu	Số dư tại 31/03/2023	Lãi suất
			VND	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			**28.800.000.000**	
CTG2030T2.01	30/07/2020	10 năm	5.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2131T2	18/11/2021	10 năm	15.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2028T2	30/07/2020	8 năm	8.800.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 0,9%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			**24.000.000.000**	
BIDLH2128008	25/06/2021	7 năm	18.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 0,6%/năm
BIDLH2128016	16/07/2021	7 năm	6.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 0,6%/năm
Cộng			**52.800.000.000**	

Các trái phiếu nêu trên được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay sẽ phát sinh tại các Ngân hàng.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**6.804.577.890**	**402.408.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	421.476.000	402.408.000
Công ty Cổ phần CDC hạ tầng	6.383.101.890	-
Phải thu các khách hàng khác	**767.130.313.555**	**662.809.206.989**
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	123.654.954.269	146.722.486.441
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	139.865.930.238	175.288.315.534
Công ty TNHH Phát triển Đô Thị và Xây Dựng 379	95.290.992.750	72.061.490.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	44.449.946.902	50.877.486.687
Các khách hàng khác	363.868.489.396	217.859.427.712
Cộng	**773.934.891.445**	**663.211.614.989**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan	**14.234.813.498**	**10.283.690.300**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	14.234.813.498	10.283.690.300
Trả trước cho người bán khác	**39.638.196.802**	**144.901.233.316**
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mộ Lao	11.060.334.481	38.553.273.180
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường	1.459.624.642	11.168.634.990
Các nhà cung cấp khác	27.118.237.679	95.179.325.146
Cộng	**53.873.010.300**	**155.184.923.616**

9. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**13.249.930.057**	**-**	**3.622.798.352**	**-**
- Phải thu về lãi tiền gửi	11.945.791.285	-	2.728.083.940	-
- Tạm ứng	1.037.561.651	-	882.638.146	-
- Ký cược, ký quỹ	162.933.947	-	-	-
- Phải thu khác	103.643.174	-	12.076.266	-
Dài hạn	**-**	**-**	**150.000.000**	**-**
- Ký cược, ký quỹ	-	-	150.000.000	-
Cộng	**13.249.930.057**	**-**	**3.772.798.352**	**-**
Trong đó phải thu khác bên liên quan	**66.281.369**	**-**	**111.112.849**	**-**

Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32

10. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.764.901.376	-	1.082.267.181	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	494.060.642.533	-	462.984.897.309	-
Cộng	**497.825.543.909**	**-**	**464.067.164.490**	**-**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các công trình:

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Dự án khối nhà hỗn hợp cao tầng khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem Đức Giang	96.460.168.060	127.638.197.289
Dự án Thanh Xuân - Phúc Yên	50.786.188.409	-
Dự án nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề và nhà kinh doanh Hùng Sơn Thanh Hóa	50.546.073.597	-
Dự án khu đô thị và dịch vụ thương mại Mipec Vinh	49.729.793.979	5.374.632.667
Dự án thi công phần kết cấu thân khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng, hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy	46.155.434.709	90.532.175.475
Dự án thi công hầm ngoài trung tâm thương mại, văn phòng, hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy	-	101.393.434.361
Các công trình khác	200.382.983.779	138.046.457.517
Cộng	**494.060.642.533**	**462.984.897.309**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	**120.264.738**	**179.473.395**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	50.114.230	18.087.772
- Các khoản khác	70.150.508	161.385.623
Dài hạn	**1.797.045.712**	**205.249.482**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.197.260.532	179.636.924
- Chi phí sửa chữa tài sản	558.933.739	-
- Các khoản khác	40.851.441	25.612.558
Cộng	**1.917.310.450**	**384.722.877**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/04/2022	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
Tại ngày 31/03/2023	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/04/2022	**-**	**31.333.335**	**31.333.335**
Khấu hao trong năm	-	80.000.004	80.000.004
Tại ngày 31/03/2023	**-**	**111.333.339**	**111.333.339**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/04/2022	**8.215.898.759**	**368.666.665**	**8.584.565.424**
Tại ngày 31/03/2023	**8.215.898.759**	**288.666.661**	**8.504.565.420**
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*8.215.898.759*	-	*8.215.898.759*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/04/2022	**58.913.768.909**	**13.823.090.906**	**18.028.092.546**	**702.403.092**	**91.467.355.453**
Mua trong năm	-	-	4.022.985.454	75.436.364	4.098.421.818
Thanh lý, nhượng bán	-	(628.181.818)	(1.393.636.364)	-	(2.021.818.182)
Điều chỉnh do quyết toán	(221.164.328)	-	-	-	(221.164.328)
Tại ngày 31/03/2023	**58.692.604.581**	**13.194.909.088**	**20.657.441.636**	**777.839.456**	**93.322.794.761**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/04/2022	**6.334.814**	**8.551.767.675**	**7.130.850.799**	**525.077.582**	**16.214.030.870**
Khấu hao trong năm	2.354.262.852	1.701.988.644	2.867.354.939	95.401.142	7.019.007.577
Thanh lý, nhượng bán	-	(429.975.281)	(1.393.636.364)	-	(1.823.611.645)
Tại ngày 31/03/2023	**2.360.597.666**	**9.823.781.038**	**8.604.569.374**	**620.478.724**	**21.409.426.802**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/04/2022	**58.907.434.095**	**5.271.323.231**	**10.897.241.747**	**177.325.510**	**75.253.324.583**
Tại ngày 31/03/2023	**56.332.006.915**	**3.371.128.050**	**12.052.872.262**	**157.360.732**	**71.913.367.959**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	-	*143.545.453*	*2.040.000.000*	*453.357.638*	*2.636.903.091*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*56.332.006.915*	-	*7.799.018.801*	-	*64.131.025.716*

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	**543.723.157.262**	**543.723.157.262**	**537.371.580.326**	**537.371.580.326**
Phải trả bên liên quan	***31.870.332.158***	***31.870.332.158***	***15.634.634.611***	***15.634.634.611***
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	8.941.906.291	8.941.906.291	14.565.142.824	14.565.142.824
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	1.394.096.365	1.394.096.365	331.255.587	331.255.587
Công ty Cổ phần CDC Hạ tầng	21.534.329.502	21.534.329.502	738.236.200	738.236.200
Phải trả các nhà cung cấp khác	***511.852.825.104***	***511.852.825.104***	***521.736.945.715***	***521.736.945.715***
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao	131.850.608.481	131.850.608.481	234.757.286.899	234.757.286.899
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	26.916.772.804	26.916.772.804	40.704.325.421	40.704.325.421
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc	56.527.312.510	56.527.312.510	-	-
Công ty Cổ phần thép Đất Việt	24.189.178.294	24.189.178.294	22.695.752.046	22.695.752.046
Các người bán khác	272.368.953.015	272.368.953.015	223.579.581.349	223.579.581.349
Phải trả người bán dài hạn	**104.305.563.947**	**104.305.563.947**	**97.251.093.328**	**97.251.093.328**
Phải trả bên liên quan	***8.752.353.826***	***8.752.353.826***	***3.806.583.772***	***3.806.583.772***
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	5.462.611.671	5.462.611.671	766.586.465	766.586.465
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	3.289.742.155	3.289.742.155	3.039.997.307	3.039.997.307
Phải trả các nhà cung cấp khác	***95.553.210.121***	***95.553.210.121***	***93.444.509.556***	***93.444.509.556***
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao	52.474.615.821	52.474.615.821	65.710.109.514	65.710.109.514
Các người bán khác	43.078.594.300	43.078.594.300	27.734.400.042	27.734.400.042
Cộng	**648.028.721.209**	**648.028.721.209**	**634.622.673.654**	**634.622.673.654**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/04/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	268.366.670	268.366.670	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.317.575.924	9.878.574.184	7.317.575.924	9.878.574.184
Thuế thu nhập cá nhân	120.851.234	1.750.877.604	1.125.496.909	746.231.929
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	108.596.028	108.596.028	-
Cộng	**7.438.427.158**	**12.006.414.486**	**8.820.035.531**	**10.624.806.113**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kiến Hưng	124.350.953.581	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	56.395.692.438	-
Công ty Cổ phần hóa dầu Quân Đội	48.929.328.619	187.360.972.137
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ	29.128.436.564	52.783.829.249
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	22.420.880.264	52.545.675.335
Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy	8.370.443.112	78.749.956.723
Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam	-	17.696.825.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Idj Việt Nam	-	2.394.060.784
Phải trả cho các đối tượng khác	102.382.521.833	57.634.711.076
Cộng	**391.978.256.411**	**449.166.030.460**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình xây dựng	4.613.385.550	22.339.494.678
Chi phí lãi vay	647.151.788	234.573.545
Chi phí khác	205.670.484	2.754.837.988
Cộng	**5.466.207.822**	**25.328.906.211**
Trong đó chi phí phải trả bên liên quan	**4.152.990.473**	**7.954.443.211**

Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32

18. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	496.928.000	277.468.000
Các khoản bảo hiểm	1.905.936.208	1.360.360.260
Cổ tức phải trả	1.090.000.000	1.440.000.000
Các khoản phải trả khác	304.337.508	142.950.520
Cộng	**3.797.201.716**	**3.220.778.780**
Trong đó phải trả khác bên liên quan	**1.090.000.000**	**1.449.292.350**

Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2022		Trong năm		31/03/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**137.333.141.152**	**137.333.141.152**	**936.301.017.696**	**696.205.627.282**	**377.428.531.566**	**377.428.531.566**
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ (1)	80.290.551.510	80.290.551.510	423.623.291.767	286.880.327.990	217.033.515.287	217.033.515.287
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	3.100.133.564	3.100.133.564	12.556.796.440	15.656.930.004	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	13.767.948.434	13.767.948.434	209.392.715.261	158.852.195.221	64.308.468.474	64.308.468.474
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - CN Thanh Xuân (3)	34.317.162.720	34.317.162.720	207.717.455.297	196.929.045.363	45.105.572.654	45.105.572.654
Ông Lê Hồng Lĩnh - Bên liên quan	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-
Ông Ngô Tấn Long - Bên liên quan (4)	-	-	25.500.000.000	-	25.500.000.000	25.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh - Bên liên quan (5)	-	-	12.000.000.000	4.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Vay cá nhân khác	-	-	17.285.344.007	5.000.000.000	12.285.344.007	12.285.344.007
Nợ dài hạn đến hạn trả	**5.857.344.924**	**5.857.344.924**	**5.225.414.924**	**5.887.128.704**	**5.195.631.144**	**5.195.631.144**
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - CN Hà Nội (6)	1.451.269.924	1.451.269.924	1.159.414.924	1.481.053.704	1.129.631.144	1.129.631.144
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	340.075.000	340.075.000	-	340.075.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành (7)	4.066.000.000	4.066.000.000	4.066.000.000	4.066.000.000	4.066.000.000	4.066.000.000
Vay dài hạn	**35.682.151.326**	**35.682.151.326**	**-**	**5.225.414.924**	**30.456.736.402**	**30.456.736.402**
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - CN Hà Nội (6)	2.930.431.326	2.930.431.326	-	1.159.414.924	1.771.016.402	1.771.016.402
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành (7)	32.751.720.000	32.751.720.000	-	4.066.000.000	28.685.720.000	28.685.720.000
Cộng	**173.015.292.478**	**173.015.292.478**	**936.301.017.696**	**701.431.042.206**	**407.885.267.968**	**407.885.267.968**

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	5.195.631.144	5.857.344.924
Từ 2 - 5 năm	18.828.516.402	20.653.931.326
Trên 5 năm	11.628.220.000	15.028.220.000
Cộng	**35.652.367.546**	**41.539.496.250**

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 31/03/2023 như sau:

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay (Tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	Hợp đồng tín dụng số 107804.22.051.895193.TD ngày 16/12/2022	550	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 8 tháng	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng và các hợp đồng tiền gửi
		Hợp đồng tín dụng số 23806.20.051.895193.TD ngày 13/07/2020 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng số 23806.20.051.895193.TD.PL1 ngày 18/03/2022	- HM1: 50 tỷ - HM2: 100 tỷ Hạn mức 2 có hiệu lực khi doanh nghiệp có nhu cầu và được ngân hàng chấp thuận	Bổ sung vốn lưu động thực hiện hợp đồng thi công số 50/2019/HĐTCXD/CENINVEST-CDC	Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 8 tháng	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng và các hợp đồng tiền gửi
		Hợp đồng tín dụng số 9352.21.051.895193.TD ngày 05/03/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng số 9352.21.051.895193.TD.PL ngày 15/07/2022	- HM1: 125 tỷ - HM2: 250 tỷ Hạn mức 2 có hiệu lực khi doanh nghiệp có nhu cầu và được ngân hàng chấp thuận	Bổ sung vốn lưu động thực hiện hợp đồng thi công số 33/2020/HĐTCXD/XT-CDC ngày 15/06/2020	Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 8 tháng	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng và các hợp đồng tiền gửi

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay (Tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Tài sản đảm bảo
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2023-HĐCVHM/NHCT322-CDCHN ngày 17/02/2023	200	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng	Các hợp đồng bảo đảm được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này
(3)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - CN Thanh Xuân	Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6436814/HĐTD ngày 15/04/2022	500	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, chiết khấu, mở L/C	Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng	Các hợp đồng bảo đảm được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này
(4)	Ông Ngô Tấn Long	Hợp đồng vay ngày 31/03/2023	25,5	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 30/06/2023	Không áp dụng
(5)	Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Hợp đồng vay ngày 15/09/2022	6	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 15/05/2023	Không áp dụng
		Hợp đồng vay ngày 24/03/2023	3	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 24/09/2023	Không áp dụng
(6)	Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - CN Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 80170015329 ngày 23/01/2019	2,739	Mua xe ô tô Volvo XC90 T6	5 năm	Xe ô tô Volvo XC90 T6 biển 30F 546.35
		Hợp đồng tín dụng số 801700187129 ngày 05/11/2021	3,376	Mua xe ô tô Lexus	5 năm	Xe ô tô Lexus biển 30H-234.73

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay (Tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Tài sản đảm bảo
(7)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2021-HĐCVDADT/NHCT322-CDC ngày 07/05/2021	2	Đầu tư mua 1 xe ô tô Toyota Land Cruiser theo hợp đồng mua bán số 2204/2021/HĐMB XE Ô TÔ ngày 22/04/2021 để phục vụ sản xuất kinh doanh	3 năm	Các hợp đồng bảo đảm được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này
		Hợp đồng tín dụng số 02/2021-HĐCVĐADT/NHCT322-CDC ngày 14/06/2021	57	Đầu tư mua Dự án mua bất động sản tại các thửa số 18,20,22,24 đường Galaxy 8 thuộc ô đất B-TT08- Dự án khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc và sửa chữa cải tạo lại để làm trụ sở văn phòng	10 năm	Các hợp đồng bảo đảm được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/04/2021	**350.000.000.000**	**270.678.194**	**46.160.871.850**	**396.431.550.044**
Lãi trong năm	-	-	34.288.316.793	34.288.316.793
Phân phối lợi nhuận	-	438.478.375	(1.096.195.937)	(657.717.562)
Chia cổ tức	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Tại ngày 01/04/2022	**350.000.000.000**	**709.156.569**	**75.852.992.706**	**426.562.149.275**
Lãi trong năm	-	-	38.172.698.960	38.172.698.960
Phân phối lợi nhuận (*)	-	685.766.336	(1.714.415.840)	(1.028.649.504)
Chia cổ tức (*)	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Tại ngày 31/03/2023	**350.000.000.000**	**1.394.922.905**	**108.811.275.826**	**460.206.198.731**

Theo Nghi quyết Đại hội Cổ đông thường niên số 01/2022/ĐHĐCĐ/NQ-CDC ngày 15/8/2022, lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty được phân phối như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 685.766.336 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.028.649.504 đồng;
- Chia cổ tức: 3.500.000.000 đồng;

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2023		01/04/2022	
	Số tiền	Tỉ lệ	Số tiền	Tỉ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Tiến Đạt	101.430.000.000	28,98	100.100.000.000	28,60
Công ty Cổ phần CDC Holding	75.000.000.000	21,43	75.000.000.000	21,43
Ông Lê Hồng Lĩnh	44.000.000.000	12,57	44.000.000.000	12,57
Ông Ngô Tấn Long	35.000.000.000	10,00	35.000.000.000	10,00
Ông Trần Văn Trường	17.500.000.000	5,00	17.500.000.000	5,00
Bà Đặng Thanh Trang	17.500.000.000	5,00	17.500.000.000	5,00
Ông Lê Văn Quang	17.500.000.000	5,00	17.500.000.000	5,00
Các cổ đông khác	42.070.000.000	12,02	43.400.000.000	12,40
Cộng	**350.000.000.000**	**100**	**350.000.000.000**	**100**

Các giao dịch về vốn với các chủ thể sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận được chia

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**3.500.000.000**	**3.500.000.000**

Cổ phiếu

	31/03/2023	01/04/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**35.000.000**	**35.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**35.000.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*35.000.000*	*35.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**35.000.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*35.000.000*	*35.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

21. DOANH THU

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	101.444.034.090	164.694.869.107
Doanh thu thi công xây dựng	2.254.296.299.204	1.855.819.851.417
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.567.920.000	4.471.200.000
Cộng	**2.360.308.253.294**	**2.024.985.920.524**

Doanh thu thuần với các bên liên quan

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Công ty cổ phần CDC Hạ tầng	5.802.819.900	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	4.567.920.000	6.495.318.488
Cộng	**10.370.739.900**	**6.495.318.488**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	99.940.719.895	163.252.092.470
Giá vốn thi công xây dựng	2.167.324.674.955	1.790.485.143.907
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.862.195.373	1.784.198.773
Cộng	**2.269.127.590.223**	**1.955.521.435.150**

23. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	24.033.894.911	7.724.309.304
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.989.015.977
Cộng	**24.033.894.911**	**9.713.325.281**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	22.118.448.279	8.541.932.508
Chi phí tài chính khác	460.722.734	395.344.936
Cộng	**22.579.171.013**	**8.937.277.444**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	30.723.860.060	17.477.163.849
Chi phí vật liệu quản lý	600.692.714	242.050.774
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.263.765.909	2.640.616.920
Thuế, phí và lệ phí	24.085.594	23.515.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.879.000.839	4.252.632.441
Chi phí bằng tiền khác	1.601.800.562	1.940.802.622
Cộng	**45.093.205.678**	**26.576.781.980**

26. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	48.611.645	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành	513.039.111	-
Các khoản khác	118.772.766	219.875.164
Cộng	**680.423.522**	**219.875.164**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	105.596.028	29.080.409
Các khoản khác	65.735.641	748.653.269
Cộng	**171.331.669**	**777.733.678**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**48.051.273.144**	**43.105.892.717**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.341.597.776	981.986.901
Thu nhập chịu thuế	**49.392.870.920**	**44.087.879.618**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**9.878.574.184**	**8.817.575.924**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**38.172.698.960**	**34.288.316.793**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.028.649.504)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	**38.172.698.960**	**33.259.667.289**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.091**	**950**

Tại thời điểm 31/03/2023, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2022, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2022 có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào việc trích các quỹ của Công ty từ lợi nhuận sau thuế. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 đã được điều chỉnh lại theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/ĐHĐCĐ/NQ-CDC ngày 15/08/2022 về phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021.

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	608.936.343.420	583.945.173.666
Chi phí nhân công	107.057.848.949	64.601.971.697
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.099.007.581	4.510.706.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.513.628.478.245	1.220.981.367.801
Chi phí bằng tiền khác	8.634.143.037	15.501.919.709
Cộng	**2.245.355.821.232**	**1.889.541.139.214**

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các hợp đồng xây dựng, các loại hình kinh doanh dịch vụ khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong hoạt động của Công ty. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

32. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm Công ty có giao dịch và số dư chủ yếu với các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn
Ông Lê Hồng Lĩnh	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần CDC Hạ tầng	Công ty cùng Tập đoàn đến ngày 23/03/2023
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Ông Lê Văn Quang - thành viên HĐQT là đại diện pháp luật của Công ty này
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Văn Quang	Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Trường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám Đốc
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	Chị gái ông Lê Hồng Lĩnh

Ngoài các giao dịch đã trình bày ở các thuyết minh khác, Công ty đã có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Mua hàng, dịch vụ		
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	13.298.578.587	36.978.203.693
Công ty Cổ phần CDC Hạ tầng	19.360.084.820	8.293.905.361
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	183.771.597.608	80.923.253.186
Chia cổ tức		
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.014.300.000	1.144.500.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	750.000.000	750.000.000
Ông Lê Hồng Lĩnh	440.000.000	440.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	175.000.000	152.500.000
Ông Ngô Tấn Long	350.000.000	275.000.000
Ông Lê Văn Quang	175.000.000	137.500.000
Ông Trần Văn Trường	175.000.000	137.500.000
Ông Mai Đình Chất	50.000.000	50.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	19.400.000	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	12.000.000	50.000.000
Ông Trương Cao Cường	30.000.000	-
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	500.000	500.000
Trả tiền cổ tức trong năm		
Ông Nguyễn Tiến Đạt	2.014.300.000	144.500.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	100.000.000	310.000.000
Ông Lê Hồng Lĩnh	440.000.000	440.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	175.000.000	152.500.000
Ông Ngô Tấn Long	350.000.000	275.000.000
Ông Lê Văn Quang	175.000.000	137.500.000
Ông Trần Văn Trường	175.000.000	137.500.000
Ông Mai Đình Chất	50.000.000	50.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	19.400.000	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	12.000.000	50.000.000
Ông Trương Cao Cường	30.000.000	-
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	500.000	500.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản		
Ông Nguyễn Hồng Quân	-	216.920.000

Số dư với bên liên quan

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Phải trả khác	**1.090.000.000**	**1.449.292.350**
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.090.000.000	440.000.000
Ông Nguyễn Tiến Đạt	-	1.000.000.000
Ông Trần Văn Trường	-	9.292.350
Chi phí phải trả	**4.152.990.473**	**7.954.443.211**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.152.990.473	2.203.276.302
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	5.751.166.909
Phải thu khác	**66.281.369**	**111.112.849**
Ông Lê Hồng Lĩnh	-	64.004.429
Ông Ngô Tấn Long	66.281.369	47.108.420

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Bảo lãnh vay vốn ngân hàng bằng tài sản cá nhân	-	**8.677.370.000**
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	-	1.789.000.000
Ông Lê Hồng Lĩnh	-	3.478.370.000
Ông Ngô Tấn Long	-	3.410.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	837.510.000	564.427.692
Ông Trần Văn Trường	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	835.635.000	444.746.154
Ông Nguyễn Hồng Quân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/12/2021)	-	237.559.231
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	794.635.000	380.641.923
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	683.385.000	379.279.231
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	683.385.000	106.290.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	628.593.000	-
Cộng		**4.463.143.000**	**2.112.944.231**

33. THÔNG TIN KHÁC

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Thu nhập của Ban Kiểm soát	-	-

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính này.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Vân	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

Hà Nội, tháng 5 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch - Đại diện theo pháp luật
Ông Trần Văn Trường	Thành viên
Ông Lê Văn Quang	Thành viên
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên
Ông Ngô Quý Nhâm	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 01/11/2023)
Ông Trương Cao Cường	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 01/11/2023)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Trần Văn Trường	Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/09/2023)
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

Ngô Tấn Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

Số: 120/2024/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07/05/2024, từ trang 04 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC tại ngày 31/03/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vũ Bình Minh	**Đoàn Thu Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1	Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/04/2023
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.591.865.541.820**	**1.799.891.598.657**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**97.187.948.664**	**100.968.851.218**
1.	Tiền	111		97.187.948.664	100.968.851.218
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**204.186.696.521**	**359.500.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		204.186.696.521	359.500.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**760.906.963.468**	**841.057.831.802**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	727.103.472.665	773.934.891.445
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	28.688.784.545	53.873.010.300
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	5.114.706.258	13.249.930.057
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**529.290.598.165**	**497.825.543.909**
1.	Hàng tồn kho	141		529.290.598.165	497.825.543.909
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**293.335.002**	**539.371.728**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	241.780.254	120.264.738
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.554.748	419.106.990
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**126.796.846.615**	**135.295.479.091**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**79.607.678.668**	**80.417.933.379**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	71.183.113.252	71.913.367.959
	- Nguyên giá	*222*		*99.873.075.068*	*93.322.794.761*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(28.689.961.816)*	*(21.409.426.802)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	8.424.565.416	8.504.565.420
	- Nguyên giá	*228*		*8.615.898.759*	*8.615.898.759*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(191.333.343)*	*(111.333.339)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**427.487.145**	**280.500.000**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		427.487.145	280.500.000
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**30.000.000.000**	**52.800.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	52.800.000.000
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**16.761.680.802**	**1.797.045.712**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	16.761.680.802	1.797.045.712
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.718.662.388.435**	**1.935.187.077.748**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/04/2023
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.234.510.177.511**	**1.474.980.879.017**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.146.217.084.727**	**1.340.218.578.668**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	492.695.707.533	543.723.157.262
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	296.092.783.337	391.978.256.411
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	6.742.987.248	10.624.806.113
4.	Phải trả người lao động	314		4.431.450.169	5.108.033.421
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	2.788.690.069	5.466.207.822
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	4.482.150.064	3.797.201.716
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	335.745.750.981	377.428.531.566
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.237.565.326	2.092.384.357
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**88.293.092.784**	**134.762.300.349**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	14	58.623.487.527	104.305.563.947
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	29.669.605.257	30.456.736.402
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**484.152.210.924**	**460.206.198.731**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**20**	**484.152.210.924**	**460.206.198.731**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	350.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
2.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.158.376.884	1.394.922.905
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		131.993.834.040	108.811.275.826
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*103.038.334.751*	*70.638.576.866*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*28.955.499.289*	*38.172.698.960*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.718.662.388.435**	**1.935.187.077.748**

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Thúy Ngần	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**21**	**1.813.312.178.539**	**2.360.308.253.294**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**1.813.312.178.539**	**2.360.308.253.294**
4.	Giá vốn hàng bán	11	22	1.741.927.084.472	2.269.127.590.223
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**71.385.094.067**	**91.180.663.071**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	29.077.287.053	24.033.894.911
7.	Chi phí tài chính	22	24	25.398.934.947	22.579.171.013
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*25.243.369.485*	*22.118.448.279*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	38.085.615.718	45.093.205.678
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**36.977.830.455**	**47.542.181.291**
11.	Thu nhập khác	31	26	130.202.699	680.423.522
12.	Chi phí khác	32	27	483.410.638	171.331.669
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(353.207.939)**	**509.091.853**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**36.624.622.516**	**48.051.273.144**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	7.669.123.227	9.878.574.184
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**28.955.499.289**	**38.172.698.960**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**30**	**827**	**1.058**

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Thúy Ngần	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**36.624.622.516**	**48.051.273.144**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.459.449.429	7.099.007.581
- Các khoản dự phòng	03	-	(515.039.111)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(29.077.287.053)	(24.082.506.556)
- Chi phí lãi vay	06	25.243.369.485	22.118.448.279
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	**08**	**40.250.154.377**	**52.671.183.337**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	89.132.854.187	(6.061.092.175)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(31.465.054.256)	(33.758.379.419)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(195.173.005.004)	(61.947.501.103)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14.477.517.324)	(1.532.587.573)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(25.539.105.923)	(21.705.870.036)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.489.334.462)	(7.317.575.924)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(149.761.008.405)**	**(79.651.822.893)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(7.219.548.000)	(4.098.421.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	246.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(515.999.318.621)	(515.787.121.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	694.926.220.277	305.891.909.399
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	36.878.185.887	14.815.832.366
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**208.585.539.543**	**(198.930.982.871)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.147.723.977.935	931.075.602.772
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.207.429.411.627)	(696.205.627.282)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.900.000.000)	(3.850.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(62.605.433.692)**	**231.019.975.490**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(3.780.902.554)**	**(47.562.830.274)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**100.968.851.218**	**148.531.681.492**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**97.187.948.664**	**100.968.851.218**

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Thúy Ngần	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, đổi tên từ ngày 15/03/2017) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 30/03/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 350.000.000.000 đồng, tương ứng 35.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Ngày 04/12/2023, Công ty đã hoàn thành việc đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 8528/UBCK-GSĐC của Uỷ ban Chứng khoán Nhà Nước.

Ngày 12/01/2024, Công ty được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 01/2024/GCNCP-VSDC. Mã cổ phiếu của Công ty là CCC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2024 là 266 người (tại ngày 31/03/2023 là 318 người).

Trụ sở chính của Công ty tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác (ví dụ: khoản đầu tư mua nợ xấu...) và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", "Phải thu về cho vay ngắn hạn" và "Phải thu về cho vay dài hạn".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, phải thu dịch vụ xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí guyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công; chi phí sản xuất chung và chi phí thầu phụ phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 09
Thiết bị quản lý	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, nhượng bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị phần mềm máy tính, giá trị quyền sử dụng đất lâu dài. Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm. Công ty không trích khấu hao với quyền sử dụng đất lâu dài.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản và các chi phí trả trước khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 01 năm (ngắn hạn);
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản chi phí khác như: chi phí lãi vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Khoản chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

(b) Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán về Hợp đồng xây dựng (được trình bày chi tiết dưới đây):

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;

- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi và các khoản doanh thu tài chính khác (nếu có).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết tại Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần lớn quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các mối quan hệ đó.

5. TIỀN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.560.606.611	1.951.329.847
Tiền gửi ngân hàng	95.627.342.053	99.017.521.371
Cộng	**97.187.948.664**	**100.968.851.218**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**204.186.696.521**	**359.500.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	64.000.000.000	359.500.000.000
- Trái phiếu (ii)	140.186.696.521	-
Dài hạn	**30.000.000.000**	**52.800.000.000**
- Trái phiếu (iii)	30.000.000.000	52.800.000.000
Cộng	**234.186.696.521**	**412.300.000.000**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4% - 7,2%/năm. Tại ngày 31/03/2024, số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng là 61.000.000.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh số 18.

(ii) Là các khoản đầu tư trái phiếu doanh nghiệp theo các hợp đồng mua bán trái phiếu với Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong ("TPS"). Các trái phiếu được phát hành từ năm 2021 có kỳ hạn 05 năm. Theo các hợp đồng và văn bản cam kết của TPS, các trái phiếu Công ty mua của TPS có kỳ hạn từ 1 - 6 tháng với lãi suất là 11% cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên, từ các kỳ tính lãi tiếp theo là lãi suất tham chiếu cộng biên độ từ 4 - 4,5% nhưng không thấp hơn 11%. TPS cam kết đến ngày Công ty mong muốn thực hiện giao dịch chuyển nhượng, TPS sẽ hỗ trợ thu xếp bên nhận chuyển nhượng trái phiếu, bên nhận chuyển nhượng có thể là TPS và/hoặc bất kỳ bên thứ 3 nào khác.

(iii) Các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn, chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Kỳ hạn trái phiếu	Số dư tại 31/03/2024	Lãi suất
			VND	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
CTG2030T2.01	30/07/2020	10 năm	5.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2131T2	18/11/2021	10 năm	15.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2232T2.02	01/11/2023	10 năm	10.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1,3%/năm
Cộng			**30.000.000.000**	

Các trái phiếu dài hạn nêu trên được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	**421.476.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	421.476.000
Phải thu các khách hàng khác	**727.103.472.665**	**773.513.415.445**
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	151.758.993.063	139.865.930.238
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	125.322.791.609	123.654.954.269
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	119.004.251.765	44.449.946.902
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	63.988.401.640	28.658.460.550
Công ty Cổ phần BIDGROUP	46.628.275.801	39.559.708.969
Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379 (*)	1.722.830.773	95.290.992.750
Các khách hàng khác	218.677.928.014	302.033.421.767
Cộng	**727.103.472.665**	**773.934.891.445**

(*) Trong năm, Công ty đã bán khoản phải thu của Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379 với số tiền 93.290.992.750 đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (bên liên quan) theo hợp đồng mua bán quyền đòi nợ số 01/2024/CDC-VIH-379 ngày 26/03/2024. Khoản nợ này liên quan đến giá trị thi công xây dựng Dự án "Tòa nhà hỗn hợp Athena Complex Pháp Vân" theo hợp đồng xây dựng số 136/2028/HĐXD/379-CDC ký ngày 29/12/2018 và các phụ lục đính kèm.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan	**4.755.126.691**	**14.234.813.498**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.755.126.691	14.234.813.498
Trả trước cho người bán khác	**23.933.657.854**	**39.638.196.802**
Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	9.476.037.615	577.377.116
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường	1.459.624.642	1.459.624.642
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mộ Lao	-	11.060.334.481
Các nhà cung cấp khác	12.997.995.597	26.540.860.563
Cộng	**28.688.784.545**	**53.873.010.300**

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi	4.144.892.451	-	11.945.791.285	-
- Tạm ứng	764.369.414	-	1.037.561.651	-
- Ký cược, ký quỹ	58.933.947	-	162.933.947	-
- Phải thu khác	146.510.446	-	103.643.174	-
Cộng	**5.114.706.258**	-	**13.249.930.057**	-
Trong đó phải thu khác bên liên quan	**60.752.650**	-	**1.524.881**	-

Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32

10. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.495.312.807	-	3.764.901.376	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	463.840.783.393	-	494.060.642.533	-
Hàng hoá	60.954.501.965	-	-	-
Cộng	**529.290.598.165**	**-**	**497.825.543.909**	**-**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các công trình:

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Dự án thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề (Nguyễn Tuân)	111.104.917.865	16.227.130.499
Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	48.681.502.004	27.140.119.931
Dự án thi công phần kết cấu thân khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng, hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy	42.828.414.121	46.155.434.709
Dự án Thanh Xuân - Phúc Yên	38.965.993.256	50.786.188.409
Dự án Toà nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán 28A Phạm Hùng	35.764.307.083	-
Dự án khối nhà hỗn hợp cao tầng khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem Đức Giang	10.759.549.907	96.460.168.060
Dự án khu đô thị và dịch vụ thương mại Mipec Vinh	6.831.688.911	49.729.793.979
Dự án nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề và nhà kinh doanh Hùng Sơn Thanh Hóa	-	50.546.073.597
Các công trình khác	168.904.410.246	157.015.733.349
Cộng	**463.840.783.393**	**494.060.642.533**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**241.780.254**	**120.264.738**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	86.948.989	50.114.230
- Các khoản khác	154.831.265	70.150.508
Dài hạn	**16.761.680.802**	**1.797.045.712**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.381.922.770	1.197.260.532
- Chi phí sửa chữa tài sản	293.992.428	558.933.739
- Các khoản khác	85.765.604	40.851.441
Cộng	**17.003.461.056**	**1.917.310.450**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/04/2023	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
Tại ngày 31/03/2024	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/04/2023	-	**111.333.339**	**111.333.339**
Khấu hao trong năm	-	80.000.004	80.000.004
Tại ngày 31/03/2024	-	**191.333.343**	**191.333.343**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/04/2023	**8.215.898.759**	**288.666.661**	**8.504.565.420**
Tại ngày 31/03/2024	**8.215.898.759**	**208.666.657**	**8.424.565.416**
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*8.215.898.759*	-	*8.215.898.759*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND		VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/04/2023	**58.692.604.581**	**13.194.909.088**	**20.657.441.636**	**777.839.456**	**-**	**93.322.794.761**
Mua trong năm	-	1.240.000.000	5.513.828.000	-	504.000.000	7.257.828.000
Giảm khác	(641.184.057)	(66.363.636)	-	-	-	(707.547.693)
Tại ngày 31/03/2024	**58.051.420.524**	**14.368.545.452**	**26.171.269.636**	**777.839.456**	**504.000.000**	**99.873.075.068**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/04/2023	**2.360.597.666**	**9.823.781.038**	**8.604.569.374**	**620.478.724**	**-**	**21.409.426.802**
Khấu hao trong năm	2.327.079.918	1.839.210.864	3.085.233.621	93.370.454	34.554.568	7.379.449.425
Giảm khác	(32.550.775)	(66.363.636)	-	-	-	(98.914.411)
Tại ngày 31/03/2024	**4.655.126.809**	**11.596.628.266**	**11.689.802.995**	**713.849.178**	**34.554.568**	**28.689.961.816**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/04/2023	**56.332.006.915**	**3.371.128.050**	**12.052.872.262**	**157.360.732**	**-**	**71.913.367.959**
Tại ngày 31/03/2024	**53.396.293.715**	**2.771.917.186**	**14.481.466.641**	**63.990.278**	**469.445.432**	**71.183.113.252**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*-*	*77.181.817*	*3.655.821.455*	*537.494.910*	*-*	*4.270.498.182*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*53.396.293.715*	*-*	*4.079.962.920*	*-*	*-*	*57.476.256.635*

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	**492.695.707.533**	**492.695.707.533**	**543.723.157.262**	**543.723.157.262**
Phải trả bên liên quan	***50.771.767.370***	***50.771.767.370***	***10.336.002.656***	***10.336.002.656***
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	19.960.919.226	19.960.919.226	8.941.906.291	8.941.906.291
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	30.810.848.144	30.810.848.144	1.394.096.365	1.394.096.365
Phải trả các nhà cung cấp khác	***441.923.940.163***	***441.923.940.163***	***533.387.154.606***	***533.387.154.606***
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao	30.890.330.201	30.890.330.201	131.850.608.481	131.850.608.481
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc	24.644.812.890	24.644.812.890	56.527.312.510	56.527.312.510
Công ty TNHH SungShin Vina	24.409.086.397	24.409.086.397	5.026.242.967	5.026.242.967
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	24.039.460.941	24.039.460.941	26.916.772.804	26.916.772.804
Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	9.656.673.752	9.656.673.752	24.189.178.294	24.189.178.294
Công ty TNHH Lâm Sơn Tùng	3.524.776.940	3.524.776.940	9.308.158.849	9.308.158.849
Các người bán khác	324.758.799.042	324.758.799.042	279.568.880.701	279.568.880.701
Phải trả người bán dài hạn	**58.623.487.527**	**58.623.487.527**	**104.305.563.947**	**104.305.563.947**
Phải trả bên liên quan	***5.660.603.815***	***5.660.603.815***	***8.752.353.826***	***8.752.353.826***
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	5.660.603.815	5.660.603.815	5.462.611.671	5.462.611.671
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	-	-	3.289.742.155	3.289.742.155
Phải trả các nhà cung cấp khác	***52.962.883.712***	***52.962.883.712***	***95.553.210.121***	***95.553.210.121***
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mộ Lao	10.619.156.147	10.619.156.147	52.474.615.821	52.474.615.821
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc	6.614.338.276	6.614.338.276	6.146.871.335	6.146.871.335
Công ty TNHH Lâm Sơn Tùng	3.664.776.939	3.664.776.939	3.594.776.939	3.594.776.939
Các người bán khác	32.064.612.350	32.064.612.350	33.336.946.026	33.336.946.026
Cộng	**551.319.195.060**	**551.319.195.060**	**648.028.721.209**	**648.028.721.209**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	**7.098.723.200**	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	7.098.723.200	-
Người mua trả tiền trước khác	**288.994.060.137**	**391.978.256.411**
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	62.135.166.778	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kiến Hưng	45.507.145.650	124.350.953.581
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	31.107.847.936	22.420.880.264
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hà Đông	30.590.566.400	14.125.567.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	1.583.629.279	56.395.692.438
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân Đội	-	48.929.328.619
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	29.128.436.564
Phải trả cho các đối tượng khác	118.069.704.094	75.627.397.395
Cộng	**296.092.783.337**	**391.978.256.411**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/04/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.337.289.524	977.329.650	1.359.959.874
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.878.574.184	7.779.883.505	12.489.334.462	5.169.123.227
Thuế thu nhập cá nhân	746.231.929	1.631.339.457	2.163.667.239	213.904.147
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	234.044.640	234.044.640	-
Cộng	**10.624.806.113**	**11.982.557.126**	**15.864.375.991**	**6.742.987.248**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình xây dựng	1.913.968.895	4.613.385.550
Chi phí lãi vay	351.415.350	647.151.788
Chi phí khác	523.305.824	205.670.484
Cộng	**2.788.690.069**	**5.466.207.822**
Trong đó chi phí phải trả bên liên quan	**75.466.664**	**4.152.990.473**

Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2023		Trong năm		31/03/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**377.428.531.566**	**377.428.531.566**	**1.169.511.109.080**	**1.211.193.889.665**	**335.745.750.981**	**335.745.750.981**
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1)	217.033.515.287	217.033.515.287	511.459.661.843	584.765.110.620	143.728.066.510	143.728.066.510
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (2)	64.308.468.474	64.308.468.474	140.918.046.262	169.829.590.631	35.396.924.105	35.396.924.105
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - Chi nhánh Thanh Xuân (3)	45.105.572.654	45.105.572.654	197.381.269.830	157.102.579.231	85.384.263.253	85.384.263.253
Vay cá nhân, doanh nghiệp	45.785.344.007	45.785.344.007	315.013.000.000	294.177.478.038	66.620.865.969	66.620.865.969
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	-	-	*48.000.000.000*	*48.000.000.000*	-	-
Vay cá nhân	*45.785.344.007*	*45.785.344.007*	*267.013.000.000*	*246.177.478.038*	*66.620.865.969*	*66.620.865.969*
Nợ dài hạn đến hạn trả	**5.195.631.144**	**5.195.631.144**	**4.739.131.145**	**5.319.131.145**	**4.615.631.144**	**4.615.631.144**
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	*1.129.631.144*	*1.129.631.144*	*1.281.631.145*	*1.253.131.145*	*1.158.131.144*	*1.158.131.144*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (5)	*4.066.000.000*	*4.066.000.000*	*3.457.500.000*	*4.066.000.000*	*3.457.500.000*	*3.457.500.000*
Vay dài hạn	**30.456.736.402**	**30.456.736.402**	**3.952.000.000**	**4.739.131.145**	**29.669.605.257**	**29.669.605.257**
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	1.771.016.402	1.771.016.402	3.952.000.000	1.281.631.145	4.441.385.257	4.441.385.257
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (5)	28.685.720.000	28.685.720.000	-	3.457.500.000	25.228.220.000	25.228.220.000
Cộng	**407.885.267.968**	**407.885.267.968**	**1.173.463.109.080**	**1.215.933.020.810**	**365.415.356.238**	**365.415.356.238**

Các khoản vay với các bên liên quan

	01/04/2023		Trong năm		31/03/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn các bên liên quan						
Ông Ngô Tấn Long	25.500.000.000	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-	-
Ông Mai Đình Chất (6)	-	-	45.000.000.000	23.500.000.000	21.500.000.000	21.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh (7)	8.000.000.000	8.000.000.000	30.500.000.000	21.264.478.038	17.235.521.962	17.235.521.962
Bà Đặng Thanh Trang (8)	-	-	41.000.000.000	25.500.000.000	15.500.000.000	15.500.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng	**33.500.000.000**	**33.500.000.000**	**121.500.000.000**	**100.764.478.038**	**54.235.521.962**	**54.235.521.962**

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	4.615.631.144	5.195.631.144
Từ 2 - 5 năm	16.682.885.257	18.828.516.402
Trên 5 năm	12.986.720.000	11.628.220.000
Cộng	**34.285.236.401**	**35.652.367.546**

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 31/03/2024 như sau:

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay/ Số tiền vay (Tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất trong năm	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	Hợp đồng tín dụng số 162904.23.051.895193.TD ngày 29/09/2023	380	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 20/08/2024. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 8 tháng	5% - 8,4%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng và các hợp đồng tiền gửi và giấy tờ có giá
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2024-HĐCVHM/NHCT322-CDCHN ngày 05/03/2024	250	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 05/03/2025. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng	5% - 8%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Viettinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty
(3)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - Chi nhánh Thanh Xuân	Hợp đồng tín dụng số 01/2023/6436814/HĐTD ngày 20/04/2023	300	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, chiết khấu, mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15/04/2024. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng	4% - 8,8%	Các hợp đồng tiền gửi của BIDV được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này
(4)	Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 801700187129 ngày 05/11/2021	3,376	Mua xe ô tô Lexus	5 năm	7,50%	Xe ô tô Lexus biển 30H-234.73
		Hợp đồng tín dụng số 801700231701 ngày 18/12/2023	3,952	Mua xe ô tô Lexus	8 năm	6,40%	Xe ô tô Lexus biển 30K-613.89

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay/ Số tiền vay (Tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2021-HĐCVDADT/NHCT322-CDC ngày 07/05/2021	2	Đầu tư mua 1 xe ô tô Toyota Land Cruiser theo hợp đồng mua bán số 2204/2021/HĐMB XE Ô TÔ ngày 22/04/2021 để phục vụ sản xuất kinh doanh	3 năm	7,6% - 10,2%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Viettinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty; xe ô tô Toyota Land Cruiser biển kiểm soát 30H-017.93; bất động sản là trụ sở văn phòng Công ty và các động sản gắn với trụ sở văn phòng
		Hợp đồng tín dụng số 02/2021-HĐCVĐADT/NHCT322-CDC ngày 14/06/2021	57	Đầu tư mua Dự án mua bất động sản tại các thửa số 18,20,22,24 đường Galaxy 8 thuộc ô đất B-TT08- Dự án khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc và sửa chữa cải tạo lại để làm trụ sở văn phòng	10 năm	7,6% - 10,2%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Viettinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty; xe ô tô Toyota Land Cruiser biển kiểm soát 30H-017.93; bất động sản là trụ sở văn phòng Công ty và các động sản gắn với trụ sở văn phòng
(6)	Ông Mai Đình Chất	Hợp đồng vay ngày 12/09/2023 Phụ lục hợp đồng ngày 12/12/2023	15	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 12/05/2024	Không áp dụng	Không áp dụng
		Hợp đồng vay ngày 25/09/2023 Phụ lục hợp đồng ngày 25/03/2024	17	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 25/08/2024	Không áp dụng	Không áp dụng
(7)	Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Hợp đồng vay ngày 12/09/2023 Phụ lục hợp đồng ngày 12/03/2024	13	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 12/08/2024	Không áp dụng	Không áp dụng
		Hợp đồng vay ngày 17/09/2023 Phụ lục hợp đồng ngày 16/03/2024	11,5	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 17/08/2024	Không áp dụng	Không áp dụng
(8)	Bà Đặng Thanh Trang	Hợp đồng vay ngày 22/09/2023 Phụ lục hợp đồng ngày 22/03/2024	16,5	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Hết ngày 22/08/2024	Không áp dụng	Không áp dụng

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	880.484.000	496.928.000
Các khoản bảo hiểm	1.522.276.650	1.905.936.208
Cổ tức phải trả	1.690.000.000	1.090.000.000
Các khoản phải trả khác	389.389.414	304.337.508
Cộng	**4.482.150.064**	**3.797.201.716**
Trong đó phải trả khác bên liên quan	**1.690.000.000**	**1.090.000.000**

Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/04/2022	**350.000.000.000**	**709.156.569**	**75.852.992.706**	**426.562.149.275**
Lãi trong năm	-	-	38.172.698.960	38.172.698.960
Phân phối lợi nhuận	-	685.766.336	(1.714.415.840)	(1.028.649.504)
Chia cổ tức	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Tại ngày 01/04/2023	**350.000.000.000**	**1.394.922.905**	**108.811.275.826**	**460.206.198.731**
Lãi trong năm	-	-	28.955.499.289	28.955.499.289
Phân phối lợi nhuận (*)	-	763.453.979	(1.908.634.948)	(1.145.180.969)
Chia cổ tức (*)	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Giảm khác	-	-	(364.306.127)	(364.306.127)
Tại ngày 31/03/2024	**350.000.000.000**	**2.158.376.884**	**131.993.834.040**	**484.152.210.924**

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 11/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2023, lợi nhuận sau thuế năm 2022 của Công ty được phân phối như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 763.453.979 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.145.180.969 đồng;
- Chia cổ tức: 3.500.000.000 đồng

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2024		01/04/2023	
	Số tiền	Tỉ lệ	Số tiền	Tỉ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Tiến Đạt	96.430.000.000	27,55	101.430.000.000	28,98
Công ty Cổ phần CDC Holding	75.000.000.000	21,43	75.000.000.000	21,43
Ông Lê Hồng Lĩnh	32.200.000.000	9,20	44.000.000.000	12,57
Ông Ngô Tấn Long	32.200.000.000	9,20	35.000.000.000	10,00
Ông Trần Văn Trường	17.500.000.000	5,00	17.500.000.000	5,00
Bà Đặng Thanh Trang	17.500.000.000	5,00	17.500.000.000	5,00
Ông Lê Văn Quang	17.500.000.000	5,00	17.500.000.000	5,00
Các cổ đông khác	61.670.000.000	17,62	42.070.000.000	12,02
Cộng	**350.000.000.000**	**100**	**350.000.000.000**	**100**

Các giao dịch về vốn với các chủ thể sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận được chia

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**3.500.000.000**	**3.500.000.000**

Cổ phiếu

	31/03/2024	01/04/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**35.000.000**	**35.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**35.000.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*35.000.000*	*35.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**35.000.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*35.000.000*	*35.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

21. DOANH THU

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	321.856.291.532	101.444.034.090
Doanh thu thi công xây dựng	1.486.707.483.322	2.254.296.299.204
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.748.403.685	4.567.920.000
Cộng	**1.813.312.178.539**	**2.360.308.253.294**

Doanh thu thuần với các bên liên quan

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	4.668.120.000	4.567.920.000
Cộng	**4.668.120.000**	**4.567.920.000**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	319.549.554.022	99.940.719.895
Giá vốn thi công xây dựng	1.420.354.044.055	2.167.324.674.955
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.023.486.395	1.862.195.373
Cộng	**1.741.927.084.472**	**2.269.127.590.223**

23. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	29.077.287.053	24.033.894.911
Cộng	**29.077.287.053**	**24.033.894.911**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	25.243.369.485	22.118.448.279
Chi phí tài chính khác	155.565.462	460.722.734
Cộng	**25.398.934.947**	**22.579.171.013**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	23.290.981.479	30.723.860.060
Chi phí vật liệu quản lý	1.341.744.927	600.692.714
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.522.758.943	5.263.765.909
Thuế, phí và lệ phí	28.027.261	24.085.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.922.141.346	6.879.000.839
Chi phí bằng tiền khác	1.979.961.762	1.601.800.562
Cộng	**38.085.615.718**	**45.093.205.678**

26. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	48.611.645
Hoàn nhập chi phí bảo hành	-	513.039.111
Các khoản khác	130.202.699	118.772.766
Cộng	**130.202.699**	**680.423.522**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	296.064.197	105.596.028
Các khoản khác	187.346.441	65.735.641
Cộng	**483.410.638**	**171.331.669**

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	349.230.268.038	608.936.343.420
Chi phí nhân công	68.065.700.538	107.057.848.949
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.459.449.429	7.099.007.581
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.740.376.471	1.513.628.478.245
Chi phí bằng tiền khác	11.768.992.552	8.634.143.037
Cộng	**1.430.264.787.028**	**2.245.355.821.232**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**36.624.622.516**	**48.051.273.144**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.720.993.621	1.341.597.776
Thu nhập chịu thuế	**38.345.616.137**	**49.392.870.920**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**7.669.123.227**	**9.878.574.184**

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**28.955.499.289**	**38.172.698.960**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.145.180.969)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	**28.955.499.289**	**37.027.517.991**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**827**	**1.058**

Tại thời điểm 31/03/2024, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2023, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào việc trích các quỹ của Công ty từ lợi nhuận sau thuế. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2022 đã được điều chỉnh lại theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 11/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2023 về phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022.

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các hợp đồng xây dựng, các loại hình kinh doanh dịch vụ khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong hoạt động của Công ty. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

32. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm Công ty có giao dịch và số dư chủ yếu với các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn
Ông Lê Hồng Lĩnh	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Ông Lê Văn Quang - thành viên HĐQT là đại diện pháp luật của Công ty này
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Văn Quang	Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Trường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 01/09/2023
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	Chị gái ông Lê Hồng Lĩnh

Ngoài các giao dịch đã trình bày ở các thuyết minh khác, Công ty đã có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư với bên liên quan

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Tạm ứng		
Ông Ngô Tấn Long	6.237.800	64.756.488
Ông Trần Văn Trường	37.229.830	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	20.740.103	92.672.388
Phải thu khác	**60.752.650**	**1.524.881**
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	-
Ông Ngô Tấn Long	1.524.881	1.524.881
Phải trả khác	**1.690.000.000**	**1.090.000.000**
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.690.000.000	1.090.000.000
Chi phí phải trả	**75.466.664**	**4.152.990.473**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	-	4.152.990.473
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	75.466.664	-

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Mua hàng, dịch vụ		
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	62.986.895.057	13.298.578.587
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	250.716.798.132	183.771.597.608
Chia cổ tức		
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.014.300.000	1.014.300.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	750.000.000	750.000.000
Ông Lê Hồng Lĩnh	440.000.000	440.000.000
Ông Ngô Tấn Long	350.000.000	350.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	175.000.000	175.000.000
Ông Lê Văn Quang	175.000.000	175.000.000
Ông Trần Văn Trường	175.000.000	175.000.000
Ông Mai Đình Chất	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	50.000.000	12.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	15.100.000	19.400.000
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	500.000	500.000
Trả tiền cổ tức trong năm		
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.014.300.000	2.014.300.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	150.000.000	100.000.000
Ông Lê Hồng Lĩnh	440.000.000	440.000.000
Ông Ngô Tấn Long	350.000.000	350.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	175.000.000	175.000.000
Ông Lê Văn Quang	175.000.000	175.000.000
Ông Trần Văn Trường	175.000.000	175.000.000
Ông Mai Đình Chất	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	50.000.000	12.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	15.100.000	19.400.000
Bà Lê Thị Cẩm Thạch	500.000	500.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	808.260.000	837.510.000
Ông Trần Văn Trường	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	824.411.000	835.635.000
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	809.510.000	794.635.000
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	677.628.800	683.385.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	193.097.692	683.385.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	677.628.800	628.593.000
Cộng		**3.990.536.292**	**4.463.143.000**

33. THÔNG TIN KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Thù lao của Ban Kiểm soát	-	-

34. THÔNG TIN BỔ SUNG

Ngày 27/12/2023, Đại hội cổ đông Công ty đã thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ. Ngày 26/01/2024, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Ngày 04/04/2024, Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận chào thêm cổ phiếu ra công chứng số 28/GCN-UBCK. Theo đó, Công ty được chào bán thêm số lượng 5.250.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với mức giá chào bán là 13.500 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền là 20:3, thời gian phân phối trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực.

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính này.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Thúy Ngần	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

Hà Nội, tháng 10 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Thành viên (đến ngày 03/06/2024)
Ông Lê Văn Quang	Thành viên
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên
Ông Ngô Quý Nhâm	Thành viên độc lập

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Đặng Thanh Trang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)
Ông Trần Văn Trường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Đặng Thanh Trang	Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0105283073 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Ngô Tấn Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2024

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*Số: **198** /2024/BCSX-AVI-TC1*

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09/10/2024, từ trang 05 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/04/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.995.866.065.215**	**1.591.865.541.820**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**165.547.558.649**	**97.187.948.664**
1. Tiền	111	5	165.547.558.649	97.187.948.664
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**158.266.279.053**	**204.186.696.521**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	158.266.279.053	204.186.696.521
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.124.049.850.914**	**760.906.963.468**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.058.837.017.076	727.103.472.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	62.135.664.905	28.688.784.545
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.536.793.575	5.114.706.258
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(1.459.624.642)	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**547.287.199.579**	**529.290.598.165**
1. Hàng tồn kho	141		547.287.199.579	529.290.598.165
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**715.177.020**	**293.335.002**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	325.964.429	241.780.254
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		389.212.591	51.554.748
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**120.004.504.816**	**126.796.846.615**
I. Tài sản cố định	**220**		**75.880.772.692**	**79.607.678.668**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	67.496.207.278	71.183.113.252
- Nguyên giá	*222*		*100.021.870.816*	*99.873.075.068*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(32.525.663.538)*	*(28.689.961.816)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	8.384.565.414	8.424.565.416
- Nguyên giá	*228*		*8.615.898.759*	*8.615.898.759*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(231.333.345)*	*(191.333.343)*
II. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.484.150.255**	**427.487.145**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	1.484.150.255	427.487.145
III. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	30.000.000.000	30.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**12.639.581.869**	**16.761.680.802**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	12.639.581.869	16.761.680.802
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.115.870.570.031**	**1.718.662.388.435**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/04/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.542.038.975.901**	**1.234.510.177.511**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.457.095.909.286**	**1.146.217.084.727**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	720.900.918.331	492.695.707.533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	285.949.571.995	296.092.783.337
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	5.315.113.454	6.742.987.248
4. Phải trả người lao động	314		4.990.572.761	4.431.450.169
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	4.599.838.685	2.788.690.069
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	4.492.437.094	4.482.150.064
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	426.741.226.661	335.745.750.981
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.106.230.305	3.237.565.326
II. Nợ dài hạn	**330**		**84.943.066.615**	**88.293.092.784**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15	57.552.526.932	58.623.487.527
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	27.390.539.683	29.669.605.257
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**573.831.594.130**	**484.152.210.924**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**573.831.594.130**	**484.152.210.924**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		402.500.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*402.500.000.000*	*350.000.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.041.760.000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.737.486.870	2.158.376.884
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		150.552.347.260	131.993.834.040
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*130.546.059.075*	*103.038.334.751*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*20.006.288.185*	*28.955.499.289*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.115.870.570.031**	**1.718.662.388.435**

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

MẪU SỐ B02a - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**22**	**971.760.833.511**	**745.997.228.574**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**971.760.833.511**	**745.997.228.574**
4.	Giá vốn hàng bán	11	23	928.835.287.433	715.080.103.957
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**42.925.546.078**	**30.917.124.617**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	10.362.047.491	16.453.723.815
7.	Chi phí tài chính	22	25	8.494.687.145	14.835.388.344
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*8.466.525.844*	*14.679.822.882*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	19.558.657.769	16.393.187.517
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**25.234.248.655**	**16.142.272.571**
11.	Thu nhập khác	31		75.280.574	82.412.634
12.	Chi phí khác	32		66.959.039	372.378.804
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**8.321.535**	**(289.966.170)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**25.242.570.190**	**15.852.306.401**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	5.236.282.005	3.263.724.053
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**20.006.288.185**	**12.588.582.348**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**29**	**496**	**327**

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

MẪU SỐ B03a - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**25.242.570.190**	**15.852.306.401**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.108.228.541	3.623.855.555
- Các khoản dự phòng	03	1.459.624.642	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.370.447.491)	(16.453.723.815)
- Chi phí lãi vay	06	8.466.525.844	14.679.822.882
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	**08**	**28.906.501.726**	**17.702.261.023**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(366.294.174.366)	(168.340.440.732)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(17.996.601.414)	(88.338.380.962)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	216.455.019.452	(84.099.407.464)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.037.914.758	(772.848.806)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.434.883.879)	(14.720.045.526)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.169.123.227)	(10.447.391.662)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(148.495.346.950)**	**(349.016.254.129)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	(381.322.565)	(872.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22	8.400.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(104.953.678.631)	(324.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	150.003.465.283	343.800.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.586.682.742	18.914.547.971
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**57.263.546.829**	**37.842.547.971**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	70.875.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	508.684.573.372	738.495.242.659
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(419.968.163.266)	(512.714.094.620)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**159.591.410.106**	**225.781.148.039**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**68.359.609.985**	**(85.392.558.119)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**97.187.948.664**	**100.968.851.218**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**165.547.558.649**	**15.576.293.099**

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, đổi tên từ ngày 30/03/2022) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

Vốn điều lệ của Công ty là 402.500.000.000 đồng, tương ứng 40.250.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Theo Thông báo ngày 23/7/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) kể từ ngày 30/07/2024 với mã chứng khoán là CCC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2024 là 286 người (tại ngày 31/03/2024 là 266 người).

Trụ sở chính của Công ty tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác (ví dụ: khoản đầu tư mua nợ xấu...) và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", "Phải thu về cho vay ngắn hạn" và "Phải thu về cho vay dài hạn".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, phải thu dịch vụ xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận

ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí guyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công; chi phí sản xuất chung và chi phí thầu phụ phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có).

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 09
Thiết bị quản lý	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, nhượng bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị phần mềm máy tính, giá trị quyền sử dụng đất lâu dài. Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm. Công ty không trích khấu hao với quyền sử dụng đất lâu dài.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản và các chi phí trả trước khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 01 năm (ngắn hạn);
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản chi phí khác như: chi phí lãi vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính

và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

(b) Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán về Hợp đồng xây dựng (được trình bày chi tiết dưới đây):

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;

- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi và các khoản doanh thu tài chính khác (nếu có).

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết tại Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần lớn quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các mối quan hệ đó.

5. TIỀN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	2.477.585.504	1.560.606.611
Tiền gửi ngân hàng	163.069.973.145	95.627.342.053
Cộng	**165.547.558.649**	**97.187.948.664**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**158.266.279.053**	**204.186.696.521**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	53.000.000.000	64.000.000.000
Trái phiếu (ii)	105.266.279.053	140.186.696.521
Dài hạn	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Trái phiếu (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**188.266.279.053**	**234.186.696.521**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9% - 5,1%/năm. Tại ngày 30/09/2024, toàn bộ số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 20.

(ii) Là các khoản đầu tư trái phiếu doanh nghiệp theo các hợp đồng mua bán trái phiếu với Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong ("TPS") và Công ty Cổ phần Chứng khoán HD ("HDS"). Các trái phiếu được phát hành có kỳ hạn 05 năm. Các khoản đầu tư trái phiếu của Công ty với kỳ hạn từ 3 - 6 tháng với lãi suất từ 7%-12%/năm.

(iii) Các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn, chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Kỳ hạn trái phiếu	Số dư tại 31/03/2024	Lãi suất
			VND	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
CTG2030T2.01	30/07/2020	10 năm	5.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2131T2	18/11/2021	10 năm	15.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2232T2.02	01/11/2023	10 năm	10.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1,3%/năm
Cộng			**30.000.000.000**	

Các trái phiếu dài hạn nêu trên được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	150.942.560.556	151.758.993.063
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	125.322.791.609	125.322.791.609
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	85.200.956.133	119.004.251.765
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	120.442.909.328	4.459.422.537
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	106.182.325.466	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	15.295.112.048	63.988.401.640
Công ty Cổ phần BIDGROUP	30.428.748.141	46.628.275.801
Các khách hàng khác	425.021.613.795	215.941.336.250
Cộng	**1.058.837.017.076**	**727.103.472.665**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	16.626.056.267	9.476.037.615
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	8.768.773.783	-
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	5.290.150.674	4.755.126.691
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường (*)	1.459.624.642	1.459.624.642
Các nhà cung cấp khác	29.991.059.539	12.997.995.597
Cộng	**62.135.664.905**	**28.688.784.545**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	*5.290.150.674*	*4.755.126.691*

(*): Là khoản Công ty trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường để thi công hạng mục phòng cháy chữa cháy của dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy. Tháng 7/2024, Công ty đã nhận được thông tin từ cơ quan quản lý thuế về việc công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký. Do vậy, tại ngày 30/09/2024 Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tỉ lệ 100% đối với khoản trả trước cho người bán này.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	2.790.888.016	-	4.144.892.451	-
Tạm ứng	1.488.956.994	-	764.369.414	-
Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	58.933.947	-
Các khoản phải thu khác	156.948.565	-	146.510.446	-
Cộng	**4.536.793.575**	**-**	**5.114.706.258**	**-**
Trong đó phải thu khác là các bên liên quan	*59.227.769*	-	*60.752.650*	-

(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.533.230.543	-	4.495.312.807	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	541.511.755.096	-	463.840.783.393	-
Hàng hoá	1.242.213.940	-	60.954.501.965	-
Cộng	**547.287.199.579**	**-**	**529.290.598.165**	**-**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các công trình:

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Dự án thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề (Nguyễn Tuân)	103.881.680.749	111.104.917.865
Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	57.616.796.670	48.681.502.004
Dự án thi công phần kết cấu thân khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng, hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy	50.597.347.474	42.828.414.121
Dự án Thanh Xuân - Phúc Yên	22.839.642.432	38.965.993.256
Dự án Toà nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán 28A Phạm Hùng	70.829.987.024	35.764.307.083
Dự án: thi công biệt thự song lập và đơn lập - Valley Park Residences	39.635.442.860	2.544.322.658
Dự án Chung cư khu vườn trên mây A&T	47.014.935.288	29.179.888.678
Các công trình khác	149.095.922.599	154.771.437.728
Cộng	**541.511.755.096**	**463.840.783.393**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**325.964.429**	**241.780.254**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	125.363.781	86.948.989
Các khoản khác	200.600.648	154.831.265
Dài hạn	**12.639.581.869**	**16.761.680.802**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.338.337.382	16.381.922.770
Chi phí sửa chữa tài sản	195.994.956	293.992.428
Các khoản khác	105.249.531	85.765.604
Cộng	**12.965.546.298**	**17.003.461.056**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND		VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/04/2024	**58.051.420.524**	**14.368.545.452**	**26.171.269.636**	**777.839.456**	**504.000.000**	**99.873.075.068**
Mua trong kỳ	-	-	-	205.822.565	175.500.000	381.322.565
Thanh lý, nhượng bán	-	(77.181.817)	-	(155.345.000)	-	(232.526.817)
Tại ngày 30/09/2024	**58.051.420.524**	**14.291.363.635**	**26.171.269.636**	**828.317.021**	**679.500.000**	**100.021.870.816**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/04/2024	**4.655.126.809**	**11.596.628.266**	**11.689.802.995**	**713.849.178**	**34.554.568**	**28.689.961.816**
Khấu hao trong kỳ	1.160.153.424	937.381.052	1.809.722.268	64.828.070	96.143.725	4.068.228.539
Thanh lý, nhượng bán	-	(77.181.817)	-	(155.345.000)	-	(232.526.817)
Tại ngày 30/09/2024	**5.815.280.233**	**12.456.827.501**	**13.499.525.263**	**623.332.248**	**130.698.293**	**32.525.663.538**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/04/2024	**53.396.293.715**	**2.771.917.186**	**14.481.466.641**	**63.990.278**	**469.445.432**	**71.183.113.252**
Tại ngày 30/09/2024	**52.236.140.291**	**1.834.536.134**	**12.671.744.373**	**204.984.773**	**548.801.707**	**67.496.207.278**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	-	*2.229.999.999*	*3.655.821.455*	*382.149.910*	-	*6.267.971.364*
GTCL của tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*53.396.293.715*	-	*7.173.394.406*	-	-	*60.569.688.121*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/04/2024	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
Tại ngày 30/09/2024	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/04/2024	**-**	**191.333.343**	**191.333.343**
Khấu hao trong kỳ	-	40.000.002	40.000.002
Tại ngày 30/09/2024	**-**	**231.333.345**	**231.333.345**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/04/2024	**8.215.898.759**	**208.666.657**	**8.424.565.416**
Tại ngày 30/09/2024	**8.215.898.759**	**168.666.655**	**8.384.565.414**
GTCL của tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*8.215.898.759*	-	*8.215.898.759*

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	280.500.000	280.500.000
Chi phí sửa chữa văn phòng công ty	1.203.650.255	146.987.145
Cộng	**1.484.150.255**	**427.487.145**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	**720.900.918.331**	**720.900.918.331**	**492.695.707.533**	**492.695.707.533**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	25.508.897.871	25.508.897.871	30.810.848.144	30.810.848.144
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam (trước là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mộ Lao)	18.743.954.809	18.743.954.809	30.890.330.201	30.890.330.201
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc	1.566.533.868	1.566.533.868	24.644.812.890	24.644.812.890
Công ty TNHH SungShin Vina	17.410.175.745	17.410.175.745	24.409.086.397	24.409.086.397
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	42.108.895.600	42.108.895.600	24.039.460.941	24.039.460.941
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	33.778.903.678	33.778.903.678	19.960.919.226	19.960.919.226
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Hà Đông	127.017.257.783	127.017.257.783	13.403.752.318	13.403.752.318
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ XLT	53.193.660.576	53.193.660.576	2.968.486.562	2.968.486.562
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Alpha	42.400.319.048	42.400.319.048	2.111.436.711	2.111.436.711
Các nhà cung cấp khác	359.172.319.353	359.172.319.353	319.456.574.143	319.456.574.143
Phải trả người bán dài hạn	**57.552.526.932**	**57.552.526.932**	**58.623.487.527**	**58.623.487.527**
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại HPC Việt Nam (trước là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Mộ Lao)	4.211.229.161	4.211.229.161	10.619.156.147	10.619.156.147
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Vạn Phúc	2.266.458.999	2.266.458.999	6.614.338.276	6.614.338.276
Công ty TNHH Lâm Sơn Tùng	3.867.299.172	3.867.299.172	3.664.776.939	3.664.776.939
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	8.346.611.388	8.346.611.388	5.660.603.815	5.660.603.815
Các nhà cung cấp khác	38.860.928.212	38.860.928.212	32.064.612.350	32.064.612.350
Cộng	**778.453.445.263**	**778.453.445.263**	**551.319.195.060**	**551.319.195.060**
Trong đó:				
- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	*25.508.897.871*	*25.508.897.871*	*50.771.767.370*	*50.771.767.370*
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	*536.321.310*	*536.321.310*	*5.660.603.815*	*5.660.603.815*
(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)				

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	40.202.210.969	62.135.166.778
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại HQC (trước là Công ty Cổ phần Dịch vụ Kiến Hưng)	-	45.507.145.650
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	9.185.256.603	31.107.847.936
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hà Đông	30.590.566.400	30.590.566.400
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng	40.657.889.219	20.155.283.096
Công ty Cổ phần Thanh Xuân	48.007.747.092	11.810.035.080
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng	28.717.980.355	4.095.028.985
Các khách hàng khác	88.587.921.357	90.691.709.412
Cộng	**285.949.571.995**	**296.092.783.337**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	*7.098.723.200*

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/04/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.359.959.874	590.937.114	1.950.896.988	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.169.123.227	5.236.282.005	5.169.123.227	5.236.282.005
Thuế thu nhập cá nhân	213.904.147	627.892.281	762.964.979	78.831.449
Các khoản phải nộp khác	-	23.500.000	23.500.000	-
Cộng	**6.742.987.248**	**6.478.611.400**	**7.906.485.194**	**5.315.113.454**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình xây dựng	4.057.901.086	1.913.968.895
Chi phí lãi vay	383.057.315	351.415.350
Chi phí khác	158.880.284	523.305.824
Cộng	**4.599.838.685**	**2.788.690.069**
Trong đó: Chi phí phải trả với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	*75.466.664*

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	850.995.119	880.484.000
Các khoản bảo hiểm	1.493.378.766	1.522.276.650
Cổ tức phải trả	1.690.000.000	1.690.000.000
Các khoản phải trả khác	458.063.209	389.389.414
Cộng	**4.492.437.094**	**4.482.150.064**
Trong đó: Phải trả khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	*1.690.000.000*	*1.690.000.000*

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2024		Trong kỳ		30/09/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**335.745.750.981**	**335.745.750.981**	**510.963.638.946**	**419.968.163.266**	**426.741.226.661**	**426.741.226.661**
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1)	143.728.066.510	143.728.066.510	250.994.327.187	179.970.256.277	214.752.137.420	214.752.137.420
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (2)	35.396.924.105	35.396.924.105	113.460.686.228	46.348.853.734	102.508.756.599	102.508.756.599
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - Chi nhánh Thanh Xuân (3)	85.384.263.253	85.384.263.253	93.329.559.957	93.326.965.719	85.386.857.491	85.386.857.491
Vay cá nhân	66.620.865.969	66.620.865.969	50.900.000.000	97.985.521.962	19.535.344.007	19.535.344.007
Nợ dài hạn đến hạn trả	***4.615.631.144***	***4.615.631.144***	***2.279.065.574***	***2.336.565.574***	***4.558.131.144***	***4.558.131.144***
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	1.158.131.144	1.158.131.144	579.065.574	579.065.574	1.158.131.144	1.158.131.144
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (5)	3.457.500.000	3.457.500.000	1.700.000.000	1.757.500.000	3.400.000.000	3.400.000.000
Vay dài hạn	**29.669.605.257**	**29.669.605.257**	-	**2.279.065.574**	**27.390.539.683**	**27.390.539.683**
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	4.441.385.257	4.441.385.257	-	579.065.574	3.862.319.683	3.862.319.683
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (5)	25.228.220.000	25.228.220.000	-	1.700.000.000	23.528.220.000	23.528.220.000
Cộng	**365.415.356.238**	**365.415.356.238**	**510.963.638.946**	**422.247.228.840**	**454.131.766.344**	**454.131.766.344**
Trong đó: Vay ngắn hạn với các bên liên quan	*54.235.521.962*	*54.235.521.962*	-	*54.235.521.962*	-	-

(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)

Lịch trả nợ vay dài hạn

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Trong năm tiếp theo	4.558.131.144	4.615.631.144
Từ 2 - 5 năm	17.040.389.683	16.682.885.257
Trên 5 năm	10.350.150.000	12.986.720.000
Cộng	**31.948.670.827**	**34.285.236.401**

Chi tiết thông tin các khoản vay ngân hàng còn số dư của Công ty tại ngày 30/09/2024 như sau:

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất trong kỳ	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	Hợp đồng tín dụng số 162904.23.051.895193.TD ngày 29/09/2023 và Phụ lục gia hạn số 162904.23.051.895193.TD.PL 240820 ngày 20/08/2024	380	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 19/11/2024. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 8 tháng	5% - 5,2%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng và các hợp đồng tiền gửi và giấy tờ có giá
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2024-HĐCVHM/NHCT322-CDCHN ngày 05/03/2024	250	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 05/03/2025. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng	5%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Viettinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty
(3)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - Chi nhánh Thanh Xuân	Hợp đồng tín dụng số 01/2024/6436814/HĐTD ngày 15/05/2024	500	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, chiết khấu, mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15/05/2025. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng	5% - 6%	Các hợp đồng tiền gửi của BIDV được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay/ Số tiền vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
(4)	Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 801700187129 ngày 05/11/2021	3,376	Mua xe ô tô Lexus	5 năm	7,50%	Xe ô tô Lexus biển 30H-234.73
		Hợp đồng tín dụng số 801700231701 ngày 18/12/2023	3,952	Mua xe ô tô Lexus	8 năm	6,40%	Xe ô tô Lexus biển 30K-613.89
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 02/2021-HĐCVĐADT/NHCT322-CDC ngày 14/06/2021	57	Đầu tư mua Dự án mua bất động sản tại các thửa số 18,20,22,24 đường Galaxy 8 thuộc ô đất B-TT08- Dự án khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc và sửa chữa cải tạo lại để làm trụ sở văn phòng	10 năm	6,67% - 7,8%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Viettinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty; bất động sản là trụ sở văn phòng Công ty và các động sản gắn với trụ sở văn phòng

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/04/2023	**350.000.000.000**	**-**	**1.394.922.905**	**108.811.275.826**	**460.206.198.731**
Lãi trong kỳ	-	-	-	12.588.582.348	12.588.582.348
Phân phối lợi nhuận	-	-	763.453.979	(1.908.634.948)	(1.145.180.969)
Giảm khác	-	-	-	(294.363.327)	(294.363.327)
Tại ngày 30/09/2023	**350.000.000.000**	**-**	**2.158.376.884**	**119.196.859.899**	**471.355.236.783**
Tại ngày 01/04/2024	**350.000.000.000**	**-**	**2.158.376.884**	**131.993.834.040**	**484.152.210.924**
Tăng vốn trong kỳ (i)	52.500.000.000	18.375.000.000	-	-	70.875.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(333.240.000)	-	-	(333.240.000)
Lãi trong kỳ	-	-	-	20.006.288.185	20.006.288.185
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	579.109.986	(1.447.774.965)	(868.664.979)
Tại ngày 30/09/2024	**402.500.000.000**	**18.041.760.000**	**2.737.486.870**	**150.552.347.260**	**573.831.594.130**

(i) Trong kỳ hoạt động, Công ty đã tăng vốn điều lệ thông qua chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023. Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn vào ngày 28/05/2024 và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

(ii) Theo Nghi quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/05/2024, lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty được phân phối như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển: 579.109.986 đồng, trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 868.664.979 đồng và chia cổ tức với tỉ lệ bằng 2% vốn điều lệ.

Tại thời điểm Công ty chốt quyền chia cổ tức cho các cổ đông, Công ty sẽ thực hiện ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với cổ tức phải trả theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2024		01/04/2024	
	Vốn góp	Tỉ lệ sở hữu	Vốn góp	Tỉ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Tiến Đạt	96.430.000.000	23,96	96.430.000.000	27,55
Công ty Cổ phần CDC Holding	75.000.000.000	18,63	75.000.000.000	21,43
Ông Lê Hồng Lĩnh	32.200.000.000	8,00	32.200.000.000	9,20
Ông Ngô Tấn Long	32.200.000.000	8,00	32.200.000.000	9,20
Ông Trần Văn Trường	32.200.000.000	8,00	17.500.000.000	5,00
Bà Đặng Thanh Trang	32.200.000.000	8,00	17.500.000.000	5,00
Ông Lê Văn Quang	17.500.000.000	4,35	17.500.000.000	5,00
Các cổ đông khác	84.770.000.000	21,06	61.670.000.000	17,62
Cộng	**402.500.000.000**	**100**	**350.000.000.000**	**100**

Các giao dịch về vốn với các chủ thể sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận được chia

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	52.500.000.000	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	402.500.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/09/2024	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**40.250.000**	**35.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**40.250.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*40.250.000*	*35.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**40.250.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*40.250.000*	*35.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	295.295.531.210	41.221.715.428
Doanh thu thi công xây dựng	673.795.098.301	702.423.193.146
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.670.204.000	2.352.320.000
Cộng	**971.760.833.511**	**745.997.228.574**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	*457.004.000*	*2.352.320.000*

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	292.239.675.889	40.604.445.596
Giá vốn thi công xây dựng	635.619.716.184	673.520.279.374
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	975.895.360	955.378.987
Cộng	**928.835.287.433**	**715.080.103.957**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	10.362.047.491	16.453.723.815
Cộng	**10.362.047.491**	**16.453.723.815**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.466.525.844	14.679.822.882
Chi phí tài chính khác	28.161.301	155.565.462
Cộng	**8.494.687.145**	**14.835.388.344**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	11.215.580.578	9.390.608.712
Chi phí vật liệu quản lý	468.815.084	583.529.795
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.074.703.764	2.676.047.291
Thuế, phí và lệ phí	3.038.994	8.479.267
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.459.624.642	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.323.116.262	3.019.169.123
Chi phí bằng tiền khác	1.013.778.445	715.353.329
Cộng	**19.558.657.769**	**16.393.187.517**

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	419.951.536.732	182.975.579.396
Chi phí nhân công	33.765.361.407	32.739.991.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.108.228.541	3.623.855.555
Chi phí dịch vụ mua ngoài	271.421.551.647	549.085.519.151
Chi phí bằng tiền khác	4.585.170.189	3.163.948.042
Cộng	**733.831.848.516**	**771.588.893.167**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**25.242.570.190**	**15.852.306.401**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	***938.839.831***	***466.313.865***
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	*938.839.831*	*466.313.865*
Thu nhập chịu thuế	**26.181.410.021**	**16.318.620.266**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**5.236.282.005**	**3.263.724.053**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**20.006.288.185**	**12.588.582.348**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(868.664.979)	(1.145.180.969)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**19.137.623.206**	**11.443.401.379**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	38.614.754	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**496**	**327**

(*) Công ty thực hiện loại trừ số liệu về trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

30. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các hợp đồng xây dựng, các loại hình kinh doanh dịch vụ khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

31. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn, có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Ông Trần Văn Trường là chủ tịch HĐQT của công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang	Có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	Ông Ngô Tấn Long là chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI	ông Lê Văn Quang là chủ sở hữu của công ty này
Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận	ông Lê Văn Quang là Chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06/05/2024
Ông Nguyễn Văn Tiến	Chồng bà Đặng Thanh Trang

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Nhận vốn góp	**47.250.000.000**	-
Ông Trần Văn Trường	19.845.000.000	-
Bà Đặng Thanh Trang	19.845.000.000	-
Ông Ngô Quý Nhâm	675.000.000	-
Ông Mai Đình Chất	2.767.500.000	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	2.767.500.000	-
Ông Nguyễn Văn Tiến	1.350.000.000	-
Nhận tiền vay	-	**91.500.000.000**
Ông Mai Đình Chất	-	32.000.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	-	30.000.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	24.500.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn (Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	5.000.000.000
Trả tiền vay	**54.235.521.962**	**29.500.000.000**
Ông Ngô Tấn Long	-	25.500.000.000
Ông Mai Đình Chất	21.500.000.000	4.000.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	15.500.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	17.235.521.962	-
Tạm ứng	-	**673.352.474**
Ông Ngô Tấn Long	-	43.070.023
Ông Trần Văn Trường	-	49.822.071
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	580.460.380
Thanh toán tạm ứng	**64.207.733**	**680.827.660**
Ông Ngô Tấn Long	6.237.800	31.146.270
Ông Trần Văn Trường	37.229.830	45.718.715
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	20.740.103	603.962.675

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**457.004.000**	**2.352.320.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	457.004.000	2.352.320.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**9.638.277.189**	**142.345.133.664**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	-	121.343.411.041
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	9.638.277.189	21.001.722.623

(*) Giao dịch với Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội được tính từ ngày 01/04/2024 đến thời điểm không còn là bên liên quan.

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	369.730.000	373.380.000
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)	386.230.000	373.380.000
Ông Lê Văn Quang	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/06/2024); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)	366.730.000	367.380.000
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	303.730.000	307.380.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	303.730.000	307.380.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	193.097.692
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)	176.750.000	-
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024)	121.000.000	-
Cộng		**1.730.150.000**	**1.728.900.000**

Số dư với bên liên quan

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	**7.098.723.200**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	7.098.723.200
Phải thu ngắn hạn khác	**59.227.769**	**60.752.650**
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	59.227.769
Ông Ngô Tấn Long	-	1.524.881
Tạm ứng ngắn hạn	-	**64.207.733**
Ông Ngô Tấn Long	-	6.237.800
Ông Trần Văn Trường	-	37.229.830
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	20.740.103

	30/09/2024 VND	01/04/2024 VND
Phải trả ngắn hạn khác	**1.690.000.000**	**1.690.000.000**
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.690.000.000	1.690.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	**-**	**75.466.664**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	75.466.664
Vay ngắn hạn	**-**	**54.235.521.962**
Ông Mai Đình Chất	-	21.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	17.235.521.962
Bà Đặng Thanh Trang	-	15.500.000.000
Phải trả người bán	**26.045.219.181**	**56.432.371.185**
Phải trả người bán ngắn hạn	***25.508.897.871***	***50.771.767.370***
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	25.508.897.871	30.810.848.144
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	19.960.919.226
Phải trả người bán dài hạn	***536.321.310***	***5.660.603.815***
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	536.321.310	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	5.660.603.815
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**5.290.150.674**	**4.755.126.691**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	5.290.150.674	4.755.126.691

32. THÔNG TIN KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND
Thù lao của Ban kiểm soát	-	-
Cộng	**-**	**-**

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2024 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023 chưa được soát xét.

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2024

Hà Nội, tháng 01 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 - 28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/04/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.918.121.005.150**	**1.591.865.541.820**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**311.759.557.111**	**97.187.948.664**
1. Tiền	111		311.759.557.111	97.187.948.664
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**53.000.000.000**	**204.186.696.521**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		53.000.000.000	204.186.696.521
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.004.994.141.341**	**760.906.963.468**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	914.795.941.409	727.103.472.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	77.565.334.650	28.688.784.545
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	14.092.489.924	5.114.706.258
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(1.459.624.642)	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**547.867.921.617**	**529.290.598.165**
1. Hàng tồn kho	141		547.867.921.617	529.290.598.165
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**499.385.081**	**293.335.002**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	447.830.333	241.780.254
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.554.748	51.554.748
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**193.515.321.522**	**126.796.846.615**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**78.317.639.357**	**79.607.678.668**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	69.953.073.944	71.183.113.252
- Nguyên giá	222		104.421.870.816	99.873.075.068
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(34.468.796.872)	(28.689.961.816)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	8.364.565.413	8.424.565.416
- Nguyên giá	228		8.615.898.759	8.615.898.759
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(251.333.346)	(191.333.343)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**280.500.000**	**427.487.145**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	280.500.000	427.487.145
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**96.500.000.000**	**30.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		66.500.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**18.417.182.165**	**16.761.680.802**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	18.417.182.165	16.761.680.802
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.111.636.326.672**	**1.718.662.388.435**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/04/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.536.676.170.079**	**1.234.510.177.511**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.453.044.402.327**	**1.146.217.084.727**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	641.418.425.768	492.695.707.533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	422.611.556.091	296.092.783.337
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	3.900.246.343	6.742.987.248
4. Phải trả người lao động	314		5.555.307.483	4.431.450.169
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	19.111.481.915	2.788.690.069
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	12.472.170.916	4.482.150.064
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	343.868.983.506	335.745.750.981
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.106.230.305	3.237.565.326
II. Nợ dài hạn	**330**		**83.631.767.752**	**88.293.092.784**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15	50.759.520.039	58.623.487.527
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	26.251.006.896	29.669.605.257
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		6.621.240.817	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**574.960.156.593**	**484.152.210.924**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**574.960.156.593**	**484.152.210.924**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		402.500.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		402.500.000.000	350.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.041.760.000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.737.486.870	2.158.376.884
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		151.680.909.723	131.993.834.040
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		122.490.747.055	103.038.334.751
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.190.162.668	28.955.499.289
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.111.636.326.672**	**1.718.662.388.435**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2024

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Quý III năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**22**	**497.491.011.139**	**323.329.046.562**	**1.469.251.844.650**	**1.069.326.275.136**
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**497.491.011.139**	**323.329.046.562**	**1.469.251.844.650**	**1.069.326.275.136**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**23**	**480.654.734.703**	**310.099.427.135**	**1.409.490.022.136**	**1.025.179.531.092**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**16.836.276.436**	**13.229.619.427**	**59.761.822.514**	**44.146.744.044**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	9.698.980.077	6.439.652.684	20.061.027.568	22.893.376.499
7. Chi phí tài chính	22	25	5.068.358.273	6.064.311.771	13.563.045.418	20.899.700.115
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		5.068.358.273	6.064.311.771	*13.534.884.117*	20.744.134.653
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	9.467.164.364	10.445.104.147	29.025.822.133	26.838.291.664
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**11.999.733.876**	**3.159.856.193**	**37.233.982.531**	**19.302.128.764**
10. Thu nhập khác	31		17.890	(320.556)	75.298.464	82.092.078
11. Chi phí khác	32		327.116.962	95.491.985	394.076.001	467.870.789
12. Lợi nhuận khác	**40**		**(327.099.072)**	**(95.812.541)**	**(318.777.537)**	**(385.778.711)**
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**11.672.634.804**	**3.064.043.652**	**36.915.204.994**	**18.916.350.053**
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	2.488.760.321	689.914.907	7.725.042.326	3.953.638.960
15. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**9.183.874.483**	**2.374.128.745**	**29.190.162.668**	**14.962.711.093**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**	**36.915.204.994**	**18.916.350.053**
2. Điều chỉnh cho các khoản		**7.617.683.884**	**3.277.606.621**
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	6.071.361.876	5.426.848.467
- Các khoản dự phòng	3	8.080.865.459	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(20.069.427.568)	(22.893.376.499)
- Chi phí lãi vay	6	13.534.884.117	20.744.134.653
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	**8**	**44.532.888.878**	**22.193.956.674**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	(243.248.015.695)	(95.920.636.492)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(18.577.323.452)	(55.086.018.091)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	280.530.723.525	(186.312.804.060)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.861.551.442)	912.939.672
- Tiền lãi vay đã trả	14	(13.449.373.404)	(20.792.221.196)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.358.148.831)	(10.489.334.462)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(333.240.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**38.235.959.579**	**(345.494.117.955)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.701.322.565)	(6.940.920.145)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và TSDH khác	22	8.400.000	-
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(104.953.678.631)	(421.999.678.926)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	255.269.744.336	493.172.443.459
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(66.500.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.632.871.564	29.285.032.480
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**100.756.014.704**	**93.516.876.868**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	70.875.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	824.737.113.589	1.011.672.287.794
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(820.032.479.425)	(730.511.606.354)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(3.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**75.579.634.164**	**277.660.681.440**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**214.571.608.447**	**25.683.440.353**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**97.187.948.664**	**100.968.851.218**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**311.759.557.111**	**126.652.291.571**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, đổi tên từ ngày 15/03/2017) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

Vốn điều lệ của Công ty là 402.500.000.000 đồng, tương ứng 40.250.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Vào ngày 04 tháng 12 năm 2023, Công ty nhận được công văn số 8528/UBCK-GSDC ngày 04/12/2023 về việc đăng ký công ty đại chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Vào ngày 12 tháng 01 năm 2024, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 01/2024/GCNCP-VSDC ngày 12/01/2024 của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

Vào ngày 04 tháng 04 năm 2024, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK của Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Đợt chào bán cổ phiếu này được thực hiện theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023.

Ngày 28/05/2024 là ngày kết thúc đợt chào bán. Ngày 12/06/2024, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073, thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024, ghi nhận vốn điều lệ 402.500.000.000 đồng.

Theo Thông báo ngày 23/7/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) kể từ ngày 30/07/2024 với mã chứng khoán là CCC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 307 người (tại ngày 31/03/2024 là 266 người).

Trụ sở chính của Công ty tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty:
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác (ví dụ: khoản đầu tư mua nợ xấu...) và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", "Phải thu về cho vay ngắn hạn" và "Phải thu về cho vay dài hạn".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, phải thu dịch vụ xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công; chi phí sản xuất chung và chi phí thầu phụ phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 09
Thiết bị quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, nhượng bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị phần mềm máy tính, giá trị quyền sử dụng đất lâu dài. Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm. Công ty không trích khấu hao với quyền sử dụng đất lâu dài.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản và các chi phí trả trước khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 01 năm (ngắn hạn);
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản chi phí khác như: chi phí lãi vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

(b) Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán về Hợp đồng xây dựng (được trình bày chi tiết dưới đây):

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;

- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi và các khoản doanh thu tài chính khác (nếu có).

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết tại Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần lớn quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các mối quan hệ đó.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	2.633.139.765	1.560.606.611
Tiền gửi ngân hàng	309.126.417.346	95.627.342.053
Cộng	**311.759.557.111**	**97.187.948.664**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**53.000.000.000**	**204.186.696.521**
Tiền gửi có kỳ hạn	53.000.000.000	64.000.000.000
Trái phiếu	-	140.186.696.521
Đầu tư dài hạn	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Trái phiếu	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**83.000.000.000**	**234.186.696.521**

b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2024			01/4/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**66.500.000.000**		-	-		-
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing (i)	66.500.000.000	(*)	-	-	-	-
Cộng	**66.500.000.000**	-	-	-		-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì công ty cổ phần CDC Leasing vừa mới thành lập.

(i) Công ty cổ phần CDC Leasing được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 2301310792 được đăng ký lần đầu ngày 15/11/2024 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 30/12/2024 với vốn điều lệ đăng ký là 266 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty cổ phần xây dựng CDC tại Công ty cổ phần CDC Leasing tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 25%.

Trong năm 2024, Công ty cổ phần CDC Leasing vừa thành lập chưa phát sinh doanh thu. Vì vậy, các khoản đầu tư của công ty vào công ty cổ phần CDC Leasing không bị suy giảm giá trị tại ngày 31/12/2024. Công ty không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728.449.129	125.322.791.609
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	152.499.655.595	151.758.993.063
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	96.533.584.964	119.004.251.765
Công ty cổ phần BIDGROUP	24.376.891.700	46.628.275.801
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	24.682.895.735	63.988.401.640
Tập đoàn Đông Đô	97.827.452.455	
Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị A&T Bình Dương	22.998.364.884	4.459.422.537
Khác	373.148.646.947	215.941.336.250
Cộng	**914.795.941.409**	**727.103.472.665**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.187.633.755	4.755.126.691
Công ty cổ phần xây dựng Viethouse Hà Nội	14.055.723.672	
Công ty Cổ Phần Tín Phúc Việt Nam	24.284.115.388	9.476.037.615
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường (*)	1.459.624.642	1.459.624.642
Công ty TNHH Xây dựng - TM - DV Phương Ngọc	7.061.514.402	
Khác	26.516.722.791	12.997.995.597
Cộng	**77.565.334.650**	**28.688.784.545**
Trong đó: trả trước người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 31)	*4.187.633.755*	*4.755.126.691*

(*): Là khoản Công ty trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường để thi công hạng mục phòng cháy chữa cháy của dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy. Tháng 7/2024, Công ty đã nhận được thông tin từ cơ quan quản lý thuế về việc công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký. Do vậy, tại ngày 30/09/2024 Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tỉ lệ 100% đối với khoản trả trước cho người bán này.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	2.264.467.207	-	764.369.414	-
Ký cược, ký quỹ	8.714.801.925	-	58.933.947	-
Lãi tiền gửi, cho vay	2.848.539.727	-	4.144.892.451	-
Khác	264.681.065	-	146.510.446	-
Cộng	**14.092.489.924**	**-**	**5.114.706.258**	**-**

Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.231.262.343	-	4.495.312.807	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	541.487.889.274	-	463.840.783.393	-
Hàng hóa	148.770.000	-	60.954.501.965	-
Cộng	**547.867.921.617**	**-**	**529.290.598.165**	**-**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các công trình:

(*) Chi tiết	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Thi công dự án Xuân Thủy: Phần kết cấu thân khu phức hợp TTTM, VP, DV hội nghị và nhà ở để bán	51.836.286.900	42.828.414.121
Dự án: thi công biệt thự song lập và đơn lập - Valley Park Residences	44.591.910.469	2.544.322.658
Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề (Nguyễn Tuân)	73.191.148.670	111.104.917.865
Thi công dự án Thanh Xuân, Phúc Yên	23.327.597.946	38.965.993.256
TC DA Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	78.147.598.357	48.681.502.004
TC DA 28A Phạm Hùng: Công trình hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán	77.890.308.990	35.764.307.083
Thi công dự án: Chung cư khu vườn trên mây A&T	89.249.800.264	29.179.888.678
Khác	103.253.237.678	154.771.437.728
Cộng	**541.487.889.274**	**463.840.783.393**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**447.830.333**	**241.780.254**
Công cụ dụng cụ	157.335.898	86.948.989
Các chi phí khác	290.494.435	154.831.265
b. Dài hạn	**18.417.182.165**	**16.761.680.802**
Công cụ dụng cụ	15.334.618.348	16.381.922.770
Chi phí sửa chữa tài sản	3.000.311.281	293.992.428
Chi phí khác	82.252.536	85.765.604
Tổng cộng	**18.865.012.498**	**17.003.461.056**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/04/2024	**58.051.420.524**	**14.368.545.452**	**26.171.269.636**	**777.839.456**	**504.000.000**	**99.873.075.068**
- Mua trong năm		4.400.000.000		205.822.565	175.500.000	4.781.322.565
- Thanh lý, nhượng bán		(77.181.817)		(155.345.000)		(232.526.817)
- Giảm khác						-
Tại ngày 31/12/2024	**58.051.420.524**	**18.691.363.635**	**26.171.269.636**	**828.317.021**	**679.500.000**	**104.421.870.816**
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Tại ngày 01/04/2024	**4.655.126.809**	**11.596.628.266**	**11.689.802.995**	**713.849.178**	**34.554.568**	**28.689.961.816**
- Khấu hao trong năm	1.740.230.136	1.313.760.537	2.714.583.402	93.485.741	149.302.057	6.011.361.873
- Thanh lý, nhượng bán		(77.181.817)		(155.345.000)		(232.526.817)
- Giảm khác						-
Tại ngày 31/12/2024	**6.395.356.945**	**12.833.206.986**	**14.404.386.397**	**651.989.919**	**183.856.625**	**34.468.796.872**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/04/2024	**53.396.293.715**	**2.771.917.186**	**14.481.466.641**	**63.990.278**	**469.445.432**	**71.183.113.252**
Tại ngày 31/12/2024	**51.656.063.579**	**5.858.156.649**	**11.766.883.239**	**176.327.102**	**495.643.375**	**69.953.073.944**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/04/2024	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
Tại ngày 31/12/2024	**8.215.898.759**	**400.000.000**	**8.615.898.759**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/04/2024	**-**	**191.333.343**	**191.333.343**
- Khấu hao trong kỳ	-	60.000.003	60.000.003
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**251.333.346**	**251.333.346**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/04/2024	**8.215.898.759**	**208.666.657**	**8.424.565.416**
Tại ngày 31/12/2024	**8.215.898.759**	**148.666.654**	**8.364.565.413**

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	280.500.000	280.500.000
Chi phí sửa chữa văn phòng công ty		146.987.145
Cộng	**280.500.000**	**427.487.145**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Phải trả người bán ngắn hạn	**641.418.425.768**	**641.418.425.768**	**492.695.707.533**	**492.695.707.533**
Công ty cổ phần xây lắp và thương mại HPC Việt Nam	3.406.986.222	3.406.986.222	30.890.330.201	30.890.330.201
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	61.550.127.664	61.550.127.664	24.039.460.941	24.039.460.941
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	38.472.319.532	38.472.319.532	19.960.919.226	19.960.919.226
Công ty cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC	-	-	24.644.812.890	24.644.812.890
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.090.872.988	29.090.872.988	30.810.848.144	30.810.848.144
Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây Dựng Phát Triển Việt Tiệp	16.067.089.931	16.067.089.931	16.033.756.141	16.033.756.141
Công ty TNHH SungShin Vina	19.311.453.356	19.311.453.356	24.409.086.397	24.409.086.397
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô Thị Hà Đông	26.991.017.324	26.991.017.324	13.403.752.318	13.403.752.318
Công ty cổ phần xây dựng số 1 Mê Kông	14.776.407.595	14.776.407.595	5.995.703.754	5.995.703.754
Công ty Cổ phần thép Đất Việt	14.112.275.947	14.112.275.947	9.656.673.752	9.656.673.752
Công ty TNHH đầu tư thương mại và kim khí Hà Tây	16.651.286.859	16.651.286.859	6.135.273.166	6.135.273.166
Khác	400.988.588.350	400.988.588.350	286.715.090.603	286.715.090.603
b. Phải trả người bán dài hạn	**50.759.520.039**	**50.759.520.039**	**58.623.487.527**	**58.623.487.527**
Công ty cổ phần xây lắp và thương mại HPC Việt Nam	3.611.087.068	3.611.087.068	10.619.156.147	10.619.156.147
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	8.640.614.550	8.640.614.550	5.660.603.815	5.660.603.815
Công ty cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC	-	-	6.614.338.276	6.614.338.276
Khác	38.507.818.421	38.507.818.421	35.729.389.289	35.729.389.289
Cộng	**692.177.945.807**	**692.177.945.807**	**551.319.195.060**	**551.319.195.060**

Trong đó: phải trả các bên liên quan được thuyết minh ở Thuyết minh số 31

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty CP Thương Mại Và Dịch Vụ Xuân Thủy	9.945.811.082	16.793.170.854
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại HQC (Tên cũ: Công ty cổ phần dịch vụ Kiến Hưng)		45.507.145.650
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	153.053.992.926	20.155.283.096
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	49.418.238.778	26.705.590.785
Công ty CP Tập đoàn Quang Trung	6.629.775.443	31.107.847.936
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	-	1.583.629.279
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	27.313.350.242	62.135.166.778
Công ty cổ phần Thanh Xuân	44.238.518.022	11.810.035.080
Khác	132.011.869.598	80.294.913.879
Cộng	**422.611.556.091**	**296.092.783.337**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/04/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT	1.359.959.874	2.598.899.595	2.352.258.992	246.640.603
Thuế TNDN	5.169.123.227	7.725.042.326	9.358.148.831	3.536.016.722
Thuế TNCN	213.904.147	666.649.850	762.964.979	117.589.018
Các loại thuế khác	-	-		-
Các khoản phải nộp khác	-	23.500.000	23.500.000	-
Cộng	**6.742.987.248**	**11.014.091.771**	**12.496.872.802**	**3.900.246.343**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	436.926.063	351.415.350
Chi phí phải trả công trình xây dựng	18.523.885.368	1.913.968.895
Chi phí khác	150.670.484	523.305.824
Cộng	**19.111.481.915**	**2.788.690.069**

Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	898.910.119	880.484.000
- Các khoản bảo hiểm	549.536.196	1.522.276.650
- Các khoản phải trả phải nộp khác	11.023.724.601	2.079.389.414
Tổng cộng	**12.472.170.916**	**4.482.150.064**

Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**331.130.119.837**	**331.130.119.837**	**824.737.113.589**	**816.556.381.064**	**339.310.852.362**	**339.310.852.362**
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ (1)	143.728.066.510	143.728.066.510	356.653.841.797	362.425.842.084	137.956.066.223	137.956.066.223
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	35.396.924.105	35.396.924.105	228.676.783.050	134.030.166.983	130.043.540.172	130.043.540.172
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	85.384.263.253	85.384.263.253	155.206.488.742	180.064.850.035	60.525.901.960	60.525.901.960
Vay cá nhân, doanh nghiệp (4)	66.620.865.969	66.620.865.969	84.200.000.000	140.035.521.962	10.785.344.007	10.785.344.007
- Nợ dài hạn đến hạn trả	**4.615.631.144**	**4.615.631.144**	**3.418.598.361**	**3.476.098.361**	**4.558.131.144**	**4.558.131.144**
Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội	1.158.131.144	1.158.131.144	868.598.361	868.598.361	1.158.131.144	1.158.131.144
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	3.457.500.000	3.457.500.000	2.550.000.000	2.607.500.000	3.400.000.000	3.400.000.000
Tổng cộng	**335.745.750.981**	**335.745.750.981**	**828.155.711.950**	**820.032.479.425**	**343.868.983.506**	**343.868.983.506**
b. Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**29.669.605.257**	**29.669.605.257**	**-**	**3.418.598.361**	**26.251.006.896**	**26.251.006.896**
Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội	4.441.385.257	4.441.385.257	-	868.598.361	3.572.786.896	3.572.786.896
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	25.228.220.000	25.228.220.000	-	2.550.000.000	22.678.220.000	22.678.220.000
Tổng cộng	**29.669.605.257**	**29.669.605.257**	**-**	**3.418.598.361**	**26.251.006.896**	**26.251.006.896**

Trong đó các khoản vay bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 04 năm 2023	**350.000.000.000**	**-**	**1.394.922.905**	**108.811.275.826**	**460.206.198.731**
Lãi/(lỗ) trong năm trước				14.962.711.093	14.962.711.093
Phân phối lợi nhuận			763.453.979	(1.908.634.948)	(1.145.180.969)
Chia cổ tức				(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Giảm khác				(364.306.127)	(364.306.127)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	**350.000.000.000**	**-**	**2.158.376.884**	**118.001.045.844**	**470.159.422.728**
Tại ngày 01 tháng 04 năm 2024	**350.000.000.000**	**-**	**2.158.376.884**	**131.993.834.040**	**484.152.210.924**
Tăng vốn trong kỳ	52.500.000.000	18.375.000.000			70.875.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu		(333.240.000)			(333.240.000)
Lãi/(lỗ) trong năm nay				29.190.162.668	29.190.162.668
Phân phối lợi nhuận			579.109.986	(1.447.774.965)	(868.664.979)
Chia cổ tức				(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Giảm khác				(5.312.020)	(5.312.020)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	**402.500.000.000**	**18.041.760.000**	**2.737.486.870**	**151.680.909.723**	**574.960.156.593**

(i) Trong kỳ hoạt động, Công ty đã tăng vốn điều lệ thông qua chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023. Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn vào ngày 28/05/2024 và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/05/2024, lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty được phân phối như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển: 579.109.986 đồng, trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 868.664.979 đồng và chia cổ tức với tỉ lệ bằng 2% vốn điều lệ.

Trong kỳ Công ty chốt quyền chia cổ tức cho các cổ đông, Công ty đã thực hiện ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với cổ tức phải trả theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu:

	31/12/2024	Tỷ lệ sở hữu	01/04/2024	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Nguyễn Tiến Đạt	96.430.000.000	23,96%	96.430.000.000	27,55%
Công ty Cổ phần CDC Holding	75.000.000.000	18,63%	75.000.000.000	21,43%
Lê Hồng Lĩnh	32.200.000.000	8,00%	32.200.000.000	9,20%
Ngô Tấn Long	32.200.000.000	8,00%	32.200.000.000	9,20%
Trần Văn Trường	32.200.000.000	8,00%	17.500.000.000	5,00%
Đặng Thanh Trang	32.200.000.000	8,00%	17.500.000.000	5,00%
Lê Văn Quang	17.500.000.000	4,35%	17.500.000.000	5,00%
Các cổ đông khác	84.770.000.000	21,06%	61.670.000.000	17,62%
Cộng	**402.500.000.000**	**100,00%**	**350.000.000.000**	**100,00%**

Các giao dịch về vốn với các chủ thể sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận được chia

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	52.500.000.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	**402.500.000.000**	**350.000.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	**8.050.000.000**	
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.050.000.000	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	**-**	**3.500.000.000**
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước		3.500.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**40.250.000**	**35.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	40.250.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*40.250.000*	*35.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.250.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*40.250.000*	*35.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	62.938.400.966	10.745.145.293
Doanh thu hợp đồng xây dựng	433.224.690.173	311.114.137.584
Doanh thu khác	1.327.920.000	1.469.763.685
Cộng	**497.491.011.139**	**323.329.046.562**

Doanh thu các bên liên quan quyết minh tại thuyết minh 31

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa	61.851.380.020	10.643.033.118
Giá vốn hợp đồng xây dựng	418.404.520.885	298.885.206.981
Giá vốn hoạt động khác	398.833.798	571.187.036
Cộng	**480.654.734.703**	**310.099.427.135**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.698.980.077	6.439.652.684
Cộng	**9.698.980.077**	**6.439.652.684**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.068.358.273	6.064.311.771
Cộng	**5.068.358.273**	**6.064.311.771**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	190.584.519	133.269.200
Chi phí lao động	5.759.338.238	6.967.634.703
Chi phí khấu hao	1.533.595.518	1.321.747.365
Thuế, phí, lệ phí	1.519.497	15.028.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.620.946.403	1.639.233.020
Chi phí khác	361.180.189	368.191.362
Tổng cộng	**9.467.164.364**	**10.445.104.147**

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	175.687.824.835	87.220.712.531
Chi phí lao động	18.729.170.311	20.110.226.264
Chi phí khấu hao	1.978.658.335	1.817.317.912
Thuế, phí, lệ phí	1.519.497	15.028.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.255.722.077	171.158.261.362
Chi phí khác	3.678.564.237	1.438.931.736
Cộng	**428.331.459.292**	**281.760.478.302**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III/2024	Quý III/2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận trước thuế	**11.672.634.804**	**3.064.043.652**
Các khoản điều chỉnh	771.166.800	385.530.884
- Chi phí không được trừ	326.819.202	95.491.915
- Khấu hao vượt quy định quý này	444.347.598	290.038.969
Thu nhập chịu thuế	12.443.801.604	3.449.574.536
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	**2.488.760.321**	**689.914.907**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	29.190.162.668	14.962.711.093
Các khoản điều chỉnh:	(868.664.979)	(1.145.180.969)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	*(868.664.979)*	*(1.145.180.969)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	28.321.497.689	13.817.530.124
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	39.161.818	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**723**	**395**

(*) Công ty thực hiện loại trừ số liệu về trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

30. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các hợp đồng xây dựng, các loại hình kinh doanh dịch vụ khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

31. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn, có chung thành viên HĐQT
Ông Lê Hồng Lĩnh	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Ông Trần Văn Trường là CT HĐQT của công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang	Có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	Ông Ngô Tấn Long là chủ tịch HĐQT của công ty
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI	Ông Lê Văn Quang là chủ sở hữu của công ty này
Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận	Ông Lê Văn Quang là Chủ tịch HĐQT của công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06/05/2024
Công ty cổ phần Đầu tư CDC Leasing	CDC góp 25% vốn cổ phần
Ông Nguyễn Văn Tiến	Chồng bà Đặng Thanh Trang

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023
Nhận tiền vay	-	**30.000.000.000**
Ông Mai Đình Chất	-	13.000.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	-	11.000.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	6.000.000.000
Trả tiền vay	-	**32.000.000.000**
Ông Mai Đình Chất		12.000.000.000
Bà Đặng Thanh Trang		9.000.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh		11.000.000.000
Tạm ứng	-	**289.485.119**
Ông Ngô Tấn Long	-	15.970.061
Ông Trần Văn Trường	-	19.315.068
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	254.199.990
Thanh toán tạm ứng	-	**319.489.413**
Ông Ngô Tấn Long	-	14.000.000
Ông Trần Văn Trường		19.989.423
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	285.499.990

	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/10/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	**1.389.480.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	-	1.389.480.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**16.604.071.475**	**69.794.726.500**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	-	53.132.443.428
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	16.604.071.475	16.662.283.072
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**66.500.000.000**	-
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing	66.500.000.000	-

(*) Giao dịch với Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội được tính từ ngày 06/05/2024 đến thời điểm không còn là bên liên quan.

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	184.500.000	186.690.000
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)	184.500.000	186.690.000
Ông Lê Văn Quang	Thành viên HĐQT		-
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/06/2024); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)	195.000.000	183.690.000
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	151.500.000	153.690.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	151.500.000	153.690.000
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)	151.500.000	
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024)	181.500.000	
Cộng		**1.200.000.000**	**864.450.000**

Số dư với bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**-**	**7.098.723.200**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	7.098.723.200
Phải thu ngắn hạn khác	**59.227.769**	**60.752.650**
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	59.227.769
Ông Ngô Tấn Long	-	1.524.881
Tạm ứng ngắn hạn	**-**	**64.207.733**
Ông Ngô Tấn Long	-	6.237.800
Ông Trần Văn Trường	-	37.229.830
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	20.740.103
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**66.500.000.000**	-
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing	66.500.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	**3.190.000.000**	**1.690.000.000**
Công ty Cổ phần CDC Holding	3.190.000.000	1.690.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	**-**	**75.466.664**
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	75.466.664
Vay ngắn hạn	**-**	**54.235.521.962**
Ông Mai Đình Chất	-	21.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	17.235.521.962
Bà Đặng Thanh Trang	-	15.500.000.000
Phải trả người bán	**29.090.872.988**	**56.432.371.185**
Phải trả người bán ngắn hạn	***29.090.872.988***	***50.771.767.370***
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.090.872.988	30.810.848.144
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	19.960.919.226
Phải trả người bán dài hạn	**-**	***5.660.603.815***
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	5.660.603.815
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**4.187.633.755**	**4.755.126.691**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.187.633.755	4.755.126.691

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Ngô Tấn Long

CÔNG TY CỔ PHẦN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
XÂY DỰNG CDC	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
---	---
Số: 502E/2024/CV-CDC	*Thành phố Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2024*

BÁO CÁO VỀ NHỮNG TRANH CHẤP PHÁP LUẬT

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết") xin gửi đến Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) lời chào trân trọng.

Liên quan đến Hồ sơ đăng ký niêm yết Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (Mã chứng khoán: CCC), Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xin được báo cáo như sau: Tính đến thời điểm đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và thời điểm hiện tại, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không phát sinh bất cứ tranh chấp pháp luật nào.

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC xin cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung cam kết trên đây. Kính đề nghị Quý Sở xem xét và chấp thuận Hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.

Kính báo cáo Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trân trọng./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

Ngô Tấn Long

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.