

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



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 07/03/2017)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 302/QĐ -SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2018)

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

1. CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 104/140 Khuất Duy Tiến, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6292 5566 Fax: (84-24) 6292 5566

Website: <http://createcapital.vn>

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC (SJCS)

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 39.329.999 Fax: (84.28) 39.326.595

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà DƯƠNG THỊ HUYỀN

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Số điện thoại: 0986926899

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 07/03/2017)

Địa chỉ trụ sở chính: Số 104/140 Khuất Duy Tiến, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6292 5566; Fax: (84-24) 6292 5566;

Website: <http://createcapital.vn>

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

| | |
|---------------------------------------|---|
| Tên cổ phiếu | : Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| Mã cổ phiếu | : CRC |
| Mệnh giá | : 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Tổng số lượng niêm yết | : 15.000.000 cổ phiếu |
| Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá) | : 150.000.000.000 đồng |

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ: 40 Giảng Võ – Phường Kim Mã – Quận Đống Đa – Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 37.367.879 Fax: (84-24) 37.367.869

Website: <http://www.a-c.com.vn>

CN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Phòng 24.2, tầng 24, toà nhà VIMECO, Phạm Hùng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3782 0045 Fax: (024) 3782 0048

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC (SJCS)

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 39.329.999 Fax: (84.28) 39.326.595

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

MỤC LỤC

| | |
|--|----|
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO..... | 5 |
| 1. Rủi ro về kinh tế..... | 5 |
| 2. Rủi ro về lạm phát..... | 8 |
| 3. Rủi ro về Luật pháp..... | 9 |
| 4. Rủi ro đặc thù..... | 9 |
| 5. Rủi ro biến động tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán..... | 11 |
| 6. Rủi ro của việc tăng vốn nhanh trong thời gian ngắn..... | 12 |
| 7. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết..... | 12 |
| 8. Các rủi ro khác..... | 13 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..... | 13 |
| 1. Tổ chức niêm yết..... | 13 |
| 2. Tổ chức tư vấn..... | 13 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM..... | 14 |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển..... | 16 |
| 1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết..... | 16 |
| 1.2. Quá trình hình thành và phát triển..... | 20 |
| 1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ:..... | 21 |
| 2. Cơ cấu tổ chức Công ty..... | 27 |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty..... | 29 |
| 4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và Cơ cấu cổ đông của Công ty..... | 36 |
| 4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty..... | 36 |
| 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập..... | 37 |
| 4.3. Cơ cấu cổ đông..... | 37 |
| 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức 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 niêm yết..... | 37 |
| 5.1. Công ty con..... | 37 |
| 5.2 Công ty liên kết, liên doanh..... | 39 |
| 5.3 Những Công ty mẹ của Công ty con: Không..... | 40 |
| 5.4 Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với Công ty: Không..... | 40 |

| | |
|--|----|
| 6. Hoạt động kinh doanh | 40 |
| 6.1. Các hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty | 40 |
| 6.2. Sản lượng sản phẩm/ Giá trị theo các năm | 43 |
| 6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này | 51 |
| 6.2.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu và lợi nhuận | 51 |
| 6.3. Cơ cấu chi phí qua các năm | 51 |
| 6.4. Trình độ công nghệ | 54 |
| 6.5. Tình hình nghiên cứu, phát triển sản phẩm dịch vụ mới | 55 |
| 6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ | 55 |
| 6.7. Hoạt động Marketing | 56 |
| 6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền | 56 |
| 6.9. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện | 56 |
| 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty | 58 |
| 7.1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh | 58 |
| 7.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017 | 61 |
| 7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành: | 62 |
| 8.1. Vị thế của công ty trong ngành: | 62 |
| 8.2. Triển vọng phát triển ngành: | 62 |
| 8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành | 63 |
| 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 | 64 |
| 8. Chính sách đối với người lao động. | 65 |
| 9. Chính sách cổ tức | 66 |
| 10. Tình hình hoạt động tài chính | 67 |
| 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản | 67 |
| 11.2. Trích khấu hao TSCĐ | 67 |
| 11.3. Mức lương bình quân | 67 |
| 11.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn | 68 |
| 11.5. Các khoản phải nộp theo luật định | 68 |
| 11.6. Trích lập các Quỹ theo luật định | 69 |
| 11.7. Tổng dư nợ vay | 69 |
| 11.8. Hàng tồn kho | 73 |
| 11.9. Tình hình công nợ hiện nay | 74 |

| | |
|---|-----|
| 11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng | 85 |
| 12.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ..... | 86 |
| 12.2 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC..... | 92 |
| 12.3. ban kiểm soát | 94 |
| 12.4. Kế toán trưởng..... | 96 |
| 12. Tài sản | 97 |
| 13. Bất động sản thuộc quyền quản lý của công ty..... | 98 |
| 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2018, 2019 | 99 |
| 15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch và lợi nhuận của cổ tức | 101 |
| 16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết: | 102 |
| V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT..... | 103 |
| 1. Loại chứng khoán :Cổ phiếu phổ thông | 103 |
| 2. Mệnh giá :10.000 đồng/cổ phiếu..... | 103 |
| 3. Mã chứng khoán :CRC | 103 |
| 4. Tổng số chứng khoán niêm yết :15.000.000 cổ phiếu | 103 |
| 5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành:..... | 103 |
| 6. Phương pháp tính giá: | 105 |
| 6.1 .Giá trị sổ sách..... | 106 |
| 6.2Tính giá theo phương pháp P/B..... | 106 |
| 6.3. Tính giá theo theo phương pháp P/E..... | 107 |
| 7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài | 108 |
| 8. Các loại thuế có liên quan..... | 109 |
| 1. TỔ CHỨC TƯ VẤN | 110 |
| 2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: | 110 |
| VII. PHỤ LỤC..... | 111 |

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty/ hoặc giá cả chứng khoán niêm yết của Công ty.

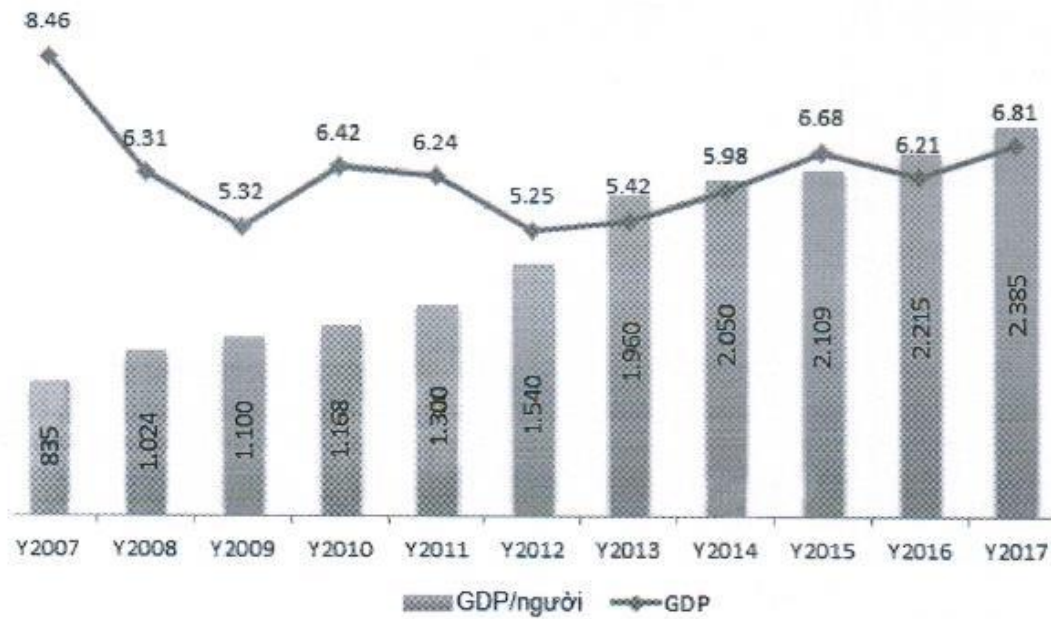
1. Rủi ro về kinh tế

✦ **Tốc độ phát triển kinh tế và các ngành liên quan**

Năm 2017, tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt 6,81%, cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây. Đây là mức tăng trưởng vượt mục tiêu đề ra là 6,7% và cũng vượt mọi dự báo, ước tính trước đó của các tổ chức quốc tế, các chuyên gia kinh tế cũng như của Chính phủ Việt Nam. Trong đó các chỉ số ấn tượng như dự trữ ngoại tệ, thu hút đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp khai sinh, xuất khẩu từ các ngành, lĩnh vực đều tăng mạnh, chỉ số chứng khoán lập kỷ lục. Đây là năm đầu tiên nền kinh tế Việt Nam đạt quy mô 5 triệu tỷ đồng (tương đương 223 tỷ đô la Mỹ). Mức GDP bình quân trên đầu người đạt 2.385 đô la Mỹ, tăng thêm 170 đô la Mỹ so với năm 2016.

Nguyên nhân chủ yếu là nhờ vào sự tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế nửa cuối năm với mức tăng trưởng đạt trên 7% trong quý III và quý IV. Trong năm nay, sự tăng trưởng của nền kinh tế có đóng góp không nhỏ của khu vực công nghiệp chế biến, chế tạo với mức tăng 14,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhờ thu nhập tăng lên và tỷ lệ nghèo giảm xuống, nền kinh tế Việt Nam có thêm một năm khởi sắc với tăng trưởng cao và kinh tế vĩ mô nhìn chung ổn định.

Năm 2017 cũng đánh dấu kỷ lục về số lượng doanh nghiệp thành lập mới. Cả nước có 126.859 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, với tổng vốn đăng ký là 1.295,9 nghìn tỷ đồng, tăng 15,2% về số doanh nghiệp và tăng 45,4% về số vốn đăng ký so với năm 2016.



(Nguồn: Tổng Cục thống kê công bố)

Cầu tiêu dùng cải thiện vững chắc khi tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng năm 2017 loại trừ yếu tố giá ước tăng 9,7%, cao hơn gần 2 điểm % so với năm 2016. Thặng dư thương mại năm 2017 ước đạt khoảng 2,5 tỷ USD, tương đương 0,6% tổng kim ngạch xuất nhập khẩu. Một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực tăng mạnh như: Điện tử, máy tính và linh kiện; điện thoại và linh kiện; và một số nhóm hàng nhập khẩu phục vụ sản xuất cũng tăng cao như: Điện tử máy tính, linh kiện; xăng dầu.

Nền kinh tế năm 2018 có sự đánh giá tốt hơn, khả quan hơn năm 2017. Cụ thể, theo số liệu của Tổng Cục thống kê, GDP 6 tháng đầu năm 2018 ước tính tăng 7,08% so với cùng kỳ năm trước (Quý I tăng 7,45%; quý 2 tăng 6,79%), là mức tăng cao nhất của 6 tháng kể từ năm 2011 trở về đây. Trong mức tăng trưởng của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,93%, đóng góp 9,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp xây dựng tăng 9,07%, đóng góp 48,9%; khu vực dịch vụ tăng 6,9%, đóng góp 41,4%. Tuy nhiên vẫn còn tiềm ẩn nhiều thách thức, khó khăn và rủi ro tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, một lĩnh vực luôn nhạy cảm với các yếu tố vĩ mô. Mức tăng trưởng của các ngành kinh tế chưa có sự đồng đều, sức hấp thụ vốn còn chậm, tồn kho hàng hóa vẫn còn ở mức cao. Vì vậy, với các chính sách hiệu quả của Chính phủ sẽ là một

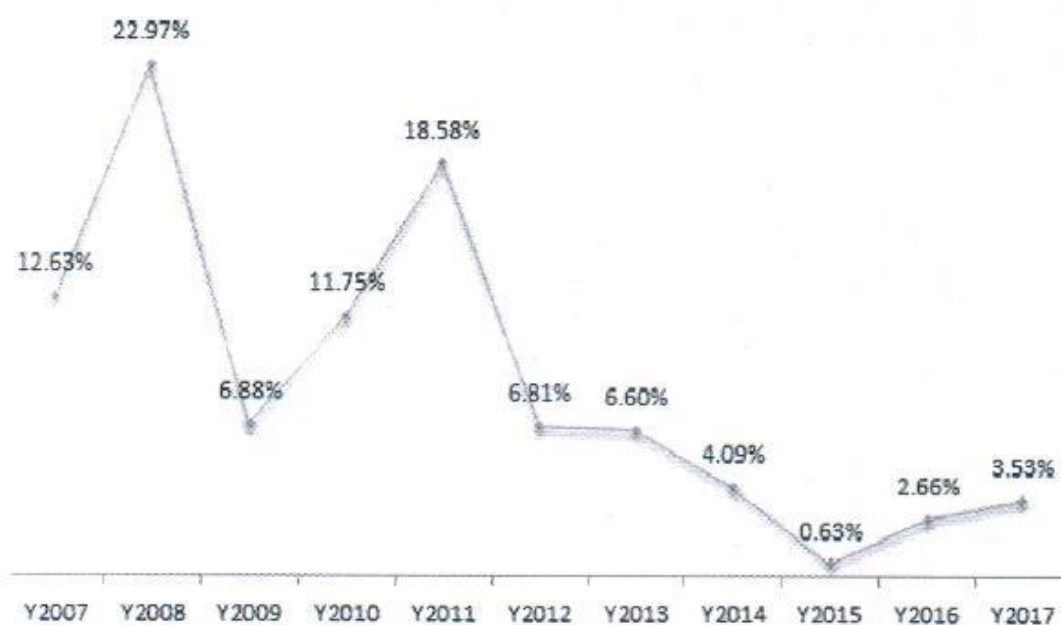
trong những nhân tố giúp giảm rủi ro về kinh tế đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực liên quan đến sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

✦ **Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)**

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) liên tục giảm từ năm 2011 (18,58%) cho đến nay với mức giảm khá ấn tượng và giảm mạnh trong năm 2015 còn 0,63%. Mục tiêu kiểm soát lạm phát của Chính phủ tiếp tục được thực hiện, góp phần quan trọng giúp các doanh nghiệp giảm chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm.

Theo công bố của Tổng cục Thống kê, CPI tháng 12/2017 tăng 0,21% so với tháng 11/2017, tăng 2,6% so với tháng 12/2016 và bình quân mỗi tháng tăng 0,21%. CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với bình quân năm 2016. Trong 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ chính có 8 nhóm hàng tăng giá. Cụ thể, nhóm thuốc và dịch vụ y tế có mức tăng cao nhất, tăng 2,55%; Giao thông tăng 0,84%; May mặc, mũ nón, giày dép tăng 0,43%; Đồ uống và thuốc lá tăng 0,17%; Nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,22%; Thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 0,12%; Văn hóa, giải trí và du lịch tăng 0,03%. Theo Tổng cục Thống kê, CPI bình quân năm 2017 tăng chủ yếu là do trong năm 2017 đã có 45 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh.

Bên cạnh đó, một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2017 là do chỉ số giá nhóm thực phẩm bình quân năm giảm 2,6% so với năm 2016 (chủ yếu giảm ở nhóm thịt tươi sống); Các cấp, các ngành tích cực triển khai các biện pháp bình ổn giá cả thị trường trong dịp Tết Nguyên đán; Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát thị trường, tổ chức các đoàn công tác liên ngành kiểm tra tình hình triển khai thực hiện công tác quản lý bình ổn giá tại một số địa phương. Cùng với đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ kiên định mục tiêu giữ ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát.



(Nguồn: Tổng Cục thống kê công bố)

Cũng theo số liệu của Tổng cục Thống kê: CPI tháng 6/2018 tăng 0,61% so với tháng trước, là tháng Sáu có CPI tăng cao nhất trong 7 năm qua với 10/11 nhóm hàng tăng so với tháng trước, trong đó nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống có mức tăng cao nhất 1,08%, nhóm tăng thứ 2 là giao thông với mức tăng 1,04%, chỉ số giá điện sinh hoạt tăng 0,86%, chỉ số giá nước sinh hoạt tăng 0,38%, chỉ số giá nhóm du lịch trọn gói nhích lên 0,36%, cùng với đó nhóm nhà và vật liệu xây dựng tăng 0,65%. Tuy nhiên, các nhóm thiết bị và đồ dùng gia đình, nhóm thuốc và dịch vụ y tế lại có mức tăng khá thấp 0,03%, nhóm hàng hóa và dịch vụ khác cũng tăng nhẹ 0,02%, riêng nhóm bưu chính viễn thông giảm còn 0,11%. Chỉ số CPI 6 tháng đầu năm 2018 tăng 3,29% so với cùng kỳ năm trước và tăng 22% so với tháng 12 năm trước. Nguyên nhân là do các địa phương thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ y tế và thực hiện lộ trình tăng học phí; giá nhiên liệu trên thị trường thế giới trong 6 tháng đầu năm tăng khá mạnh làm giá xăng dầu bình quân 6 tháng tăng 13,95% so với cùng kỳ năm trước; giá các mặt hàng lương thực tăng 4,29% so với cùng kỳ năm trước do giá gạo tăng cao trong dịp Tết Nguyên đán và tăng theo giá gạo xuất khẩu; giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở tăng 9,09% so với cùng kỳ năm trước¹

2. Rủi ro về lạm phát

Thống kê tình hình kinh tế 6 tháng đầu năm, Tổng cục Thống kê cho biết lạm phát cơ bản (CPI sau khi loại trừ lương thực, thực phẩm tươi sống, năng lượng và các mặt hàng do Nhà nước quản lý bao gồm dịch vụ y tế và giáo dục), tháng 6-

¹ <https://baomoi.com/6-thang-dau-nam-2018-gdp-va-cpi-deu-tang-cao/c/26705125.epi>

2018 tăng 0,1% so với tháng trước, tăng 1,37% so với cùng kỳ; 6 tháng đầu năm tăng 1,35% so với cùng kỳ. Trong tháng 6 và 6 tháng đầu năm 2018, lạm phát chung có mức tăng cao hơn lạm phát cơ bản- điều này phản ánh biến động giá do yếu tố thị trường có mức tăng cao, đó là giá lương thực, thực phẩm tươi sống, giá xăng dầu. Mức lạm phát cơ bản 6 tháng đầu năm 2018 so với cùng kỳ ở mức 1,35% phản ánh chính sách tiền tệ vẫn điều hành ổn định.²

Theo Ban Kinh tế Trung ương, lạm phát cơ bản có xu hướng tăng lên trong năm 2018, dự kiến trong khoảng từ 1,5% đến 1,7% do áp lực cầu kéo đang trở nên mạnh mẽ hơn từ việc tăng trưởng kinh tế vượt mục tiêu đề ra. Ngoài ra, việc biến động mạnh giá cả các loại hàng hóa và việc điều chỉnh tăng lương tối thiểu vùng (1/1/2018) và tăng lương cơ bản (1/7/2018) có thể đẩy mặt bằng giá cơ bản tăng trong năm 2018.

Theo WB, nhìn về trung hạn, lạm phát của Việt Nam dự kiến vẫn giữ ở mức thấp. Lạm phát thấp và mức lương thực tế tăng giúp duy trì sức cầu trong nước và tiêu dùng tư nhân ở mức cao; đồng thời, kinh tế toàn cầu khởi sắc cũng trợ lực cho ngành nông nghiệp, các ngành chế tạo định hướng xuất khẩu của Việt Nam.

3. **Rủi ro về Luật pháp**

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các luật về đất đai, bất động sản, các chính sách thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty. Do hệ thống luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra, thay đổi có thể theo chiều hướng thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Bên cạnh đó các văn bản dưới luật còn có sự chông chéo, điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp. Để hạn chế rủi ro này, Công ty có bộ phận pháp chế thường xuyên theo dõi cập nhật kịp thời, nắm bắt đường lối chính sách để từ đó có chiến lược phát triển phù hợp trong từng giai đoạn.

4. **Rủi ro đặc thù**

➔ Rủi ro thanh toán

Đây là rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh vật liệu xây dựng. Hiện tại khách hàng chính của Công ty trong hoạt động này là các đại lý cấp 1 thực hiện phân phối. Trong bối cảnh lĩnh vực bất động sản, xây dựng tiềm ẩn nhiều rủi ro như dự án thay đổi chủ đầu tư, chủ đầu tư chuyển đổi mục đích dự án, dự án thiếu hụt vốn... Công ty có thể chịu tác động dây chuyền, gặp rủi ro chậm trễ thanh toán

² <https://baomoi.com/6-thang-dau-nam-2018-gdp-va-cpi-deu-tang-cao/c/26705125.cpi>

công nợ.

⚡ **Rủi ro cạnh tranh**

Trong ngành, đặc biệt là khu vực xung quanh có rất nhiều lò gạch thủ công và nhiều doanh nghiệp cùng sản xuất và cung cấp sản phẩm cùng loại, đồng thời ngày càng có nhiều nhà đầu tư mới tham gia vào lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng nên Công ty sẽ gặp không ít sự cạnh tranh khốc liệt trên thị trường.

⚡ **Rủi ro nguồn nguyên vật liệu**

Nguyên liệu chính trong các sản phẩm của Công ty là đất sét dùng trong sản xuất gạch, ngói xây dựng là tài nguyên Quốc gia do đó được quản lý rất chặt chẽ, vì vậy nguồn nguyên liệu cung cấp cho Công ty có phần hạn chế. Nhằm khắc phục vấn đề này, trong những năm gần đây, Công ty không ngừng mở rộng mua nguyên vật liệu xung quanh nơi hoạt động sản xuất. Vì vậy Công ty hoàn toàn có thể chủ động được nguồn nguyên liệu sản xuất. Ngoài ra việc sản xuất vật liệu xây dựng của Công ty còn yêu cầu thêm các nguyên vật liệu nhập khẩu do chất lượng nguyên vật liệu cũng như công nghệ khai thác chế biến trong nước chưa bắt kịp nhu cầu và đòi hỏi của thị trường đầu ra ngày càng khó tính và cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Chính vì thế, Công ty sẽ có thể gặp phải các rủi ro liên quan đến biến động giá của các nguyên vật liệu nhập khẩu ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí nguyên vật liệu cũng như giá thành sản phẩm, ảnh hưởng tới tỷ suất lợi nhuận và tính cạnh tranh của sản phẩm.

⚡ **Thị trường cao su trong nước và trên thế giới**

Triển vọng giá cao su trong năm 2018 hiện vẫn chưa rõ ràng với nhiều xu thế khác nhau. Hiện tại thị trường vẫn đang thừa nguồn cung mặc dù cơn lũ ở Thái Lan đầu năm 2017 gây tổn thất đến sản lượng cao su nước này.

Thống kê sơ bộ của Hiệp hội các nước sản xuất cao su thiên nhiên (ANRPC), sản lượng năm 2017 tăng 6,9% so với năm 2016 lên 13,3 triệu tấn trong khi lượng tiêu thụ chỉ tăng khiêm tốn 1,4% lên 12,9 triệu tấn khiến thị trường thừa 400.000 tấn. Ngoài ra, tăng trưởng thị trường sản xuất ô tô thế giới được dự đoán sẽ giảm từ 2,4% xuống 1,5% và tình hình thời tiết sẽ thuận lợi hơn năm 2017.

Tuy nhiên, cuối năm 2017, 3 quốc gia sản xuất cao su lớn nhất thế giới là Thái Lan, Malaysia và Indonesia (chiếm 70% lượng cung cao su trên toàn cầu) đã tuyên bố cắt giảm 350.000 triệu tấn cao su xuất khẩu trong giai đoạn từ ngày 22/12/2017 đến 31/03/2018 nhằm nâng giá cao su và bảo vệ người nông dân.

Hơn thế nữa, giá dầu trên thị trường thế giới xu hướng đi lên ngay từ đầu năm 2018, do các nhà đầu cơ đặt cược giá tăng trong tương lai với bối cảnh OPEC cắt giảm sản lượng và hoạt động khoan dầu tại Mỹ. Do đó, giá cao su cũng có thể được hưởng lợi từ xu thế này.

5. Rủi ro biến động tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán

Tỷ giá hối đoái, lãi suất:

Rủi ro Tỷ giá:

Là 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. Năm 2017, tỷ giá USD/VND khá ổn định. Tính đến hết quý I/2018, tỷ giá trung tâm tăng 0,21% so với năm 2017 trong khi đó tỷ giá NHTM tăng khoảng 0,25%, tỷ giá thị trường tự do tăng khoảng 0,4% so với đầu năm 2018.

Từ năm 2017 đến nay, Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đã mở rộng lĩnh vực kinh doanh của công ty thêm hoạt động thu mua các sản phẩm nông sản: cao su, điều, ... nguyên liệu hoặc đã qua chế biến để cung cấp cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đây là lĩnh vực kinh doanh mới và đem lại hiệu quả cao cho hoạt động của công ty. Công ty thu mua các sản phẩm nông sản và cung cấp cho các doanh nghiệp trong nước và trực tiếp xuất khẩu ra nước ngoài như Trung quốc, Mỹ, Châu Âu, Hàn Quốc.... Do là đơn vị trực tiếp tham gia hoạt động xuất khẩu sản phẩm nông sản nên việc biến động tỷ giá sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.

Rủi ro lãi suất:

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua, lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Mặt bằng lãi suất cho vay năm 2016 duy trì ở mức tương đối ổn định, lãi suất cho vay của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6% - 7%/năm đối với ngắn hạn, 9% - 10%/năm đối với trung và dài hạn. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

Từ ngày 10/7/2017, khi NHNN giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành, giảm 0,5%/năm trần lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên, các tổ chức tín dụng đã giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng tích cực giảm lãi suất thông qua một số chương trình tín dụng hỗ trợ phát triển doanh nghiệp với lãi suất thấp hơn trần của NHNN (thấp hơn khoảng 0,5-1%/năm).

Lãi suất huy động và cho vay VND năm 2018 dự báo khá ổn định so với năm 2017, với biên độ giao động khoảng 0,2 điểm %. Tín dụng tiếp tục đà tăng trưởng

ổn định, mức tăng trưởng tương đương với 3 năm gần đây, vào khoảng 18% -19%. Cơ cấu tín dụng có sự điều chỉnh, có xu hướng giảm tỷ trọng tín dụng trung dài hạn và tăng tỷ trọng tín dụng ngắn hạn.

Ngoài ra, khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch, giá cổ phiếu của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng rất lớn từ biến động chung của thị trường chứng khoán, biến động trên các thị trường liên quan như vàng, ngoại tệ, cũng như những thay đổi trong chính sách điều hành của các cơ quan quản lý có liên quan như Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, các Sở Giao dịch... từ đó có thể ảnh hưởng đến các kế hoạch huy động vốn và ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong dài hạn để giảm thiểu rủi ro biến động của lãi suất, Công ty luôn theo dõi chặt chẽ biến động thị trường tiền tệ trong và ngoài nước để dự báo và điều chỉnh kế hoạch dòng tiền phù hợp.

6. Rủi ro của việc tăng vốn nhanh trong thời gian ngắn

Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng (năm 2011); từ 100 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng (năm 2014). Đối với riêng Công ty, việc tăng vốn từ 10 tỷ lên 150 tỷ trong 4 năm cũng thể hiện việc quy mô của Công ty ngày càng mở rộng và phát triển. Từ thời điểm đầu, Công ty chỉ mới hoạt động trong địa bàn Hà Nội thì sau 02 lần tăng vốn, Công ty hiện tại đã sở hữu 2 công ty con và nhiều công ty liên kết hoạt động trên khắp cả nước.

Việc phát hành thêm cổ phiếu của Công ty sẽ khiến cho lượng cổ phiếu tăng lên, trong khi tốc độ tăng trưởng của hoạt động kinh doanh có thể chưa tăng kịp tương ứng. Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ ảnh hưởng đến chỉ số EPS, giá trị sổ sách trên một cổ phần. Khi việc tăng trưởng của hoạt động kinh doanh không tăng kịp so với quy mô vốn sẽ có thể khiến EPS của Công ty bị pha loãng.

7. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán, giá cổ phiếu của công ty chịu ảnh hưởng rất lớn từ biến động chung của thị trường, những thay đổi trong chính sách điều hành của các cơ quan quản lý như Bộ Tài chính, Ủy ban chứng khoán Nhà nước, các Sở Giao dịch,... đồng thời phụ thuộc nhiều vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tình hình thực hiện công bố thông tin, tình hình cung cầu của thị trường đối với cổ phiếu của Công ty. Cổ phiếu của Công ty có khả năng biến động lớn, ảnh hưởng đến uy tín hoạt động kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty sẽ tập trung nghiên cứu, cập nhật và thực hiện đầy đủ các quy định liên quan, công bố thông tin đầy đủ đến các cổ đông, nhà đầu tư giúp các nhà đầu tư tiếp cận được với những thông tin liên quan của Công ty một cách chính xác và hiệu quả

8. Các rủi ro khác

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

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

1. Tổ chức niêm yết

- Ông Mai Anh Tám Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt Chức vụ: Kế toán trưởng
- Bà Phạm Thị Huệ 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

- Bà Nguyễn Diễm Ly Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo giấy ủy quyền ngày 02/07/2018 của ông Huỳnh Anh Tuấn – Chức vụ: Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Chứng Khoán SJC)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán SJC tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam. 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 Create Capital Việt Nam cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1/ **“Công ty”**: Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam được thành lập vào ngày 29/12/2010. Giấy đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 07/03/2017.

2/ **“Bản cáo bạch”**: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.

3/ **“Cổ phần”**: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.

4/ **“Cổ phiếu”**: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.

5/ **“Cổ đông”**: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.

6/ **“Cổ tức”**: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.

7/ **“Đại hội đồng cổ đông”**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam.

8/ **“Hội đồng quản trị”**: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam.

9/ **“Ban kiểm soát”**: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam.

10/ **“Ban Tổng Giám đốc”**: Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam.

11/ **“Vốn điều lệ”**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.

12/ **“Tổ chức niêm yết”**: Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam.

13/ **“Tổ chức kiểm toán”**: Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP. Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.

Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

| | |
|-----------------------|--|
| CREATE CAPITAL | Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông |
| HĐQT | Hội đồng quản trị |
| BKS | Ban kiểm soát |
| TGD | Tổng Giám đốc |
| BTGD | Ban Tổng Giám đốc |
| CBCNV | Cán bộ công nhân viên |
| TNDN | Thu nhập doanh nghiệp |
| TSCĐ | Tài sản cố định |
| TSLĐ | Tài sản lưu động |
| VCSH | Vốn chủ sở hữu |
| Giấy CNĐKDN | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp |
| Số CMND | Số chứng minh nhân dân |
| UBCKNN | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước |
| HSX | Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh |
| BCTC | Báo cáo tài chính |
| CTCP | Công ty cổ phần |

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**
- Tên viết tắt : **CREATE CAPITAL ,JSC**
- Trụ sở chính : **Số 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.**
- Điện thoại : **(84-24) 6292 5566**
- Fax : **(84-24) 6292 5566**
- Website : **http://www.Createcapital.vn**
- Logo của Công ty:



- **Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng(Một trăm năm mươi tỷ đồng)**
- **Vốn điều lệ thực góp: 150.000.000.000 đồng(Một trăm năm mươi tỷ đồng)**
- **Ngày trở thành công ty đại chúng: 16/03/2017.**
- **Giấy đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 07/03/2017.**
- **Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:**

Ngành nghề kinh doanh chính:

Căn cứ Giấy đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 07/03/2017, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

| Mã ngành, nghề kinh doanh | Tên ngành, nghề kinh doanh |
|----------------------------------|---|
| 4632 | Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Kinh doanh thực phẩm chức năng (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 2392 | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét |

| | |
|------|--|
| 4649 | Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chỉ gồm có các ngành nghề sau: Hàng gốm, sứ, thủy tinh; đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự; văn phòng phẩm; |
| 4541 | Bán mô tô, xe máy |
| 0520 | Khai thác và thu gom than non (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép) |
| 2394 | Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao |
| 4512 | Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống) |
| 4932 | Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô theo tuyến cố định và theo hợp đồng; |
| 4220 | Xây dựng công trình công ích |
| 4330 | Hoàn thiện công trình xây dựng |
| 2410 | Sản xuất sắt, thép, gang |
| 2511 | Sản xuất các cấu kiện kim loại |
| 0620 | Khai thác khí đốt tự nhiên (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 0810 | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép) |
| 4513 | Đại lý ô tô và xe có động cơ khác |
| 0891 | Khai thác khoáng hoá chất và khoáng phân bón (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 0892 | Khai thác và thu gom than bùn (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 0910 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên |
| 2395 | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao |
| 2431 | Đúc sắt, thép |
| 0510 | Khai thác và thu gom than cứng (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 4662 | Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm: Vàng); |

| | |
|------|--|
| 4511 | Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác |
| 4520 | Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác |
| 6619 | Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính); |
| 6820 | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (không bao gồm môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất và dịch vụ sàn giao dịch bất động sản) |
| 0112 | Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác |
| 0113 | Trồng cây lấy củ có chất bột |
| 0127 | Trồng cây chè |
| 0128 | Trồng cây gia vị, cây dược liệu |
| 1030 | Chế biến và bảo quản rau quả |
| 1040 | Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật |
| 0118 | Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh |
| 0121 | Trồng cây ăn quả |
| 0123 | Trồng cây điều |
| 0124 | Trồng cây hồ tiêu |
| 1079 | Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu |
| 0117 | Trồng cây có hạt chứa dầu |
| 4933 | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô; |
| 7490 | Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ chuyển giao công nghệ; |
| 7020 | Hoạt động tư vấn quản lý (Không bao gồm: Tư vấn luật, tài chính, kế toán, hoạt động của công ty luật văn phòng luật sư) |
| 4752 | Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh |
| 5510 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn |
| 4719 | Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại |

| | |
|------|---|
| 3312 | Sửa chữa máy móc, thiết bị |
| 4100 | Xây dựng nhà các loại |
| 4311 | Phá dỡ |
| 4312 | Chuẩn bị mặt bằng |
| 4321 | Lắp đặt hệ thống điện |
| 4322 | Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí |
| 4653 | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp |
| 6810 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản |
| 4290 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp |
| 5610 | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động |
| 4633 | Bán buôn đồ uống |
| 4659 | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy sử dụng cho sản xuất công nghiệp |
| 4723 | Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh |
| 4210 | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ |
| 3320 | Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp |
| 7110 | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng, tư vấn thẩm tra dự án về đầu tư xây dựng (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 4773 | Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Đối với ngành nghề có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sản xuất, kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật) |
| 0125 | Trồng cây cao su |
| 0126 | Trồng cây cà phê |
| 4620 | Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống |
| 4631 | Bán buôn gạo |
| 4663 | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng |

| | |
|------|---|
| 8299 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh(Trừ loại Nhà nước cấm) |
| 4661 | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan |
| 4329 | Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng |
| 0722 | Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (Trừ quặng uranium và thorium) |
| 4530 | Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác |
| 0710 | Khai thác quặng sắt (Chỉ được kinh doanh các ngành nghề này, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); |
| 1622 | Sản xuất đồ gỗ xây dựng |

Lĩnh vực kinh doanh chính:

- Sản xuất và kinh doanh gạch tuynel;
- Thương mại vật liệu xây dựng;
- Thi công, xây dựng công trình;
- Sản xuất và thương mại nông sản.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH Create Capital Việt Nam được thành lập trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010 với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng.

Công ty TNHH Create Capital Việt Nam thực hiện đăng ký thay đổi vốn điều lệ tăng lên 100 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 thay đổi lần 1 ngày 06/10/2011.

Công ty TNHH Create Capital Việt Nam thực hiện đăng ký thay đổi vốn điều lệ tăng lên 150 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 thay đổi lần 2 ngày 01/08/2014.

Ngày 11/09/2014, Công ty chuyển đổi thành Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng. Vốn thực góp, tại 31/12/2014 là

83.604.830.000 đồng và đến 31/12/2015, các cổ đông của Công ty đã thực hiện góp đủ số vốn điều lệ đã đăng ký.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty phát triển theo hướng trở thành một mô hình “sở hữu tài sản” với chức năng tập trung đầu tư vào các công ty trong lĩnh vực sản xuất gạch ngói đất sét nung (gạch ngói bằng công nghệ lò Tuynel) thông qua mua bán - sáp nhập (M&A) các doanh nghiệp, nhà máy, nhà xưởng phân bố ở miền Trung và miền Bắc Việt Nam.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ:

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

| TT | Thời điểm | Vốn điều lệ | Giá trị vốn tăng thêm | Hình thức tăng vốn |
|----|---------------|-------------|-----------------------|---|
| 1 | 29/12/2010 | 10 tỷ đồng | | Thành lập Công ty TNHH Create Capital Việt Nam (nay là Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam) theo mã doanh nghiệp số 0105087537 do sở KHĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 2010. |
| 2 | Tháng 11/2011 | 100 tỷ đồng | 90 tỷ đồng | Tăng vốn điều lệ cho các thành viên góp vốn hiện hữu theo tỷ lệ góp vốn vào công ty. |
| 3 | Tháng 8/2014 | 150 tỷ đồng | 50 tỷ đồng | Tăng vốn điều lệ cho các thành viên góp vốn hiện hữu theo tỷ lệ góp vốn vào công ty. |

(Nguồn: Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam cung cấp)

Lần 1: Tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 đồng lên 100.000.000.000 đồng

• **Cơ sở pháp lý:**

- Quyết định HĐTV số 29/2011/QĐ ngày 01/10/2011 thông qua kế hoạch đầu tư của Công ty;
- Quyết định HĐTV số 30/2011/QĐ ngày 01/10/2011 thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 10 năm 2011.

• **Chi tiết đợt tăng vốn:**

- Vốn thực góp trước khi tăng vốn: 10.000.000.000 đồng
- Vốn thực góp sau khi tăng vốn: 66.204.826.300 đồng
- Số tiền thực thu về: 56.204.826.300 đồng
- Hình thức tăng vốn: Các thành viên góp vốn
- Đối tượng: Các thành viên Công ty
- Ngày tăng vốn: 06/10/2011
- Số lượng người tham gia đợt tăng vốn: 02 người
- Cơ quan chấp thuận tăng vốn: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội

Lần 2: Tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 đồng lên 150.000.000.000 đồng

• **Cơ sở pháp lý:**

- Quyết định HĐTV số 24/2014/QĐ ngày 24/07/2014 thông qua kế hoạch đầu tư của Công ty;
- Quyết định HĐTV số 02/QĐ/2014 ngày 24/07/2014 thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty
- Quyết định HĐTV số 0409/QĐ/2014 về việc thay đổi cơ cấu thành viên góp vốn;

- Quyết định của ĐHĐCĐ số 1209/QĐ/ĐHĐCĐ/2014 ngày 11/09/2014 thông qua việc tiếp tục triển khai phương án tăng vốn điều lệ cho đủ 150 tỷ theo số vốn đăng ký;
- Quyết định của ĐHĐCĐ số 05/QĐ/ĐHĐCĐ/2015 ngày 02/01/2015 thông qua việc góp vốn bằng cổ phần của CTCP Sản xuất và Cung ứng VLXD Kon Tum do ông Mai Anh Tám sở hữu, tỷ lệ hoán đổi thực tế thực hiện 1:1 (01 cổ phiếu của CTCP Create Capital Việt Nam đổi lấy 01 cổ phiếu của CTCP Sản xuất và Cung ứng VLXD Kon Tum);
- Báo cáo tài chính kiểm toán của CTCP Sản xuất và Cung ứng VLXD Kon Tum do Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt phát hành;
- Chứng thư thẩm định giá xác định giá trị doanh nghiệp CTCP Sản xuất và Cung ứng VLXD Kon Tum do Công ty TNHH kiểm toán ASCO phát hành;
- Quyết định của ĐHĐCĐ số 11/QĐ/ĐHĐCĐ/2015 ngày 28/12/2015 thông qua việc góp vốn bằng cổ phần của CTCP Gốm sứ Haceco do ông Mai Anh Tám sở hữu, tỷ lệ hoán đổi thực tế thực hiện 1:0,675 (01 cổ phiếu của CTCP Create Capital Việt Nam đổi lấy 0,675 cổ phiếu của CTCP Gốm sứ Haceco).
- Chứng thư thẩm định giá xác định giá trị doanh nghiệp Công ty cổ phần Gốm sứ Haceco do CTCP Dịch vụ Thẩm định giá Việt Nam phát hành.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 thay đổi lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 08 năm 2014 thay đổi vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 thay đổi lần thứ 3 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 09 năm 2014, chuyển đổi từ Công ty TNHH Create Capital Việt Nam thành Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam.

• **Chi tiết đợt tăng vốn:**

Do tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, tình hình triển khai dự án của Công ty và năng lực tài chính của các thành viên góp vốn nên việc góp vốn của các thành viên thực hiện dần trải qua nhiều năm. Đến thời điểm 11/09/2014 (thời

điểm Công ty chuyển sang mô hình hoạt động công ty cổ phần), các thành viên đã góp thực tế là 66.204.826.300 đồng.

Ngày 11/09/2014, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã có Quyết định số 1209/QĐ/ĐHĐCĐ/2014 về việc tiếp tục triển khai phương án tăng vốn điều lệ của Công ty lên 150 tỷ đồng. Đến 31/12/2015, các cổ đông Công ty đã hoàn thành việc góp vốn đủ số góp là 150 tỷ đồng.

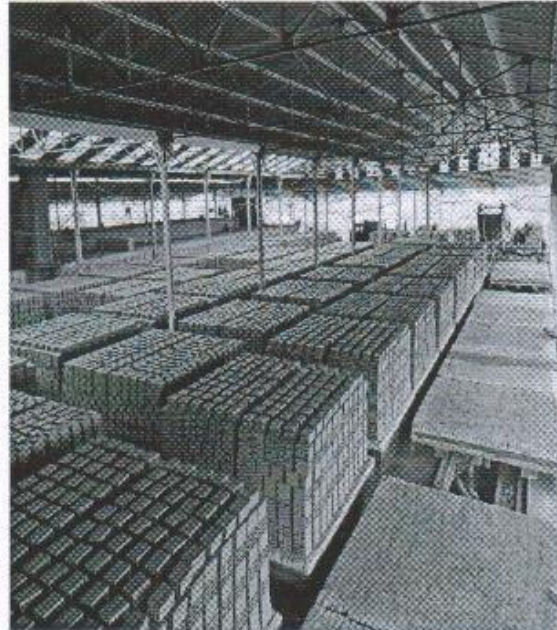
Chi tiết góp vốn như sau:

- Vốn thực góp tại thời điểm 31/08/2014 : 66.204.826.300 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 150.000.000.000 đồng
- Vốn thực góp sau phát hành : 150.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành cho cổ đông hiện hữu
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số tiền thu được từ đợt phát hành: 61.855.173.700 đồng, trong đó:
 - + Số tiền góp vốn bổ sung của đợt phát hành tăng vốn lần 1: 33.795.173.700 đồng
 - + Số tiền góp vốn cho đợt phát hành tăng vốn lần 2 là: 28.060.000.000 đồng
- Tài sản thu được từ đợt phát hành: 21.940.000.000 đồng, trong đó:
 - + Cổ phần của CTCP sản xuất và cung ứng VLXD KonTum: 194.000 cổ phiếu tương đương với giá trị 1.940.000.000 đồng
 - + Cổ phần của CTCP gốm sứ Haceco: 1.350.000 cổ phiếu tương đương với giá trị 20.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông tham gia đợt phát hành: 4 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông CTCP Create Capital Việt Nam.
- Thời gian hoàn thành đợt phát hành: 31/12/2015.

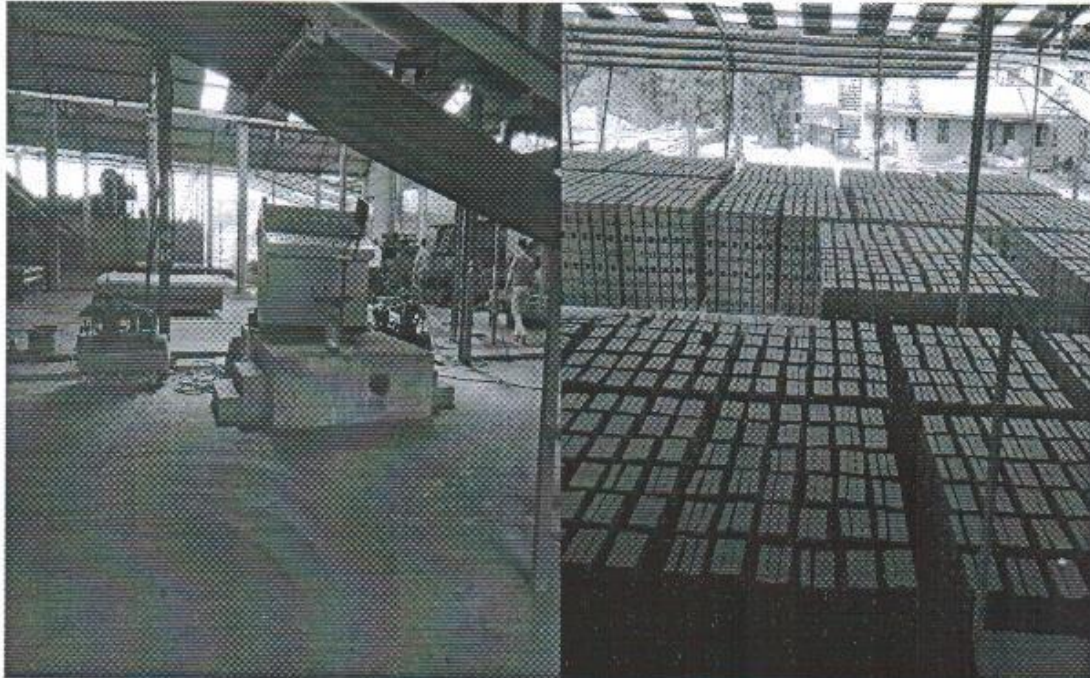
Một số hình ảnh về Công ty



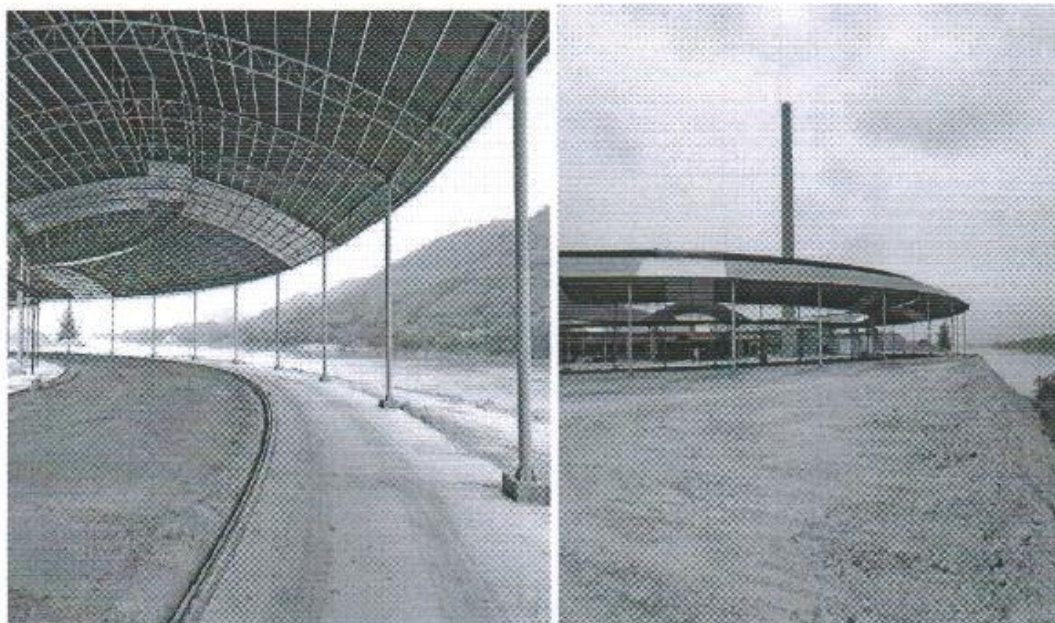
Văn phòng Công ty



Nhà máy Kon Tum



Nhà máy Vĩnh Phúc

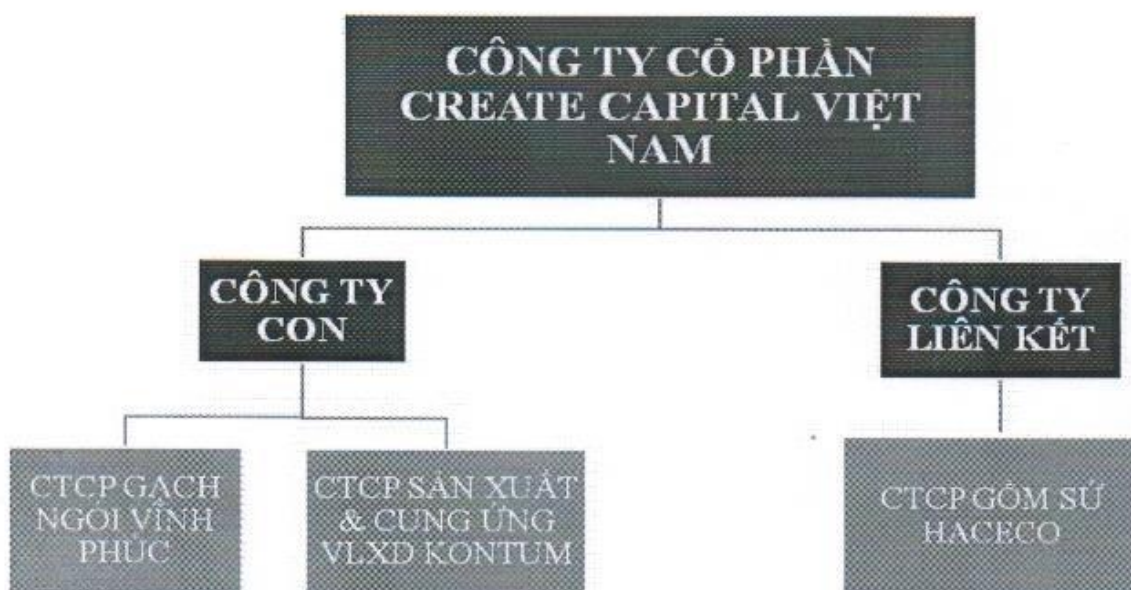


Nhà máy gạch Trường Sơn

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005 (Sửa đổi và áp dụng theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014), Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức Công ty



(Nguồn: CTCP Create Capital Việt Nam)

❖ **Trụ sở chính theo Giấy CNĐKKD**

- Địa chỉ: Số 104/140 Khuất Duy Tiến, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội.
- Điện thoại: (84-24) 6292 5566 Fax: (84-24) 6292 5566
- Website: Createcapital.vn
- Email: crc@createcapital.vn

❖ **Công ty con**

Công ty cổ phần Gạch ngói Vĩnh Phúc

- Địa chỉ: Khu Đồi Gộc, thôn Nội, xã Kim Xá, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh gạch
- Mã số thuế: 2500517368 cấp ngày 01/08/2014
- Điện thoại: 0936.385.289
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng

- Tỷ lệ vốn góp của CREATE CAPITAL: 66,68%; tỷ lệ quyền biểu quyết: 66,68% (tổng vốn góp của Create Capital tại Vĩnh Phúc là 20.004.172.000 đồng).

CTCP sản xuất và cung ứng dịch vụ vật liệu sản xuất Kontum

- Địa chỉ: Số 494, Đường Phan Đình Phùng, Phường Duy Tân, Thành phố Kon Tum, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh gạch.
- Mã số thuế: 6100102662 cấp ngày 18/09/1998
- Điện thoại: 02603.861.929
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của CREATE CAPITAL: 80%; tỷ lệ quyền biểu quyết: 80% (tổng vốn góp của Create Capital tại Kontum là 24.000.000.000 đồng).

❖ **Công ty liên kết**

Công ty cổ phần gốm sứ Haceco

- Địa chỉ: Khu 8, xã Vũ Yên, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Mã số thuế: 2600360625 cấp ngày 24/08/2006
- Điện thoại: 0210.669.661
- Vốn điều lệ: 60.330.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của CREATE CAPITAL: 22,38%; tỷ lệ quyền biểu quyết: 22,38% (giá trị đầu tư của Create Capital tại Haceco là 20.000.000.000 đồng)

Công ty cổ phần Gạch Mai Sơn

- Địa chỉ: Bản Bon, xã Mường Bon, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất gạch
- Mã số thuế: 5500554862 cấp ngày 14/07/2017
- Điện thoại: 0977.584.188
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của CREATE CAPITAL: 29%; tỷ lệ quyền biểu quyết: 29% (số tiền góp vốn của Create Capital tại Mai Sơn là 5.800.000.000 đồng).
(Đến 30/06/2018 Công ty đã thoái 100% vốn tại Công ty cổ phần gạch Mai Sơn)

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam

- Năm 2016 Tập đoàn có tỷ lệ sở hữu 67,98% tại Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam nhưng chỉ có tỷ lệ quyền biểu quyết 46,67% đối với Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam và không thực hiện hợp nhất BCTC của công ty này, theo các căn cứ như sau:

+ CTCP Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam được thành lập vào ngày 14/09/2016 với số vốn điều lệ đăng ký là 15 tỷ đồng. Theo Nghị quyết HĐQT của CRC số 2911/NQ/HĐQT/2016 ngày 29/11/2016, số tiền góp vốn vào Simex Việt Nam là 7.000.000.000 đồng, đạt 46,67% vốn điều lệ của Simex Việt Nam. Theo biên bản họp ĐHCĐ của Simex Việt Nam ngày 31/12/2016, tỷ lệ quyền biểu quyết của CRC là 46,67% (theo đăng ký vốn góp ban đầu do các bên vẫn đang trong quá trình góp vốn căn cứ Khoản 2, Điều 9, Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất có đoạn “Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ vốn góp (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thoả thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn thực góp thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên”. Thực tế tại thời điểm 31/12/2016, số tiền thực góp của CRC vào Simex Việt Nam mới chỉ được 4.250.000.000 đồng, đạt 63,96% vốn thực góp của Simex Việt Nam (vốn thực góp tại 31/12/2016 của Simex Việt Nam đang là 6.252.000.000 đồng). **Do vậy, tại thời điểm 31/12/2016 có sự khác nhau giữa tỷ góp vốn thực và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty đối với CTCP XNK Simex Việt Nam.**

+ Theo Điều 8 “Xác định công ty mẹ” của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 thì “Một công ty được coi là công ty mẹ của một công ty khác nếu có quyền kiểm soát thông qua việc chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty này mà không chỉ xét tới hình thức pháp lý, hay tên gọi của công ty đó. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ quyền biểu quyết theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ quyền biểu quyết tính trên cơ sở vốn thực góp thì quyền biểu quyết được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên”.

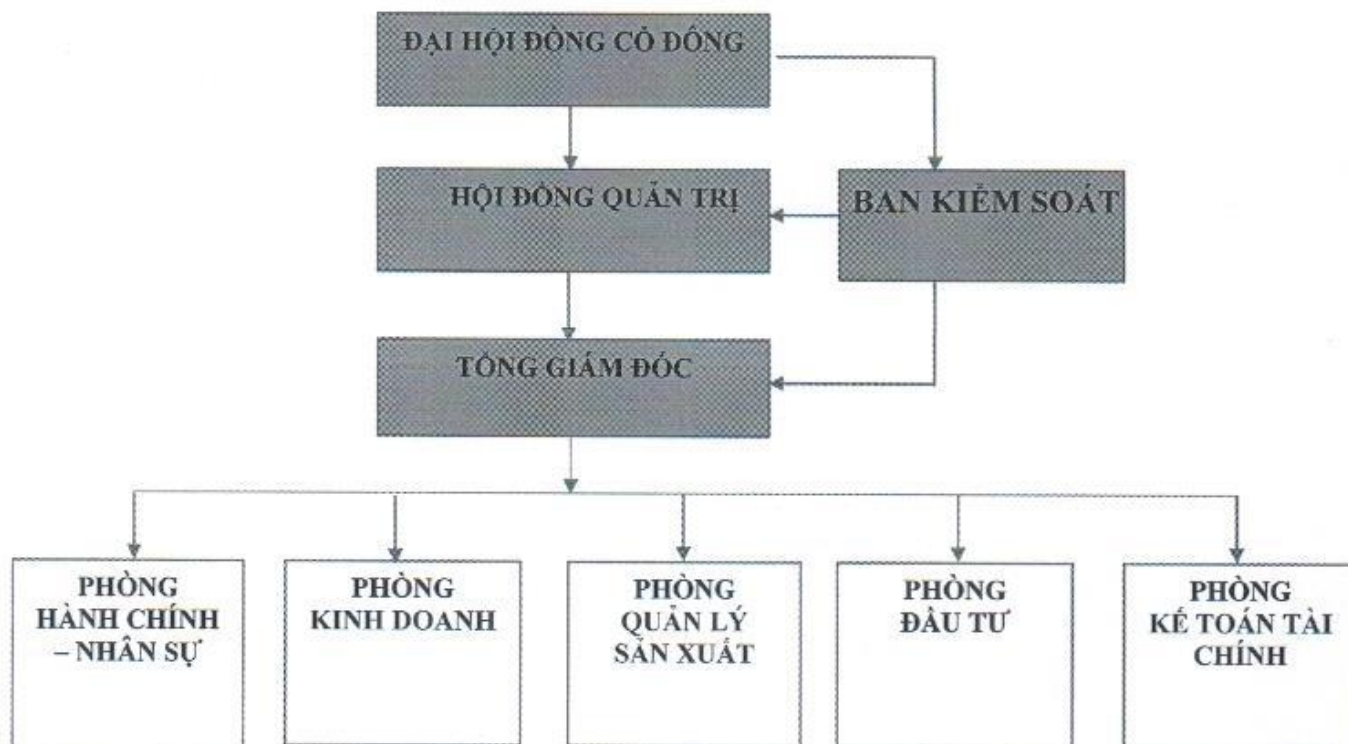
-Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường CTCP XNK Simex Việt Nam ngày 15/12/2016, tỷ lệ quyền biểu quyết của CRC tại Công CTCP XNK Simex Việt Nam được xác định là 46,67% nên **CRC không được coi là Công ty mẹ của Simex và CRC không thực hiện hợp nhất BCTC năm 2016 của Simex Việt Nam.**

(Đến 30/06/2018 Công ty đã thoái 100% vốn tại Công ty cổ phần XNK Simex Việt Nam).

3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Hiện tại, Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đang áp dụng theo mô hình tổ chức của Công ty cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Trải qua quá trình phát triển, bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu như sau:

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



(Nguồn: CTCP Create Capital Việt Nam)

❖ **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 Luật pháp liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty; thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của Ban kiểm soát, của Hội đồng quản trị và của kiểm toán viên;
- Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc;
- Quyết định tăng, giảm vốn điều lệ, thông qua định hướng phát triển của Công ty, quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;

- Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

❖ **Hội đồng Quản trị**

Hội đồng quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 01 (một) Chủ tịch Hội đồng quản trị và 04 (bốn) thành viên với nhiệm kỳ là 5 (năm) năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

- Quyết định kế hoạch sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty;
- Xác định mục tiêu hoạt động trên cơ sở mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý theo đề nghị của Tổng Giám đốc và quyết định mức lương theo chức năng;
- Đề xuất các loại cổ phiếu phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Quyết định triệu tập ĐHĐCĐ theo quy định, duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, hoặc thực hiện các thủ tục hỏi ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời, tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Các nhiệm vụ khác theo Điều lệ hoạt động của Công ty quy định.

Hiện nay, Hội đồng quản trị của Công ty gồm 05 thành viên như sau:

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|----------------------|------------------------------|
| 1 | Ông Mai Anh Tám | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| 2 | Bà Dương Thị Huyền | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 3 | Ông Hoàng Trung Kiên | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 4 | Ông Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên Hội đồng quản trị |
| 5 | Ông Đặng Việt Phương | Thành viên Hội đồng quản trị |

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam bao gồm 03 (ba) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 01 (một) Trưởng Ban Kiểm soát và 02 (hai) thành viên với nhiệm kỳ là 5 (năm) năm; Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

- Kiểm tra giám sát toàn bộ mọi hoạt động trong nội bộ Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và

lập báo cáo tài chính;

- Thẩm định báo cáo tài chính, tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của Công ty báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị;
- Trình báo cáo thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm của công ty và báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng Quản trị lên Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên;
- Kiến nghị Hội đồng Quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

Hiện nay, Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 kiểm soát viên như sau:

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|----------------------|--------------------------|
| 1 | Bà Phạm Thị Huế | Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2 | Ông Đặng Tiến Sỹ | Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3 | Ông Nguyễn Tuấn Linh | Thành viên Ban Kiểm soát |

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm 02 người là 01 Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng Giám đốc, nghĩa vụ và quyền hạn cụ thể như sau:

Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật, chịu trách nhiệm trước pháp luật và Hội đồng quản trị về tất cả các hoạt động của Công ty và chịu trách nhiệm điều hành Công ty theo định hướng và các quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo kịp thời cho Hội đồng quản trị về tất cả các hoạt động của Công ty, chịu sự kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

Nghĩa vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc như sau:

- Trực tiếp điều hành và phân công nhiệm vụ để giải quyết các công việc hàng ngày của Công ty;
- Quyết định kịp thời mọi vấn đề phát sinh liên quan đến công việc hàng ngày của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Báo cáo Hội đồng quản trị những vấn đề không thuộc thẩm quyền xử lý, đồng thời đề xuất phương án giải quyết;
- Lập kế hoạch thực hiện các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị giao;

- Ký các văn bản, chứng từ, các hợp đồng, giao dịch theo thẩm quyền;
- Quyền hạn, nhiệm vụ và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Phó Tổng Giám đốc

- Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc để quản lý và điều hành Công ty theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và pháp luật về nội dung giải quyết công việc tại bảng phân công nhiệm vụ trong từng thời kỳ, giai đoạn cụ thể và các nội dung được Tổng Giám đốc ủy quyền cho từng công việc cụ thể.
- Chỉ đạo các đơn vị, cá nhân theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thực hiện các chương trình, kế hoạch công tác do Tổng Giám đốc giao theo lĩnh vực được phân công; kiểm tra đôn đốc các phòng, Nhà máy (hoặc cá nhân được giao nhiệm vụ cụ thể) trong việc tổ chức thực hiện các quyết định của Công ty hoặc của cấp trên liên quan đến Công ty.
- Giúp Tổng Giám đốc trong việc theo dõi và chỉ đạo, xây dựng cơ chế khuyến khích động viên, thi đua, khen thưởng các kỹ thuật của Công ty nhằm phát huy phong trào công hiến ý tưởng, sáng kiến cải tiến kỹ thuật, lao động giỏi, lao động sáng tạo để cải thiện môi trường làm việc.
- Thay mặt Tổng Giám đốc Công ty để giao dịch, làm việc với các cơ quan đơn vị trong và ngoài Công ty thuộc lĩnh vực được công tác được phân công hoặc ủy quyền của Tổng Giám đốc sau đó báo cáo lại kết quả với Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và pháp luật hiện hành về những quyết định đó.
- Phó Tổng Giám đốc được ủy quyền khi Tổng Giám đốc đi vắng giải quyết các công việc thuộc lĩnh vực được phân công, ký và ban hành văn bản thuộc phạm vi được ủy quyền và báo cáo lại Tổng Giám đốc nội dung công việc đã giải quyết trong thời gian nhận ủy quyền.

Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc Công ty gồm 02 thành viên sau:

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----|--------------------|-------------------|
| 1 | Ông Mai Anh Tám | Tổng Giám đốc |
| 2 | Bà Dương Thị Huyền | Phó Tổng Giám đốc |

❖ **Phòng Hành chính – Nhân sự**

- Chịu sự quản lý trực tiếp của Tổng Giám đốc và thực hiện các hoạt động liên quan đến việc tổ chức, quản lý hành chính, quản lý nhân sự, lao động tiền lương;
- Tư vấn, tham mưu cho Tổng Giám đốc trong việc xây dựng quy trình/ quy định/ quy chế, chính sách liên quan đến hành chính, nhân sự;

- Thực hiện thanh toán lương, bảo hiểm, các chế độ, chính sách cho nhân viên theo Luật Lao động Việt Nam và Quy định của Công ty;
- Xây dựng Kế hoạch, tổ chức tuyển dụng và đào tạo nhân sự, quản lý hồ sơ nhân sự;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nội quy/quy định của Công ty;
- Thường xuyên kiểm tra, nhắc nhở việc thực hiện 5S để đảm bảo môi trường làm việc luôn được sạch sẽ, chuyên nghiệp;
- Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện công tác tổ chức bộ máy, nhân sự của Công ty;
- Thực hiện việc quy hoạch, bổ nhiệm, miễn nhiệm, điều động, luân chuyển cán bộ;
- Cập nhật các văn bản của hệ thống quản lý chất lượng;
- Lên kế hoạch và hướng dẫn thực hiện chế độ chính sách, lương, thưởng;
- Xây dựng, kiểm tra và theo dõi việc thực hiện kế hoạch đào tạo nguồn nhân lực phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty;
- Tổ chức quản lý, sử dụng con dấu của Công ty đúng qui định của pháp luật;
- Giúp Ban giám đốc trong việc lễ tân, tiếp khách;
- Chăm sóc sức khỏe CBCNV trong toàn Công ty cấp cứu sơ cứu bệnh nhân; hàng năm mua và theo dõi bảo hiểm y tế cho CBCNV Công ty;
- Các công việc khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

❖ **Phòng Kế toán – Tài chính**

- Thực hiện công tác tài chính, kiểm toán nội bộ, quản lý tài sản, thanh quyết toán hợp đồng kinh tế, quản lý vốn, tài sản của Công ty, tổ chức, chỉ đạo công tác kế toán trong toàn Công ty;
- Lập kế hoạch thu, chi tài chính hàng năm của Công ty tham mưu cho Tổng Giám đốc trình HĐQT phê duyệt để làm cơ sở thực hiện;
- Chủ trì thực hiện nhiệm vụ thu và chi, kiểm tra việc chi tiêu các khoản tiền vốn, sử dụng vật tư, theo dõi đối chiếu công nợ;
- Xây dựng kế hoạch quản lý, khai thác và phát triển vốn của Công ty, quản lý, phân bổ, điều chuyển vốn và hoàn trả vốn vay, lãi vay của Công ty;
- Thực hiện quyết toán quý, 6 tháng, năm đúng tiến độ và tham gia cùng với phòng nghiệp vụ của công ty để hoạch toán lỗ, lãi giúp cho ban giám đốc Công ty nắm chắc nguồn vốn, lợi nhuận;
- Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế theo quy định chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước phản ánh trung thực kết quả hoạt động của Công ty;

- Phân tích tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, công nợ.... trong Công ty và báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của Tổng Giám đốc;
 - Chủ trì làm việc với các cơ quan thuế, kiểm toán, Ngân hàng và các đơn vị chức năng khác;
 - Lập hồ sơ vay vốn trung hạn, ngắn hạn Ngân hàng, lập kế hoạch và quy định huy động vốn từ các nguồn khác phục vụ cho công tác giải ngân thanh quyết toán cho các nhà thầu thi công.
 - Chủ trì hướng dẫn công tác hạch toán nghiệp vụ kế toán tài chính trong toàn Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành, kiểm tra việc thực hiện chế độ hạch toán kế toán, quản lý tài chính và các chế độ chính sách khác liên quan đến công tác tài chính, kế toán của Công ty.
 - Kiểm tra định kỳ về công tác kế toán, thực hiện chế độ chính sách, kỷ luật thu chi tài chính, kế toán vốn và các loại tài sản khác trong toàn công ty nhằm thực hiện đúng các chế độ chính sách của Nhà nước đã quy định;
 - Tham gia soạn thảo, thẩm định hồ sơ, theo dõi, kiểm tra tiến độ giải ngân, thanh quyết toán đối với các hợp đồng kinh tế trong Công ty cũng như nguồn vốn đầu tư cho các dự án, các công trình do Công ty làm chủ đầu tư và thực hiện.
- ❖ **Phòng Quản lý sản xuất**
- Quản lý và xây dựng kế hoạch SXKD trong Công ty;
 - Quản lý, giám sát các công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư khác mọi hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - Công tác điều độ sản xuất, công tác thống kê kế hoạch SXKD, phối hợp với các phòng ban liên quan thực hiện công tác quản lý mua sắm và dự trữ các loại vật tư phục vụ cho SXKD, công tác quản trị chi phí sản xuất;
 - Phối hợp với phòng Kinh doanh để đề ra chiến lược, tính toán sản lượng đầu ra phù hợp với tình hình phát triển của thị trường;
 - Tham gia xây dựng hệ thống quản lý chất lượng và trách nhiệm xã hội tại Công ty.
- ❖ **Phòng Kinh doanh**
- Tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến bán hàng, marketing của Công ty;
 - Xây dựng chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn; nghiên cứu tình hình môi trường kinh doanh;
 - Nghiên cứu các đối thủ cạnh tranh để xác lập định hướng chiến lược phát triển toàn diện Công ty, các chính sách phát triển, các kế hoạch dài hạn;
 - Xây dựng chiến lược marketing, chính sách marketing phù hợp với từng giai đoạn phát triển, từng sản phẩm, từng dịch vụ;

- Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu, chiến lược, chiến thuật nâng cao sức mạnh cạnh tranh của Công ty;
- Chủ trì lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng tháng, quý, năm và kế hoạch ngắn hạn, trung hạn, dài hạn theo yêu cầu của lãnh đạo Công ty;
- Thống kê, tổng hợp tình hình thực hiện các công việc kinh doanh của Công ty;
- Phân tích đánh giá kết quả việc thực hiện kế hoạch tháng, quý, năm;
- Chủ trì soạn thảo và quản lý các hợp đồng kinh tế, phối hợp cùng các phòng nghiệp vụ kiểm tra theo dõi các công tác liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng kinh tế;
- Quản lý các hợp đồng kinh tế (quá trình đàm phán, ký kết, thực hiện, thanh lý hợp đồng);
- Phối hợp với Phòng Kế toán trong việc thanh toán hợp đồng và thu hồi nợ;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc phân công.

❖ **Phòng Đầu tư**

- Là phòng chiến lược của Công ty, phòng luôn được đào tạo đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp, nắm bắt tốt chính sách và quan hệ đối ngoại tìm kiếm cơ hội đầu tư, tham mưu cho lãnh đạo về quyết định đầu tư, quản lý quá trình đầu tư; quản lý giám sát các hạng mục dự án;
- Thường xuyên báo cáo cấp trên về tình hình hoạt động của các công ty thành viên, giám sát chặt chẽ hoạt động của công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác. Tham mưu cho lãnh đạo về quy chế quản lý, đầu tư.

4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và Cơ cấu cổ đông của Công ty

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

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 05/04/2018

| STT | Cổ đông | Địa chỉ | Số CMND / ĐKKD | Số lượng CPsở hữu | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------|---|----------------|-------------------|-----------|
| 1 | Mai Anh Tám | Số 104 ngõ 140 Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội | 012661253 | 1.500.000 | 10% |

(Nguồn: Sổ cổ đông Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty chính thức chuyển đổi từ công ty TNHH Hai thành viên thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 11/09/2014, không còn cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 05/04/2018

| STT | Cổ đông | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu | Giá trị (VND) | Tỷ trọng (%) |
|-----------|---------------------------|------------------|-------------------|------------------------|--------------|
| I | Cổ đông trong nước | 325 | 15.000.000 | 150.000.000.000 | 100 |
| 1 | Tổ chức | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Cá nhân | 325 | 15.000.000 | 150.000.000.000 | 100 |
| II | Cổ đông nước ngoài | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | Tổ chức | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Cá nhân | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Tổng cộng | 325 | 15.000.000 | 150.000.000.000 | 100 |

(Nguồn: Sổ cổ đông Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam)

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

5.1. Công ty con

Bảng 4: Danh sách các công ty con của Công ty

| TT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh | Vốn điều lệ đã đăng ký (tr. đồng) | Vốn điều lệ thực góp (tr. đồng) | Giá trị phần vốn góp của Create Capital (tr. đồng) | Tỷ lệ nắm giữ của Create Capital (%) | % biểu quyết |
|----|--|--|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------------|--------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Gạch Ngói Vĩnh Phúc | Khu Đồi Gộc, Thôn Nội, xã Kim Xá, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | Sản xuất và kinh doanh gạch Tuynel | 30.000 | 30.000 | 20.004,172 | 66,68 | 66,68 |
| 2 | Công ty Cổ phần Sản xuất & Cung ứng VLXD Kon Tum | 494 Phan Đình Phùng, P. Duy Tân, TP. Kon Tum, Kon Tum | Sản xuất và kinh doanh gạch Tuynel | 30.000 | 30.000 | 24.000 | 80 | 80 |

(Nguồn: Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam)

5.2 Công ty liên kết, liên doanh**Bảng 5: Danh sách các Công ty liên kết của Công ty**

| TT | Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh | Vốn điều lệ đã đăng ký (triệu đồng) | Vốn điều lệ thực góp (triệu đồng) | Giá trị phần vốn góp của Create Capital (triệu đồng) | Tỷ lệ nắm giữ của Create Capital | % biểu quyết |
|----------|-------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|--------------|
| 1 | Công ty cổ phần gốm sứ Haceco | Khu 8, xã Vũ Yên, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét | 60.000 | 60.330 | 13.500 | 22,38 | 22,38 |

(Nguồn: Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam)

5.3. Những Công ty mẹ của Công ty con: Không

5.4. Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với Công ty: Không

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Các hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty

❖ **Hoạt động đầu tư trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh gạch Tuynel:**

Từ khi thành lập đến nay, Công ty không ngừng phát triển mở rộng quy mô thông qua mua bán và sáp nhập một số công ty, nhà máy, nhà xưởng trong lĩnh vực sản xuất gạch Tuynel. Tại công ty mẹ, hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu tập trung vào thương mại vật liệu xây dựng như: Sắt, thép, tôn, gạch... và thu mua, chế biến nông sản xuất khẩu như: cao su, quế, quế, hồi, điều. Tính đến ngày 30/06/2017, Công ty hiện đang quản lý, điều hành và giám sát hoạt động 02 công ty con, 01 công ty liên doanh, liên kết và 02 công ty góp vốn đầu tư:

Công ty con:

| TT | Công ty | Dây chuyền sản xuất | Sản phẩm chính | Sản lượng (triệu viên/năm) | Tổng tài sản (triệu đồng) | Doanh thu 2017 (triệu đồng) | Lợi nhuận 2017 (triệu đồng) |
|----|--|--------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Gạch Ngói Vĩnh Phúc | Công nghệ lò tuynel trần phẳng | Gạch tuynel | 40 | 43.794,7 | 10.244,6 | 197,4 |
| 2 | Công ty Cổ phần Sản xuất & Cung ứng VLXD Kon Tum | Công nghệ lò tuynel trần phẳng | Gạch tuynel | 40 | 94.081,9 | 28.025,4 | 7.317,1 |

Công ty liên doanh liên kết:

| TT | Công ty | Dây chuyền sản xuất | Sản phẩm chính | Sản lượng (triệu viên/năm) | Tổng tài sản (triệu đồng) | Doanh thu 2017 (triệu đồng) | Lợi nhuận 2017 (triệu đồng) |
|----|-------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Công ty cổ phần gốm sứ Haceco | Công nghệ lò tuynel trần phẳng | Gạch tuynel | 50 | 68.235,4 | 19.005,1 | 215,72 |

Công ty góp vốn đầu tư:

| TT | Công ty | Dây chuyền sản xuất | Sản phẩm chính | Sản lượng (triệu viên/năm) |
|----|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------------|
| 1 | Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch | Công nghệ lò tuynel trần phẳng | Gạch tuynel | 50 |
| 2 | Công ty TNHH Trường Sơn | Công nghệ lò quay Robot | Gạch tuynel | 80 |

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Công ty TNHH Trường Sơn (Công ty góp vốn) thành lập ngày 12/01/2004 được Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam mua lại qua Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam – DATC vào quý 4/2017, ngay sau khi mua lại Công ty Trường Sơn đã tăng vốn lên 30 tỷ đồng và xây dựng dây truyền công nghệ Lò Quay Tuynel hiện đại nhất hiện nay với công suất 80 triệu viên/ năm tổng số vốn đầu tư là 60 tỷ đồng. Nhà máy đã cho ra sản phẩm vào tháng 2/2018. Hiện tại Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam đang sở hữu 18,67% cổ phần của Công ty TNHH Trường Sơn.

Nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường hiện nay, Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tiếp tục đầu tư Nhà máy trên khắp cả nước, hiện dự án nhà máy đang trong quá trình triển khai là: Dự án Xây dựng Nhà máy sản xuất gạch ngói công nghệ mới lò xoay, tại Khu công nghiệp Minh Quân, tỉnh Yên Bái với tổng vốn đầu tư 100 tỷ đồng. Dự án này, Create Capital là chủ đầu tư 100%, đến thời điểm hiện tại, dự án đã được Ban quản lý các khu Công nghiệp tỉnh Yên Bái thuộc Ủy Ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 8/12/2017. Hiện Công ty đang phối hợp với Ban quản lý dự án Khu công nghiệp tiến hành kiểm đếm tài sản để giải phóng mặt bằng, dự kiến mọi công việc hoàn tất và triển khai khởi công dự án trong Quý 1 năm 2019.

Bên cạnh hình thức mua bán và sáp nhập doanh nghiệp, Công ty còn thực hiện các hợp đồng giao nhận khoán nhằm giám sát, quản lý các nhà máy gạch nhằm giám sát, quản lý các nhà máy gạch nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất của Công ty đồng thời đáp ứng nhu cầu sản phẩm trên từng địa bàn, giảm thiểu chi phí vận chuyển.

❖ **Hoạt động đầu tư, hợp tác đầu tư trong lĩnh vực khác:**

Với mục tiêu đầu tư đa dạng hóa ngành nghề không chỉ gói gọn trong lĩnh vực kinh doanh truyền thống là sản xuất và kinh doanh gạch Tuynel, Công ty đã mở rộng đầu tư sang lĩnh vực khai thác khoáng sản, kinh doanh bất động sản và phát triển phần mềm. Công ty đã và đang thực hiện các hợp đồng hợp tác đầu tư sau:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long. Công ty cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long và Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn là đồng chủ đầu tư vào dự án “Xây dựng chức năng hỗ trợ dịch vụ công cộng Nhà trẻ và nhà ở căn hộ, diện tích đất lập dự án là 3.912m²; diện tích sân đường nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh 2.770m², diện tích xây dựng nhà chung cư cao tầng 1.192m², mật độ xây dựng 30,47m², tổng diện tích sân 36.080m², tầng cao công trình 28 tầng, 01 tầng hầm, 01 tầng áp mái” (tên dự án là: STARUP TOWER) tại thôn Ngọc Đại, xã Đại Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội. Dự án này đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đầu tư ngày 20/3/2014 cho 02 nhà đầu tư là đồng chủ đầu tư đã nêu trên. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/HĐ/CCV-NTL tổng giá trị Tập đoàn đã góp vốn đầu tư vào Công ty Nam Thăng Long là 27.805.000.000 đồng, Công ty được hưởng 20% trên lợi nhuận sau thuế của dự án kể từ khi phát sinh doanh thu

bán căn hộ. Đến hiện tại, dự án đã có được quyết định giao đất, giấy phép xây dựng, chấp thuận Hợp đồng theo mẫu mua bán nhà chung cư và chấp thuận của Sở xây dựng về việc Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh. Hiện Dự án đã cất nóc vào tháng 5/2018 và đang đi vào hoàn thiện căn hộ.

❖ Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ/CRC-KSHN ngày 01 tháng 11 năm 2011, Biên bản điều chỉnh hợp đồng lần 1 ngày 21 tháng 9 năm 2013 và Biên bản điều chỉnh hợp đồng lần 2 ngày 31 tháng 10 năm 2016, Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội để thực hiện dự án “Khai thác mỏ đá tại Liễu Đô 3, xã Liễu Đô, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái với công suất khai thác mỏ đá hoa là 493.840 m³/năm” với tổng số vốn góp là 26.050.000.000 đồng. Thời hạn của hợp đồng là đến hết ngày 01 tháng 11 năm 2020. Công ty được hưởng 50% lợi nhuận thu được từ dự án. Tuy nhiên, do thủ tục xin cấp giấy phép khai thác khoáng sản còn gặp nhiều khó khăn vì chi phí thuế lớn nên HĐQT Công ty đã họp bàn và ra quyết định số 01.11/2017/CRC/NQ-HĐQT ngày 01/11/2017 về việc thu hồi khoản đầu tư này và giao nhiệm vụ cho Tổng Giám đốc đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận với Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội. Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện rút toàn bộ vốn khỏi dự án theo Biên bản thỏa thuận số 01/2017/BBTT/CRC-KSHN ngày 05 tháng 11 năm 2017. Đến ngày 31/05/2018 Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội đã hoàn trả toàn bộ vốn góp cho Công ty số tiền 26.050.000.000 đồng.

❖ **Hoạt động kinh doanh thương mại Vật liệu xây dựng, cung cấp máy móc thiết bị, xây lắp và chuyển giao công nghệ:**

Công ty cung cấp nguyên liệu đầu vào như than, cát, đất,... nhằm tăng tính hiệu quả giám sát và quản lý các công ty trong nhóm. Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh thương mại còn nhắm đến các công ty sản xuất vật liệu xây dựng khác nhằm tăng nguồn thu cho Công ty.

Với kinh nghiệm trong ngành Công ty có hoạt động cung cấp máy móc thiết bị sản xuất gạch cho các công ty trong nhóm và cho khách hàng đồng thời xây lắp nhà máy chuyển giao công nghệ sản xuất cho các công ty trong ngành sản xuất gạch.

❖ **Hoạt động kinh doanh nông sản:**

Ngày 30/09/2015, Thủ tướng Chính phủ vừa ban hành Quyết định số 1684/QĐ-TTG ngày 30/9/2015 về việc Phê duyệt chiến lược hội nhập kinh tế quốc tế ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn đến năm 2030. Theo đó, các ngành hàng chiến lược gồm lúa gạo, rau quả, thủy sản, cà phê, chè, điều, tiêu, gỗ, cao su và chăn nuôi... Sau khi nghiên cứu thị trường, trong năm 2017 Công ty đã mạnh dạn đầu tư kinh doanh nông sản gồm: Cao su, Điều, Dầu điều, Quế, đem lại

lợi nhuận cao góp phần không nhỏ vào kết quả kinh doanh của Công ty. Hoạt động thu mua cao su, điều, ... nguyên liệu hoặc đã qua chế biến để cung cấp cho các doanh nghiệp trong nước và trực tiếp xuất khẩu ra nước ngoài như Trung quốc, Mỹ, Châu Âu, Hàn Quốc.... đã đem lại hiệu quả cao cho công ty. Doanh thu từ hoạt động này không ngừng gia tăng trong thời gian gần đây và sẽ còn tăng cao trong những năm tới khi Công ty bắt đầu triển khai hoạt động hợp tác với các đối tác trong nước để mở rộng địa bàn, sản phẩm thu mua mặt hàng nông sản cung cấp cho các khách hàng trong và ngoài nước đang có nhu cầu ngày càng lớn.

Sản phẩm và sản lượng nông sản công ty sản xuất và kinh doanh trong thời gian qua:





| TT | Sản phẩm | Năm 2017 | | Tháng 6/2018 | |
|----|------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| | | Sản lượng tiêu thụ (tấn) | Giá trị tiêu thụ (triệu đồng) | Sản lượng tiêu thụ (tấn) | Giá trị tiêu thụ (triệu đồng) |
| 1 | Cao Su | 2.696 | 88.180 | 825 | 25.832 |
| 2 | Điều | 115.259 | 26.547 | | |
| 3 | Dầu Điều và bã vỏ điều | | | 2.840 | 10.495 |
| 4 | Quế hồi | | | 175,5 | 15.071 |

Công ty tập trung mạnh vào ngành cao su nhờ thị trường ổn định, an toàn và nguồn cung trong nước dồi dào; Mùa cao su hàng năm bắt đầu từ tháng 5 dương lịch đến tháng 2 năm sau, công ty bắt đầu thu mua từ các hộ dân có đồn điền chờ đến Nhà máy mà Công ty thuê gia Công (Công ty cổ phần cao su Hiệp Hưng tại Kontum) sau khi ủ khoảng 20 đến 30 ngày mù được qua quá trình cán nhỏ để loại tạp chất và được nung đốt ở nhiệt độ quy định cho ra sản phẩm cao su SVR10 hoặc SVR 1502 tùy theo pha trộn hàng cao su tổng hợp. Hàng sau khi gia công được kiểm định đạt tiêu chuẩn chất lượng xuất khẩu.

6.2. Sản lượng sản phẩm/ Giá trị theo các năm

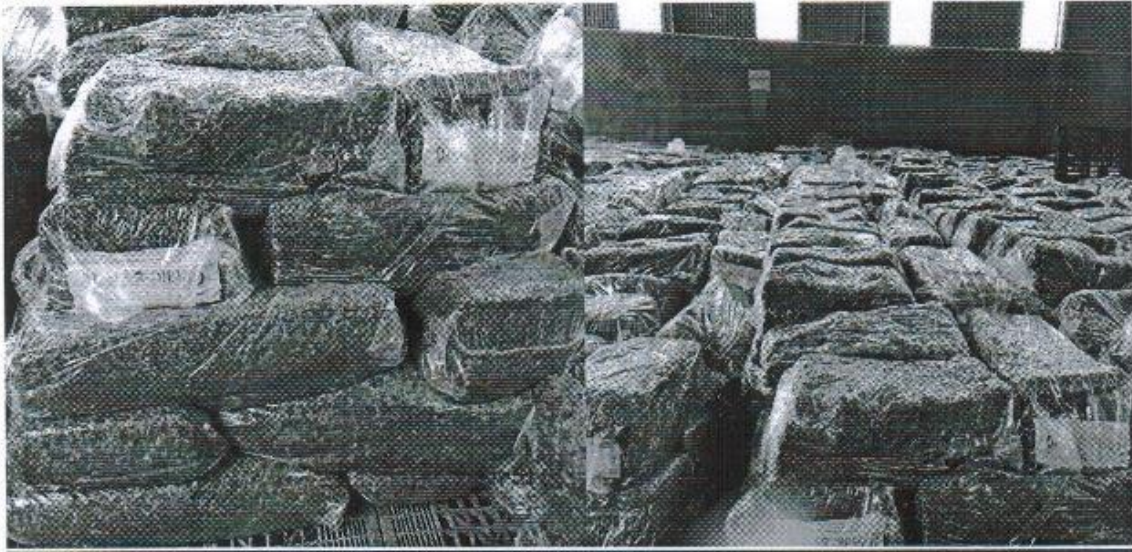
❖ Các sản phẩm chính của Công ty:

| STT | TÊN SẢN PHẨM | HÌNH ẢNH |
|-----|---------------|----------|
| A | Nhóm gạch xây | |

| STT | TÊN SẢN PHẨM | HÌNH ẢNH |
|-----|---|--|
| 1 | Gạch đặc |  |
| 2 | Gạch ống 2 lỗ |  |
| 3 | Gạch ống 4 lỗ |  |
| 4 | Gạch ống 6 lỗ |  |
| 5 | Gạch ốp lát, ngói các loại | |
| B | Nhóm than: Than cám 5, than cám 6, than cám 7c để cung cấp đầu vào sản xuất gạch | |
| C | Nhóm Sơn, chống thấm | |
| D | Dịch vụ thi công công trình dân dụng, công trình công nghệ và chuyển giao công nghệ | |
| E | <p>Đầu tư, hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản: dự án Nhà ở chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại (STARTUP TOWER)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Ngõ 91, đường Đại Mỗ, phường Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội • Chủ đầu tư: Công ty CP Kiến trúc Đô thị Nam Thăng Long • Diện tích dự án: 3.357,8 m² • Diện tích xây dựng: 1.192m² • Quy mô: 29 tầng nổi, 02 tầng hầm, 02 tầng thương mại • Tổng số căn hộ: 312 căn • Thời gian bàn giao: Tháng 12 năm 2018 • Pháp lý dự án: Giấy phép xây dựng số 98/GPXD ngày 17/8/2017 do Sở Xây dựng TP Hà Nội cấp. | |
| F | Kinh doanh nông sản: Cao su, điều, dầu điều, Quế hồi, tiêu... | |



Hình 1: Hình ảnh các mẫu sản phẩm chính CREATE CAPITAL



Hình2: Hình ảnh các mẫu sản phẩm cao su SVR10

Đối với sản phẩm gạch đối tượng khách hàng chính của Công ty là các đại lý cấp 1 chuyên bán buôn các mặt hàng vật liệu xây dựng. Doanh thu từ đối tượng khách hàng này chiếm khoảng 90% tổng nguồn thu từ mặt hàng gạch Tuynel. Ngoài ra, Công ty còn bán cho các khách hàng nhỏ lẻ và công trình xây dựng quy mô nhỏ tại địa phương mà nhà máy đang hoạt động. Công ty áp dụng chính sách thanh toán tiền trước hoặc thu tiền khách hàng ngay sau khi thực hiện giao dịch giữa hai bên. Chính sách này một mặt giúp Công ty không bị chiếm dụng vốn lưu động, mặt khác giảm thiểu rủi ro cho bản thân Công ty.

❖ **Giá trị sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ**

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu của Công ty năm 2016, năm 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Tăng trưởng 2017/ 2016 (%) | 6 tháng 2018 | |
|--|----------|--------------|----------|--------------|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) | | Giá trị | Tỷ trọng (%) |
| Chỉ tiêu Công ty mẹ | | | | | | | |
| Doanh thu bán hàng (Vật liệu xây dựng: sắt, thép, tôn, gạch..., nông sản: cao su, quế, hôi, điều, ...) | 29.988,7 | 57,00 | 70.466,3 | 40,48 | 134,98 | 24.675,3 | 29 |
| Doanh thu xây dựng, lắp đặt máy móc | 22.620,6 | 43,00 | 15.600,8 | 8,96 | -31,03 | 25.536,3 | 30 |

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

| | | | | | | | |
|--|-----------------|------------|------------------|------------|---------------|-----------------|------------|
| Doanh thu bán thành phẩm (cao su) | - | - | 88.018,0 | 50,56 | - | 34.829,2 | 41 |
| Tổng cộng | 52.609,3 | 100 | 174.085,1 | 100 | 230,90 | 85.040,8 | 100 |
| Chỉ tiêu hợp nhất | | | | | | | |
| Doanh thu bán hàng (Vật liệu xây dựng: sắt, thép, tôn, gạch...; nông sản: cao su, quế, hồi, điều...) | 32.545,8 | 73,86 | 74.355,0 | 41,52 | 128,46 | 24.074 | 25,7 |
| Doanh thu xây dựng, lắp đặt | 11.518,5 | 26,14 | - | - | - | 25.536,3 | 27,3 |
| Doanh thu bán thành phẩm (Cao su, gạch) | - | - | 104.738,6 | 58,48 | - | 43.935,6 | 47 |
| Tổng cộng | 44.064,3 | 100 | 179.093,6 | 100 | 306,44 | 93.545,9 | 100 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, năm 2017 và báo cáo 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Trong năm 2016, doanh thu của Công ty đã có sự tăng trưởng nhẹ so với năm 2015, tăng 3,92%, đạt mức 44 tỷ đồng, trong đó doanh thu chủ yếu vẫn đến từ hoạt động bán hàng đạt 32,5 tỷ, chiếm 73,86% tổng doanh thu. Hoạt động bán hàng của Công ty chủ yếu là các sản phẩm gạch xây dựng, các nguyên liệu phục vụ sản xuất cho các công ty gạch và một phần từ kinh doanh vật liệu xây dựng như sơn và chống thấm. Doanh thu từ hoạt động xây dựng, lắp đặt năm 2016 đạt 11,5 tỷ đồng, chiếm 26,14% tổng doanh thu và không phát sinh doanh thu từ cung cấp dịch vụ.

Trong năm 2017, Công ty đã mở rộng thêm mảng kinh doanh mua bán mù cao su và cao su thiên nhiên mới qua sơ chế, gia công làm cho doanh thu tăng mạnh so với năm trước. Cụ thể, doanh thu bán hàng năm 2017 đạt 74,4 tỷ đồng, tăng gấp 1,28 lần so với năm 2016, trong đó thu doanh thu từ việc xuất khẩu sản phẩm cao su của Công ty đạt 77,04 tỷ đồng và doanh thu bán hàng nội địa là 97,05 tỷ đồng (tăng gấp 2,2 lần so với doanh thu bán hàng năm 2016).

Trong 6 tháng đầu năm 2018 Công ty đạt doanh thu 93 tỷ đồng đạt 37,4% kế hoạch năm 2018 tuy nhiên ngành Vật liệu xây dựng và nông sản cao su chủ yếu tiêu thụ vào 6 tháng cuối năm.

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty năm 2016, 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | Tăng trưởng 2017/2016 (%) | 6 tháng 2018 | |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|---------------------------|-----------------|--------------|
| | | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) | | Giá trị | Tỷ trọng (%) |
| Chỉ tiêu Công ty mẹ | | | | | | | | |
| 1 | Lợi nhuận gộp hàng hóa đã bán | 5.638,4 | 66,74 | 4.724,7 | 34,24 | -16,20 | 1.124,6 | 12,6 |
| 2 | Lợi nhuận gộp xây dựng, lắp đặt | 2.809,8 | 33,26 | 70,9 | 0,51 | -97,48 | 5.070 | 56,9 |
| 3 | Lợi nhuận gộp thành phẩm đã bán | - | - | 9.002,9 | 65,25 | - | 2.710 | 30,4 |
| Tổng cộng | | 8.448,2 | 100 | 13.798,5 | 100 | 63,33 | 8.905,7 | 100 |
| Chỉ tiêu hợp nhất | | | | | | | | |
| | Lợi nhuận gộp hàng hóa đã bán | 10.660 | 79,99 | 4.804 | 25,97 | -54,93 | 1.118,4 | 9,6 |
| | Lợi nhuận gộp xây dựng, lắp đặt | 2.667,4 | 20,01 | - | - | - | 5.070,6 | 43,4 |
| | Lợi nhuận gộp thành phẩm đã bán | - | - | 13.691,7 | 74,03 | - | 5.496,1 | 47 |
| Tổng cộng | | 13.327,4 | 100 | 18.495,7 | 100 | 38,78 | 11.685,1 | 100 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ và BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, năm 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Năm 2016, tổng lợi nhuận gộp của Công ty đạt 13,3 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất (79,99%), điều này là phù hợp với tình hình thực tế và đặc thù của hoạt động chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng. Lợi nhuận gộp còn lại đến từ hoạt động xây dựng, lắp đặt với giá trị là 2,667 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 20,01%. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ không phát sinh.

Đến hết năm 2017, lợi nhuận gộp của Công ty là 18,5 tỷ đồng, tăng 38,78% so với năm 2016. Trong năm này, cơ cấu doanh thu và lợi nhuận đã có sự thay đổi khi lợi nhuận gộp từ hàng hóa đã bán không còn chiếm tỷ trọng lớn mà thay vào đó là từ thành phẩm đã bán chiếm 74,03% tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Nguyên nhân khiến lợi nhuận của Công ty tăng mạnh là do giá cao su thiên nhiên trong nước đã phục hồi tăng mạnh, hưởng lợi từ cơ chế cắt giảm sản lượng xuất khẩu cao su thiên nhiên từ đầu năm 2016 của Hội đồng cao su Quốc tế 3 bên (ITRC) và giá vốn giảm sâu trong năm 2017.

Trong 6 tháng đầu năm 2018 công ty đạt lợi nhuận 5,3 tỷ chủ yếu tập trung vào ngành sản xuất gạch và cao su, công ty đạt kế hoạch doanh thu đạt cao trong 6 tháng cuối năm và đạt chỉ tiêu lợi nhuận đề ra.

6.2. Nguyên vật liệu

6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu:

Trong cơ cấu giá thành một viên gạch, chi phí nguyên vật liệu chính chiếm khoảng 40%. Trong đó, đất sét và than là hai nguyên liệu quan trọng, lần lượt chiếm khoảng 22% và 15% giá thành, còn lại là 3% dầu diesel.

Nguyên liệu đất sét: loại đất có đặc tính dẻo, mịn, giảm trọng lượng khi nung phoi, sau khi nung sẽ đổi màu, đóng cứng và kết dính. Đất sét là nguyên liệu chính cấu thành sản phẩm gạch. Trữ lượng mỏ cộng với chất lượng của nguồn đất sét đầu vào chính là những yếu tố quan trọng quyết định đến chất lượng sản phẩm xuất ra.

Công ty thực hiện mua đất sét tại các địa điểm ngay gần lò gạch nơi sản xuất. Lợi thế này giúp Công ty chủ động được nguồn đất sét để sản xuất sản phẩm, từ đó có nhiều lợi thế cạnh tranh cũng như hạn chế được những rủi ro liên quan đến yếu tố đầu vào.

Than: Hai loại than chính sử dụng trong quy trình sản xuất gạch Tuynel của Công ty là than pha và than đốt. Để tiết kiệm chi phí vận chuyển cũng như đảm bảo tính đồng nhất về chất lượng của than trong quá trình nung – đốt, nên mỗi lần nhập kho nguyên liệu này, Công ty nhập nguyên tàu chở than với trọng tải lớn, đủ để các nhà máy sản xuất trong nhiều tháng.

Mủ cao su: Công ty thực hiện thu mua mủ cao su từ các hộ dân trong vùng nguyên liệu như tại Kontum, Bình Dương... mủ cao su được chở đến Nhà máy mà

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Công ty thuê gia công được qua kiểm định chất lượng và nhập kho nguyên liệu ngâm ủ chờ gia công.

Các loại nguyên liệu khác được cung cấp từ nhiều nguồn khác nhau và có sẵn trên thị trường. Việc lựa chọn nhà cung cấp chủ yếu dựa trên cơ sở chất lượng và giá cả.

Bảng 8: Danh sách các nhà cung cấp nguyên liệu và các hợp đồng cung cấp nguyên liệu chính của Công ty

| STT | Tên hợp đồng | Giá trị HĐ | Thời gian thực hiện | Năm hợp đồng | Sản phẩm | Đối tác |
|-----|---------------------|------------|---------------------|--------------|-------------|--|
| | | (tỷ đồng) | | | | |
| 1 | Hợp đồng kinh tế | 10 | 1 năm | 2015-2017 | Than | Công ty TNHH Hưng Thành Phú Thọ |
| 2 | Hợp đồng kinh tế | 2 | 1 năm | 2016-2017 | Than | Công ty TNHH Vật liệu Chất đốt Hà Nội |
| 3 | Hợp đồng kinh tế | 5 | 1 năm | 2017 | Đất sét | Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Nam Hải |
| 4 | Hợp đồng kinh tế | 2 | 1 năm | 2018 | Than xi | Công ty Cổ Phần Phụ gia bê tông Phả Lại |
| 5 | Hợp đồng kinh tế | 2 | 1 năm | 2018 | Quế ống sáo | Công ty CP Xuất nhập khẩu Du Bai |
| 6 | Hợp đồng kinh tế | 6 | 1 năm | 2018 | Than | Công ty TNHH MTV Hải Ninh 88 |
| 7 | Hợp đồng kinh tế | 5 | 1 năm | 2018 | Than | Công ty TNHH Thương mại Tiến Chung 668 |
| 8 | Hợp đồng nguyên tắc | 30 | 1 năm | 2017-2018 | Mủ cao su | Doãn Thị Thảo |
| 9 | Hợp đồng nguyên tắc | 30 | 1 năm | 2017-2018 | Mủ cao su | Vũ Thị Toan |
| 10 | Hợp đồng nguyên tắc | 30 | 1 năm | 2017-2018 | Mủ cao su | Võ Thị Thiện |
| 11 | Hợp đồng nguyên tắc | 20 | 1 năm | 2017-2018 | Mủ cao su | Võ Thị Ngọc Bích |
| 12 | Hợp đồng kinh tế | 20 | 1 năm | 2018 | Cao su | Công ty TNHH Sản xuất thương mại Thái Hưng Thịnh |
| 13 | Hợp đồng kinh tế | 10 | 1 năm | 2018 | Cao su | Công ty TNHH Giấy An Lộc |
| 14 | Hợp đồng kinh tế | 20 | 1 năm | 2018 | Vỏ điều | Công ty TNHH Phú Tài Vinh |

(Nguồn: Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam)

6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Theo quyết định số 152/2008/QĐ-TTg của chính phủ về quy hoạch khai thác các mỏ khoáng sản; trong giai đoạn 2016 – 2020, công suất khai thác đất sét sẽ tăng thêm 330 nghìn tấn/năm. Do vậy, nguồn cung đất sét được dự báo sẽ tiếp tục dồi dào trong thời gian tới.

Các nhà cung cấp đất sét và than đều là các đối tác lâu năm nên Công ty nhận được ưu đãi về chính sách giá và các điều khoản thanh toán tốt hơn so với các đối tác khác.

Đối với đất sét, nắm được tính trọng yếu của nguồn nguyên liệu này nên trong những năm gần đây Công ty đã không ngừng mở rộng mua đất sét tại các điểm ngay gần lò gạch sản xuất gạch. Lợi thế này đã giúp Công ty chủ động được nguồn đất sét đầu vào để phục vụ hoạt động sản xuất, từ đó có nhiều lợi thế cạnh tranh cũng như hạn chế được những rủi ro liên quan đến yếu tố đầu vào. Ngoài ra, Công ty còn tích cực phối hợp với các đơn vị khai thác để tận dụng lượng đất sét khu vực lân cận cũng như quy hoạch các mỏ đang khai thác một cách khoa học và hiệu quả.

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

Nhờ chính sách tích trữ đảm bảo sản xuất liên tục trong thời gian dài, Công ty đã tạo được sự chủ động về nguồn nguyên liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất. Nhờ vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty ổn định và không chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ biến động giá trên thị trường.

6.3. Cơ cấu chi phí qua các năm

Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu, khấu hao giá trị tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí phân bổ khác. Do đặc thù là doanh nghiệp sản xuất nên việc giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí là một điều hợp lý. Ngoại trừ giá vốn hàng bán thì tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính trong doanh thu được giữ ổn định trong hai năm trở lại đây.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Bảng 9: Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ năm 2016, 2017, 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | 6 tháng 2018 | |
|----|--|-----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | Giá trị | % so với DTT | Giá trị | % so với DTT | Giá trị | % so với DTT |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 44.161,1 | 83,94 | 160.286,7 | 92,07 | 76.135,12 | 89,53 |
| - | <i>Giá vốn hàng hóa đã bán</i> | 24.350,4 | 46,29 | 65.741,6 | 37,76 | 23.550,67 | 30,93 |
| - | <i>Giá vốn hoạt động xây dựng, xây lắp</i> | 19.810,7 | 37,65 | 15.529,9 | 8,92 | 20.465,69 | 26,88 |
| - | <i>Giá vốn của thành phẩm đã bán</i> | - | - | 79.015,2 | 45,39 | 32.118,76 | 42,19 |
| 2 | Chi phí tài chính | 2.486,4 | 4,73 | 3.778,3 | 2,17 | 2.701,73 | 3,18 |
| - | <i>Chi phí lãi vay</i> | 2.457,6 | 4,67 | 3.661,6 | 2,10 | 2.630,27 | 3,09 |
| 3 | Chi phí QLDN | 734,8 | 1,40 | 2.047,3 | 1,18 | 1.130,7 | 1,33 |
| 4 | Chi phí bán hàng | - | - | 2.123,4 | 1,22 | 1.049,94 | 1,23 |
| 5 | Chi phí khác | 1,0 | 0,002 | 149,3 | 0,09 | - | - |
| | Tổng cộng | 47.383,3 | 90,07 | 168.385 | 96,73 | 81.017,5 | 95,27 |
| | Doanh thu thuần | 52.609,3 | 100 | 174.085,1 | 100 | 85.040,82 | 100 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất năm 2016, 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| T T | Chỉ tiêu | Năm 2016 | | Năm 2017 | | 6 tháng 2018 | |
|--------|-------------------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | Giá trị | % so với DTT | Giá trị | % so với DTT | Giá trị | % so với DTT |
| 1 | Giá vốn hàng bán | 30.737,0 | 69,75 | 160.598,0 | 89,67 | 81.860,76 | 87,51 |
| - | Giá vốn hàng hóa đã bán | 21.885,9 | 49,67 | 69.551 | 38,84 | 22.955,6 | 28 |
| - | Giá vốn hoạt động xây dựng, xây lắp | 8.851,1 | 20,08 | - | - | 20.465,7 | 25 |
| - | Giá vốn của thành phẩm đã bán | - | - | 91.046,9 | 50,83 | 38.439,5 | 47 |
| 2 | Chi phí tài chính | 2.799,0 | 6,35 | 4.971,8 | 2,78 | 3.816,46 | 4,08 |
| - | Chi phí lãi vay | 2.799,0 | 6,35 | 4.822,5 | 2,69 | 3.745,01 | 4,1 |
| 3 | Chi phí QLDN | 2.188,1 | 4,97 | 4.133,6 | 2,31 | 1.694,48 | 1,81 |
| 4 | Chi phí bán hàng | - | - | 2.123,4 | 1,19 | 1.049,94 | 1,12 |
| 5 | Chi phí khác | 604,1 | 1,37 | 2.139,3 | 1,19 | 279,02 | 0,29 |
| | Tổng cộng | 36.328,2 | 82,44 | 173.966,1 | 97,14 | 88.700,67 | 94,82 |
| | Doanh thu thuần | 44.064,4 | 100 | 179.093,6 | 100 | 93.545,89 | 100 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Trong cơ cấu chi phí kinh doanh của Công ty năm 2016 và năm 2017, giá vốn hàng bán luôn là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất so với doanh thu thuần. Năm 2016, tỷ lệ giá vốn hàng bán so với doanh thu thuần của Công ty là 69,75% và tỷ lệ này đã tăng trong năm 2017 lên 89,67%. Tỷ trọng này tăng mạnh là do chính sách thúc đẩy tăng trưởng doanh thu của Công ty, mở rộng sang lĩnh vực nông sản.

Chi phí chiếm tỷ trọng nhiều tiếp theo là chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính. Chi phí tài chính chủ yếu của Công ty đến từ chi phí lãi vay, do Công ty có sử dụng đòn bẩy tài chính. Tuy năm 2017, chi phí tài chính là 4,97 tỷ đồng và tăng gấp 1,8 lần so với năm 2016 nhưng tỷ lệ so với doanh thu thuần lại giảm đáng kể (từ 6,35% năm 2016 xuống còn 2,78% năm 2017), điều này cho thấy Công ty đã sử dụng nợ vay đúng mục đích, tăng hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Điểm tích cực trong những năm qua là tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp đã

ngày càng giảm xuống và đều được kiểm soát tốt dù doanh thu tăng mạnh. Đó là do chính sách quản lý chi phí của doanh nghiệp, theo tiêu chí tiết kiệm và hiệu quả nhằm giảm bớt gánh nặng khi lợi nhuận gộp bị thu hẹp do tác động từ thị trường.

6.4. Trình độ công nghệ

Để phục vụ cho hoạt động sản xuất sản phẩm, Công ty đã trang bị các thiết bị tiên tiến phục vụ cho quy trình sản xuất gạch Tuynel.

Lò tuynel là dạng lò đường hầm, là lò nung công nghiệp được dùng phổ biến nhất trên Thế giới trong ngành silicat. Lò tuynel có dạng thẳng dài tới 94m gồm 2 lò nung và sấy đặt song song nhau. Chuyển nguyên liệu cho lò là hệ thống đường ray, kích đẩy thủy lực và xe phà. Nhiệt khí thải lò nung được tái sử dụng cho lò sấy qua hệ thống quạt và kênh dẫn khí nóng.

- Lò nung thẳng chiều dài khá lớn chia làm 3 vùng có vị trí cố định: Vùng nung sấy, vùng nung đốt và vùng làm nguội. Vật liệu được nung di chuyển đi qua lò, nhiệt độ của nó thay đổi phù hợp với biểu đồ nung đất sét tạo gốm silicat. Đặc tính này thuận lợi cho kiểm soát chế độ nung, năng suất chất lượng tốt.

- Nhiên liệu sử dụng cho lò là bột than. Bột than được tra từ nóc lò xuống và cháy trong nhiệt độ có sẵn trong lò (800-1050 độ C), là môi trường tốt cháy hết nhiên liệu.

- Lò nung được hút nhiệt khí nóng từ 2 đầu, tận dụng nguồn nhiệt thải này cho lò sấy. Đặc tính này làm hiệu suất sử dụng năng lượng cao và cải thiện môi trường lò nung công nghiệp

- Kết cấu lò vững chắc, vùng chịu lửa ở chế độ tĩnh tại và ổn định không có dao động nhiệt cho nên tuổi thọ sử dụng của lò rất cao (khoảng 40 năm).

- Lò tuynel cho dự án có công suất thiết kế 50 triệu viên TC/ năm. Lò nung liên tục, thời gian ra 1 goong là 30 – 50 phút, mỗi goong 3.500 – 5.600 viên.

- Lò được trang bị thêm buồng thu hồi bụi xi than và hệ thống phun than tự động khép kín nâng cao hiệu suất đốt than và cải thiện môi trường. Nhiệt độ ra môi trường (ống khói) < 110 độ C.

* Bước đột phá trong công nghệ lò Tuynel mới nhất hiện nay là Công nghệ lò quay được Công ty đầu tư xây dựng tại Công ty TNHH Trường Sơn tại địa chỉ: xã Yên Mông thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình tự động hóa toàn bộ từ khâu chế biến tạo hình đến khi ra lò:

- + Lò được thiết kế hình tròn đĩa, hệ thống nung đốt được đặt trên ray chạy vòng tròn; gạch mộc qua khâu chế biến tạo hình sau khi đùn và cắt được robot tay gấp gấp xuống nền lò theo khối xếp đã được cài đặt sẵn; Hệ thống nung đốt được di chuyển để sấy và nung gạch ngay tại nền lò.

- + Công nghệ lò quay được đánh giá cao về chất lượng sản phẩm cao, hao hụt

giảm 90% so với công nghệ lò thẳng; chi phí nhiên liệu giảm 30% so với lò cũ, đặc biệt tốc độ quay của lò dễ dàng nên công suất lò đạt ở mức cao lên đến 80 đến 100 triệu viên trên một lò và chi phí đầu tư bằng 60% so với đầu tư lò tuynel thẳng.

+ Với Công nghệ xử lý khí thải tiên tiến được tự động hóa hoàn toàn dưới hầm lò theo cơ chế hóa học và ống khói cao 50m nên không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

6.5. Tình hình nghiên cứu, phát triển sản phẩm dịch vụ mới

Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới thông thường theo quy trình: các ý kiến của khách hàng thông qua khiếu nại, những đề nghị làm theo mẫu hay ý kiến riêng của khách hàng, các ý tưởng của cán bộ thị trường phòng kinh doanh khi tiếp xúc ở hiện trường hoặc từ việc nghiên cứu đối thủ... Tất cả những ý tưởng, thông tin trên được chuyển về phòng kỹ thuật để nghiên cứu và chạy thử mẫu các lô nhỏ. Khi mẫu mang ra thị trường hoặc khách hàng chấp nhận thì Công ty mới sản xuất các lô lớn. Quá trình vừa sản xuất vừa cải tiến đến khi sản phẩm ngày càng hoàn thiện, khách hàng ngày càng hài lòng. Ở Công ty có các tổ, các nhóm quản lý chất lượng ở các phòng ban, xưởng sản xuất nhằm cải tiến không ngừng chất lượng sản phẩm. Nhóm này cũng họp và thảo luận thường xuyên thông qua các chuyên đề phát triển sản phẩm, phát triển công nghệ ...

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

❖ Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Công ty đã thành lập Tổ kiểm tra chất lượng sản phẩm (KCS), đây là bộ phận chịu trách nhiệm kiểm tra và đảm bảo chất lượng sản phẩm đầu ra đúng như quy chuẩn, ngoài ra, thực hiện chức năng giám sát việc thực thi chính sách tại các đơn vị, bộ phận liên quan.

KCS kiểm tra lấy mẫu ngẫu nhiên để đưa vào đo lường các thông số kỹ thuật, các tiêu chuẩn kỹ thuật được kiểm tra dựa trên tiêu chuẩn quy định riêng của Công ty phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam. Các thông số kiểm tra được lưu trữ hồ sơ bằng văn bản và nhật ký sản xuất theo mỗi đợt bán thành phẩm và đợt sản phẩm xuất xưởng.

Việc kiểm tra trong từng công đoạn được thực hiện cụ thể như sau:

- Kiểm tra độ ẩm tất cả các nguyên liệu sử dụng hàng ngày, từ đó lập cơ sở dữ liệu phục vụ cho khâu pha trộn nguyên liệu;
- Kiểm tra thông số kỹ thuật của hỗn hợp đất và than sau mỗi mẻ trộn để đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng đầu vào và có sự điều chỉnh kịp thời;
- Kiểm tra các chỉ tiêu kỹ thuật của gạch khô trước khi xếp lên xe gòong và đưa vào hầm sấy;

- Kiểm tra, đo lường, phân loại sản phẩm đầu ra, đảm bảo chất lượng sản phẩm đúng theo quy chuẩn.

❖ **Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty**

Tất cả các công đoạn sản xuất được kiểm soát trên cơ sở các thông số kỹ thuật, các yêu cầu kỹ thuật, hướng dẫn công việc của từng sản phẩm, cho từng công đoạn, thông số và yêu cầu kỹ thuật đều phải đo, đếm được và kiểm tra chặt chẽ bằng các dụng cụ thích hợp. Các số liệu kiểm tra được ghi chép thành các hồ sơ và lưu giữ để phục vụ cho việc theo dõi, quản lý, khắc phục, phòng ngừa, cải tiến. Việc quản lý theo quá trình đã nâng cao được ý thức làm việc của CBCNV, sản phẩm được kiểm tra chặt chẽ ở từng công đoạn đã làm giảm đáng kể các sản phẩm lỗi nhập kho, mọi vấn đề không phù hợp phát sinh sẽ được phát hiện ra và xử lý kịp thời và đưa ra các hành động khắc phục phòng ngừa và cải tiến. Vì vậy, sẽ giảm được chi phí sản xuất, nâng cao được năng suất và chất lượng sản phẩm.

6.7. Hoạt động Marketing

Để hoạt động Marketing thực sự hiệu quả nhằm đẩy mạnh việc phát triển khách hàng, chiếm lĩnh thị trường và khẳng định thương hiệu của Công ty, Công ty đã xây dựng chiến lược đồng bộ về thị trường mục tiêu, giá cả, hỗ trợ quảng cáo... Các hoạt động marketing của Công ty bao gồm:

- Thực hiện tiếp thị trường xuyên, liên tục duy trì, giữ vững mối quan hệ tốt đẹp với khách hàng truyền thống.
- Tham gia các hoạt động tài trợ xã hội trong tỉnh, hoạt động thể dục thể thao, hoạt động từ thiện xã hội Nhằm nâng cao vị thế và hình ảnh Công ty trong tỉnh.

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

Biểu tượng logo của công ty:



Biểu tượng trên được Công ty thống nhất sử dụng làm nhãn hiệu cho các sản phẩm và dịch vụ của Công ty.

6.9. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

Bảng 11: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

| TT | Tên hợp đồng | Giá trị HĐ (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Năm hợp đồng | Sản phẩm | Đối tác |
|----|------------------|----------------------------|---------------------|--------------|----------|--|
| 1 | Hợp đồng kinh tế | 2.000 | 1 năm | 2018 | Dầu điều | Asia Energy co.,ltd |
| 2 | Hợp đồng kinh tế | 2.000 | 1 năm | 2018 | Dầu điều | Deok Su International co.,ltd |
| 3 | Hợp đồng kinh tế | 10.918 | 1 năm | 2017 | Điều | CETECOM SA |
| 4 | Hợp đồng kinh tế | 3.625 | 1 năm | 2017 | Điều | Altantix Commodities |
| 5 | Hợp đồng kinh tế | 4.680 | 1 năm | 2017 | Điều | AVICENNA CONEPT FOOD LIP |
| 6 | Hợp đồng kinh tế | 7.323 | 1 năm | 2017 | Điều | SCALZO FOOD INDUSTRIES |
| 7 | Hợp đồng kinh tế | 12.905 | 1 năm | 2017 | Cao su | Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hoa Sen Vàng |
| 8 | Hợp đồng kinh tế | 27.598 | 1 năm | 2017 | Cao su | R1 International PTE LTD |
| 9 | Hợp đồng kinh tế | 2.247 | 1 năm | 2017 | Gạch | CTCP Xây dựng Hoàng Phát |
| 10 | Hợp đồng kinh tế | 17.220 | 1 năm | 2017-2018 | Cao Su | Công ty TNHH Vạn Lợi |
| 11 | Hợp đồng kinh tế | 40.000 | 1 năm | 2018 | Máy móc | Công ty TNHH TRường Sơn |
| 12 | Hợp đồng kinh tế | 10.000 | 1 năm | 2018 | Quế sáo | Công ty cổ phần Phalco |
| 13 | Hợp đồng kinh tế | 100.000 | 1 năm | 2018 | Cao su | R1 International PTE LTD |

(Nguồn: Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam)

Trong 6 tháng đầu năm 2018 công ty đã thực hiện được 29.456,7 triệu đồng doanh thu lắp đặt máy móc chuyển giao công nghệ với Công ty TNHH Trường Sơn dự kiến hoàn thành nghiệm thu trong 6 tháng cuối năm. Doanh thu Quế ống sáo với Công ty cổ phần Phalco là 16.454 triệu đồng và thực hiện doanh thu Cao su với công ty R1 International PTE LTD là 25.839 triệu đồng.

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

7.1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 12: Tóm tắt một số chỉ tiêu về HDSXKD của Công ty mẹ năm 2016, 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | Tăng trưởng 2017/2016 (%) | 6 tháng 2018 |
|--|-----------|-----------|---------------------------|--------------|
| Tổng giá trị tài sản | 214.757,6 | 287.691,4 | 33,96 | 286.902,64 |
| Vốn chủ sở hữu | 161.831,4 | 168.145,6 | 3,90 | 164.948,5 |
| Doanh thu thuần | 52.609,3 | 174.085,1 | 230,90 | 85.040,82 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 7.830,0 | 8.275,4 | 5,69 | 5.483,04 |
| Lợi nhuận khác | 28,9 | (148,8) | (614,88) | - |
| Lợi nhuận trước thuế | 7.858,9 | 8.126,6 | 3,41 | 5.378,61 |
| Lợi nhuận sau thuế | 6.286,9 | 6.314,2 | 0,43 | 4.302,89 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%) | 3,96% | 3,83% | | 2,58% |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Bảng 13: Một số chỉ tiêu về HĐSXKD của Công ty hợp nhất năm 2016, 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2017 | Tăng trưởng 2017/2016 (%) | 6 tháng 2018 |
|---|-----------|-----------|---------------------------|--------------|
| Tổng giá trị tài sản | 262.702,7 | 362.410,3 | 37,91 | 348.779,2 |
| Vốn chủ sở hữu | 181.866,3 | 196.333,5 | 7,97 | 195.093 |
| Doanh thu thuần | 44.064,4 | 179.093,6 | 306,44 | 93.545,9 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 11.174,5 | 10.386,3 | (7,20) | 6.837,1 |
| Lợi nhuận khác | (476,3) | 6.896,3 | 1.547,89 | (279) |
| Lợi nhuận trước thuế | 10.698,2 | 17.282,6 | 61,54 | 6.558,1 |
| Lợi nhuận sau thuế | 8.972,3 | 13.780,2 | 53,59 | 5.399,8 |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%) | 0 | 5% | \ | \ |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%) (Không bao gồm lợi ích của cổ đông không kiểm soát) | 5,13% | 7,13% | \ | 2.64% |

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Hoạt động kinh doanh của Công ty đã có sự tăng trưởng tốt từ năm 2015 đến năm 2016. Tiếp bước năm 2015, Công ty tiếp tục áp dụng các biện pháp, chính sách quản trị hoạt động kinh doanh của Công ty dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2016 đạt gần 9 tỷ đồng. Các chỉ tiêu năm 2016 đều có phần tăng trưởng. Năm 2016, tổng giá trị tài sản của Công ty hơn 262 tỷ đồng, tăng hơn 39 tỷ đồng tương ứng với tỷ trọng 17,66% so với năm 2015; lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt hơn 11,17 tỷ đồng, tăng không đáng kể so với năm 2015. Song song với đó là lợi nhuận sau thuế của năm 2016 đạt 8,9 tỷ đồng, tăng 5,32% so với năm 2015.

Năm 2017, tổng tài sản của Công ty đạt mức hơn 362,4 tỷ đồng, doanh thu thuần đạt 179 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đã đạt 13,78 tỷ đồng tăng 53,4% so với cả năm 2016 và lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không bao gồm lợi ích của cổ đông không kiểm soát là 12,224 tỷ đồng; trong đó lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính sau thuế là 7,8 tỷ đồng (tương đương 4,55% trên Vốn chủ sở hữu bình quân) còn thu nhập khác từ đền bù di dời sau thuế là 4,4 tỷ đồng (tương đương 2,57% trên Vốn chủ sở hữu bình quân) cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của cả năm 2017 của Công ty đã đạt hiệu quả cao và hoàn thành mục tiêu đề ra.

Năm 2018 sau khi Nhà máy gạch tuynel đầu tư mới của Công ty cổ phần sản xuất và cung ứng VLXD Kontum trong dự án di dời tại vị trí mới đã đi vào hoạt động ổn định đạt công suất 40 triệu viên năm sẽ đóng góp lợi nhuận không nhỏ cho Công ty mẹ đảm bảo Công ty sẽ hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đã đề ra.

7.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018

➤ **Thuận lợi**

- **Các điều kiện kinh tế vĩ mô được cải thiện đã tác động đến sự phát triển mạnh mẽ của các ngành mà Công ty đang đầu tư:** Tiếp nối xu thế tăng trưởng của năm 2016 với tốc độ tăng trưởng 6,81% trong năm 2017, vượt mục tiêu đề ra là 6,7%, Việt Nam được đánh giá giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, tỷ lệ lạm phát tiếp tục được kiểm soát ở mức thấp, hoạt động tín dụng ngân hàng đang từng bước đi vào ổn định. Chính phủ và các cơ quan ban ngành nỗ lực tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong sản xuất kinh doanh.

- **Sự khởi sắc của thị trường bất động sản đã kích thích nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng, trong đó có các sản phẩm gạch xây dựng của Công ty:** thị trường bất động sản trong năm 2016 và năm 2017 đã có chuyển biến tích cực thể hiện rõ ràng nhất trong phân khúc nhà phố và căn hộ chung cư. Nhiều quy định và chính sách có lợi cho thị trường bất động sản cũng đã được ban hành trong thời gian qua như: Luật Nhà ở (sửa đổi) cho phép cá nhân và doanh nghiệp nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Thông tư 36/2014/TT-NHNN nói lỏng cho vay bất động sản, giảm hệ số rủi ro từ 250% xuống 150%, và Luật kinh doanh bất động sản quy định chặt chẽ hơn điều kiện kinh doanh giúp ổn định nguồn cung.

- **Hoạt động đầu tư của Công ty đạt hiệu quả thông qua chiến lược đầu tư trọng điểm:** các ngành nghề mà Công ty đang đầu tư đều đem lại hiệu quả cao nhờ năng lực và kinh nghiệm của Ban lãnh đạo. Công ty luôn tìm cách cân bằng cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn nhằm đảm bảo an toàn vốn và sự phát triển bền vững của Công ty.

- **Thị trường cao su tiếp tục đà phục hồi trong năm 2018:** Giá bán cao su năm 2017 bình quân tăng 30% so với năm 2016 do giá dầu tăng kèm theo tình hình lũ lụt ở Thái Lan tạo ra cơn sốt nguồn cung đầu năm 2017, đẩy giá cao su toàn cầu tăng mạnh. Kết thúc năm 2017, ngành cao su trong nước thu về hơn 2 tỷ USD so với năm 2016 xuất khẩu tăng cả về giá, lượng và kim ngạch.

- **Tinh thần trách nhiệm trong quản lý điều hành:** với tinh thần trách nhiệm trước các cổ đông, cán bộ công nhân viên và sự phát triển của Công ty, Ban lãnh đạo đã điều hành, quản trị hoạt động của Công ty ổn định và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông đề ra từ đầu năm. Ban lãnh đạo cũng tăng cường công tác dự báo, tiếp tục nâng cao năng lực quản trị tài chính, đảm bảo tài chính toàn Công ty an toàn, hiệu quả. Đồng thời đưa ra những điều chỉnh chính sách kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình thực tế của thị trường.

➤ **Khó khăn**

- **Cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ cùng ngành:** trong các lĩnh vực mà Công ty đang thực hiện đầu tư đều đang gặp sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ cùng ngành. Công ty luôn tích cực hoạch định chiến lược phát triển cho các công ty thành viên, tìm kiếm công nghệ hiện đại nâng cao chất lượng sản phẩm, giảm giá thành sản phẩm. Ngoài ra, công tác dự báo giá nguyên vật liệu đầu vào cho các công ty thành viên luôn được Công ty đề cao nhằm tăng cường hiệu quả quản lý giám sát đối với hoạt động cốt lõi là sản xuất và kinh doanh gạch Tuynel.

- **Quy mô vốn của Công ty còn nhỏ:** đây là một khó khăn lớn cho Công ty khi chưa thể nắm bắt tối đa cơ hội đầu tư.

7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành:

8.1. Vị thế của công ty trong ngành:

- Chiến lược phát triển rõ ràng, bài bản, phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành;

- Kinh nghiệm nhiều năm trong ngành của Ban lãnh đạo giúp Công ty nâng cao năng lực dự báo giá nguyên vật liệu sản xuất, bám sát diễn biến thị trường, chủ động điều chỉnh kế hoạch sản xuất cho các công ty thành viên;

- Quy mô thị trường và đối tác mà Công ty đã và đang đề ra đảm bảo cho các công ty thành viên có thể sản xuất liên tục với tối đa công suất hiện có.

Những thế mạnh trên giúp Công ty ngày càng gia tăng vị thế của mình trong ngành, tạo tiền đề vững chắc cho các bước phát triển tiếp theo của Công ty.

8.2. Triển vọng phát triển ngành:

Nền kinh tế Việt Nam đã có một năm khởi sắc trong năm 2017 khi mà GDP vượt kế hoạch đề ra, cầu tiêu dùng tăng, đời sống người dân ngày càng được cải thiện. Chỉ số giá tiêu dùng CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với bình quân năm 2016, trong đó nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng đã tăng 0,22%. Môi trường kinh doanh được cải thiện với quyết tâm mạnh mẽ của Chính phủ trong cắt giảm thủ tục thuế, hải quan, đăng ký kinh doanh nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư, phù hợp với thông lệ quốc tế. Chính sách đối với lĩnh vực bất động sản, chứng khoán cũng đang dần được hoàn thiện khi nhiều quy định, văn bản hướng dẫn ra đời. Đây là những cơ sở cho kỳ vọng ngành vật liệu xây dựng nói chung và gạch xây dựng nói riêng phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.

Quyết định số 1469/QĐ-TTg ngày 22/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng đến năm 2020 và định hướng phát triển đến năm 2030 chỉ ra nhu cầu trong nước về gạch xây dựng được dự báo tăng từ 26 tỷ viên năm 2015 đến 30 tỷ viên năm 2020. Trong đó, 17,5 tỷ viên là gạch nung, 12,5 tỷ viên còn lại là vật liệu xây không nung.

Trong bối cảnh người dân chưa tin tưởng sử dụng gạch không nung và giá thành loại gạch này chưa thật sự hấp dẫn thì gạch Tuynel vẫn giữ luôn giữ được thị phần và chiếm tỷ trọng lớn nhất trên thị trường. Mặt khác, trong thời gian tới các lò gạch thủ công sẽ ngừng sản xuất theo quy định Pháp luật. Đây là cơ hội tốt để các công ty gạch Tuynel có quy mô lớn, quy trình sản xuất chuyên nghiệp gia tăng thị phần cũng như mở rộng sản xuất kinh doanh.

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

Hiện nay, có rất nhiều công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh gạch, than, ... và xây dựng. Dưới đây, Công ty lựa chọn một số công ty niêm yết có tình hình tài chính, quy mô hoạt động và các lĩnh vực ngành nghề tương đương với CREATE CAPITAL để so sánh:

- **Công ty cổ phần Gạch ngói gốm xây dựng Mỹ Xuân:** tiền thân là Xí nghiệp gạch ngói gốm xây dựng trực thuộc Công ty Phát triển Khoáng sản 6. CTCP Gạch ngói gốm xây dựng Mỹ Xuân có mức vốn điều lệ hiện tại là 53.206.940.000 đồng. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là khai thác đất sét sản xuất kinh doanh các sản phẩm gốm và vật liệu xây dựng, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là GMX.

- **Công ty cổ phần Gạch ngói Nhị Hiệp:** Tiền thân là xí nghiệp Sản xuất gạch ngói trực thuộc Công ty sản xuất và XNK Vật Liệu Xây dựng Sông Bé nay là Công ty Vật Liệu và Xây dựng Bình Dương với dây chuyền gạch ngói thủ công. Hiện nay, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Gạch ngói Nhị Hiệp là 30.415.420.000 đồng. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Gạch ngói Nhị Hiệp là Khai thác nguyên liệu phi quặng, sét, cao lanh. Sản xuất gạch ngói chất lượng cao các loại. Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng khác; Sản xuất vật liệu xây dựng không nung. Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là NHC.

- **Công ty cổ phần Gạch men Thanh Thanh:** tiền thân là Nhà máy gạch men Thanh Thanh. Công ty được chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo quyết định số 1706/QĐBXD ngày 22/12/2003 của Bộ trưởng bộ xây dựng về việc chuyển Công ty gạch men Thanh Thanh thành công ty cổ phần. Hiện tại, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh là 59.923.480.000 đồng. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất kinh doanh gạch men và vật liệu xây dựng. Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là TTC.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

- **Công ty cổ phần CMC:** tiền thân là Nhà máy Bê tông Việt Trì được thành lập từ những năm 1960, trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng- Bộ Xây dựng. Năm 2006, Công ty Công nghiệp bê tông và vật liệu xây dựng tiến hành cổ phần hóa đổi tên thành Công ty cổ phần CMC. Hiện tại, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần CMC là 282.239.030.000 đồng. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng từ đất sét và sản xuất các sản phẩm gốm sứ khác. Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là CVT.

Các chỉ tiêu tài chính và hoạt động kinh doanh năm 2017 của các công ty nói trên được so sánh với CREATE CAPITAL theo bảng sau:

Bảng 14: So sánh với các doanh nghiệp cùng ngành

Đơn vị: Đồng

| Chỉ tiêu | CTCP Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (GMX) | CTCP Gạch ngói Nhị Hiệp (NHC) | CTCP Gạch men Thanh Thanh (TTC) | CTCP CMC (CVT) |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Doanh thu thuần | 218.926.803.566 | 107.955.403.126 | 344.269.164.505 | 1.181.089.534.615 |
| Lợi nhuận sau thuế | 20.777.048.619 | 13.043.315.822 | 19.652.317.942 | 173.778.727.789 |
| Nguồn vốn chủ sở hữu | 79.429.619.467 | 62.426.095.263 | 114.694.083.936 | 540.492.723.949 |
| Số cổ phiếu lưu hành bình quân | 5.314.448 | 3.041.542 | 5.940.528 | 28.223.903 |
| EPS | 2.646 | 4.080 | 2.803 | 6.705 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của các Công ty nêu trên)

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

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi, khó khăn của nền kinh tế, dự báo triển vọng phát triển thị trường trong và ngoài nước, tiềm năng và lợi thế của Công ty, trong thời gian tới, Công ty tiếp tục tập trung vào sản xuất kinh doanh gạch Tuynel, than và xây dựng. Đây là những lĩnh vực phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường hiện nay cũng như các chính sách của Nhà nước.

Tốc độ phát triển kinh tế và công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước đang diễn ra nhanh chóng tại Việt Nam, trong khi đó tốc độ phát triển của cơ sở hạ tầng tuy có được quan tâm nhưng vẫn còn nhiều hạn chế và chưa đáp ứng được nhu

cầu phát triển. Nhu cầu về nhà ở, các công trình văn hóa, vui chơi giải trí cho người dân cũng không ngừng được tăng cao. Do vậy, thị trường xây dựng và vật liệu xây dựng chắc chắn sẽ còn bùng nổ mạnh mẽ. Mặt khác, Chính phủ cũng luôn quan tâm đến việc phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển kinh tế, đồng thời phát triển quỹ nhà ở để đáp ứng nhu cầu của người dân. Chính phủ thường xuyên có các giải pháp kích cầu, hỗ trợ các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản cũng như hỗ trợ người dân có điều kiện tiếp cận với sản phẩm bất động sản. Cho nên các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và xây dựng, trong đó có CREATE CAPITAL, sẽ được thụ hưởng những cơ hội từ thị trường cũng như các chính sách của Chính phủ trong thời gian tới.

Có thể nói, các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của CREATE CAPITAL lựa chọn phát triển trong thời gian sắp tới đều phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường trong nước và thế giới, cũng như phù hợp với chiến lược phát triển thị trường và các chính sách khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi của Chính phủ Việt Nam. Đó là tiền đề quan trọng đảm bảo cho sự phát triển và thành công bền vững của CREATE CAPITAL trong tương lai.

8. Chính sách đối với người lao động.

Công ty tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao, tính đến 30/06/2018, tổng số nhân sự toàn hệ thống là **140 người** với cơ cấu như sau:

Bảng 15: Cơ cấu lao động của Công ty

| Loại lao động | Số lượng (người) |
|-----------------------------------|------------------|
| Phân theo giới tính | 140 |
| Nam | 55 |
| Nữ | 85 |
| Phân theo trình độ học vấn | 140 |
| Trình độ trên đại học | 01 |
| Trình độ đại học | 25 |
| Trình độ cao đẳng, trung cấp | 15 |
| Đối tượng khác | 99 |

(Nguồn: CTCP Create Capital Việt Nam)

➤ **Chính sách chung**

Công ty luôn xác định nhân lực là yếu tố quan trọng có ảnh hưởng rất lớn đến sự thành công của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên tổ chức bồi dưỡng, đào tạo để mỗi người có thể làm việc chuyên nghiệp, phát huy được năng lực cá nhân và biết hợp tác cùng đồng nghiệp. Lực lượng lao động mới được tiếp nhận theo một quy trình chặt chẽ và có chính sách thu hút lao động có trình độ cao, có nhiều kinh nghiệm và uy tín, đồng thời Công ty cũng có chính sách trả lương đảm bảo đời sống cho cán bộ, công nhân viên. Ngoài ra, Công ty đã sử dụng một cách có hiệu quả Quỹ phúc lợi phục vụ cho các hoạt động thăm hỏi động viên, nâng cao thể chất, giải trí, nghỉ ngơi và tăng cường văn hoá doanh nghiệp.

➤ **Chế độ làm việc**

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày đối với bộ phận hành chính và đối với lái xe làm việc không quá 4 tiếng liên tục và không quá 10 tiếng/ngày; Đối với công nhân lao động chế độ làm việc 8 tiếng/ ngày mỗi ngày phân theo các tổ và lao động theo từng ca trong ngày. Chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ tết, nghỉ thai sản Công ty luôn đảm bảo phù hợp với các quy định của Pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn chú trọng đến việc tạo điều kiện làm việc tốt nhất cho cán bộ công nhân viên. Công ty đã xây dựng được hệ thống văn phòng làm việc, nhà xưởng khang trang thoáng mát, đầy đủ các thiết bị cần thiết phục vụ cán bộ công nhân viên làm việc hiệu quả. Các lao động trực tiếp đều được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ, vệ sinh lao động, được tập huấn đào tạo tay nghề thường xuyên đảm bảo chất lượng tốt nhất.

➤ **Chính sách lương, thưởng và phúc lợi**

Công ty đã xây dựng chính sách tiền lương riêng thông qua quy chế trả lương phù hợp với ngành nghề hoạt động và đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước. Hệ số lương được xác định dựa theo trình độ, cấp bậc, thâm niên của từng người lao động, đảm bảo phù hợp với năng lực và công việc của từng người. Khen thưởng kịp thời nhằm khuyến khích cán bộ công nhân viên hăng say lao động, góp phần thúc đẩy hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật. Công đoàn Công ty được giao nhiệm vụ chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho cán bộ, công nhân viên như khám sức khoẻ định kỳ, phát động phong trào thể thao, du lịch hàng năm, văn nghệ nhằm tạo sự đoàn kết trong toàn thể cán bộ nhân viên.

9. **Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

| <i>Năm</i> | <i>Tỷ lệ cổ tức</i> | <i>Hình thức thanh toán</i> |
|------------------|---------------------|-----------------------------|
| Năm 2017 | 5% | Tiền mặt |
| Dự kiến năm 2018 | 11% | Tiền mặt hoặc/và cổ phiếu |

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 của Công ty)

10. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam.

11.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| Loại tài sản cố định | Số năm khấu hao |
|---------------------------------|------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 25 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 |

11.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của người lao động trong Công ty là 5.000.000 đồng/người/tháng, và đây cũng là mức lương tương đương với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

11.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Tính đến thời điểm 31/12/2017, Công ty không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào đối với Ngân hàng, các nhà cung cấp.

11.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp khác cho Nhà nước.

Bảng 16: Số dư các khoản thuế phải nộp

Đơn vị: đồng

| Chỉ tiêu | Công ty mẹ | | | Hợp nhất | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 |
| Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa | 107.612.176 | - | - | 107.612.176 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.111.248.501 | 2.417.270.934 | 1.886.134.296 | 2.557.954.807 | 4.451.938.377 | 3.171.106.138 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | - | - | 7.683.124 | 7.683.124 | 7.683.124 |
| Thuế tài nguyên | - | - | - | 49.180 | 7.499.480 | 5.786.234 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | - | - | 448.303.013 | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | - | - | 2.263.773 | 5.263.773 |
| Tổng cộng | 2.218.860.677 | 2.417.270.934 | 2.331.644.208 | 3.121.302.300 | 4.469.384.754 | 3.187.575.498 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ, Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Về việc công ty thực hiện hết Thuế TNDN phải nộp đầu năm 2017 như sau:

| TT | Diễn giải | Số tiền nộp | Ghi chú |
|----|---------------------------------|---------------|--|
| 1 | Nợ thuế TNDN đầu kỳ 2017 | 2.557.954.807 | |
| 2 | Thuế TNDN đã nộp trong kỳ 2017 | 1.640.961.423 | |
| 3 | Thuế TNDN đã nộp đến 30/06/2018 | 2.406.858.515 | Số tiền đã bao gồm một phần Thuế TNDN 2017 |

Vậy Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế TNDN phải nộp đầu năm 2017.

11.6. Trích lập các Quỹ theo luật định

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty phải trích lập các Quỹ theo quy định. Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm do ĐHĐCĐ quyết định. Quỹ đầu tư phát triển của Công ty đến cuối năm 2017 là 633.963.151 đồng và Nghị Quyết ĐHĐCĐ năm 2018 trích thêm là 12.224.275.137 đồng, các quỹ khác Công ty chưa thực hiện trích lập.

11.7. Tổng dư nợ vay

Bảng 17: Cơ cấu vay của Công ty năm 2016, năm 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: đồng

| T | Đối tượng | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 6 tháng 2018 | Ghi chú |
|----------|--|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| I | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 35.675.255.252 | 100.466.340.159 | 107.390.409.293 | |
| I | Vay ngắn hạn ngân hàng | 31.814.199.248 | 95.988.164.159 | 104.004.233.126 | |
| - | Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân | 9.981.250.046 | 19.355.227.062 | - | Khoản vay của Công ty mẹ |
| - | Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Phúc Yên | 3.870.862.450 | 6.788.123.510 | 2.092.108.814 | |
| - | Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 | 1.682.201.940 | 1.679.323.756 | 0 | Khoản vay của Công ty mẹ |
| - | Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam | 14.053.791.917 | 42.653.810.532 | 51.323.483.505 | Khoản vay của Công ty mẹ |
| - | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Kontum | 2.226.092.895 | 3.342.563.117 | 4.824.837.763 | |
| - | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Tây Hà Nội | - | 22.169.116.182 | 45.763.803.044 | Khoản vay của Công ty mẹ |
| 2 | Vay dài hạn đến hạn trả | 3.861.056.004 | 4.478.176.000 | 3.386.176.167 | |
| - | Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân | 2.303.000.000 | - | - | Khoản vay của Công ty mẹ |
| - | Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 | - | 724.320.000 | 724.320.167 | Khoản vay của Công ty mẹ |

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

| | | | | | |
|------------|--|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| - | Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Phúc Yên | 1.353.856.000 | 1.353.856.000 | 1.261.856.000 | |
| - | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Kontum | - | 2.400.000.000 | 1.400.000.000 | |
| - | Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Phạm Hùng | 204.200.004 | - | - | Khoản vay của Công ty mẹ |
| I I | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 29.311.308.014 | 24.846.162.019 | 23.899.073.852 | |
| 1 | Vay dài hạn ngân hàng | 29.311.308.014 | 24.846.162.019 | 23.899.073.852 | |
| - | Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 | - | 2.172.960.000 | 1.810.799.833 | Khoản vay của Công ty mẹ |
| - | Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Phúc Yên | 5.415.424.000 | 4.061.568.000 | 3.476.640.000 | |
| - | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Kontum | 23.211.634.019 | 18.611.634.019 | 18.611.634.019 | |
| - | Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Phạm Hùng | 684.249.995 | - | - | Khoản vay của Công ty mẹ |
| | Tổng cộng | 64.986.563.266 | 125.312.502.178 | 131.298.483.145 | |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã sử dụng nợ vay ngân hàng và vay vốn cá nhân trong quá trình hoạt động của mình. Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn của công ty luôn ở mức bình thường, chủ yếu các khoản vay từ Ngân hàng.

Năm 2016, khoản nợ vay ngắn hạn của Công ty là 35,7 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh Tây Hồ: 14,0 tỷ đồng; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Thanh Xuân là 12,2 tỷ đồng; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Phúc Yên là 5,1 tỷ đồng. Phần còn lại đến từ một số ngân hàng khác. Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn năm 2016 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

| Số tài khoản/hợp đồng | Ngày hợp đồng | Hạn mức/ Gốc vay | Lãi suất | Thời hạn vay | Dư gốc vay tại 31/12/2016 |
|---|---------------|---------------------|-----------|--------------------------------------|------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (1) | | | | | |
| 01/2016/HDCTD/VCBTX-CR | 19/12/2016 | 10.000.000.000 | Linh hoạt | 12 tháng | 9.981.250.046 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - SGD I (2) | | | | | |
| 11638.16.002.2265211.TD | 25/03/2016 | 3.000.000.000 | Linh hoạt | 12 tháng | 1.682.201.940 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Tây Hồ (3) | | | | | |
| Hợp đồng số 1506- LA V20150047 và phụ lục 01/PLHD | 02/06/2015 | 20.000.000.000 | 8,00% | 12 tháng/ Cửa hạn theo phụ lục | 14.053.791.917 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4) | | | | | |
| 01/2014/TH/NHNT.TX-CRC | 06/06/2014 | 5.000.000.000 | Linh hoạt | 60 tháng | 2.303.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng (5) | | | | | |
| 625-11-15/HĐTD/PHG | 26/11/2015 | 489.000.000 | Linh hoạt | 60 tháng | 97.800.000 |
| 41/2016/HĐTD/PHG/01 | 21/09/2016 | 532.000.000 | Linh hoạt | 60 tháng | 106.400.004 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Kon Tum (6) | | | | | |
| 625/2013/1963/HĐ | 31/7/2013 | 4.000.000.000 | Linh hoạt | 6 tháng | 2.226.092.895 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (7) | | | | | |
| 01/2016-HĐTDHM/NHC260- GACHVINHPHUC | 17/07/2016 | 4.000.000.000 | 8,0% | 6 tháng | 3.870.862.450 |
| 01/2016-HĐTDDA/NHC260- CTGNVP | 20/10/2016 | 7.000.000.000 | 8,7% | 60 tháng | 1.353.856.000 |

Tính đến 31/12/2017, khoản vay và nợ ngắn hạn đã tăng lên 100,47 tỷ đồng, tăng 64,79 tỷ đồng so với năm 2016, khoản tăng này chủ yếu đến từ vay thêm Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Thanh Xuân (vay thêm 9,38 tỷ đồng), vay thêm từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Phúc Yên (vay thêm 2,92 tỷ đồng), vay thêm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tây Hà Nội (vay 22,17 tỷ đồng) và giảm khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Tây Hồ (vay thêm 28,6 tỷ đồng).

Về vay và nợ dài hạn của Công ty, trong năm 2016, vay và nợ dài hạn của Công ty là 29,3 tỷ đồng, chủ yếu do khoản vay đến từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Kon Tum: 23.211.634.019 đồng. Chi tiết các khoản vay và nợ dài hạn năm 2016 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

| Số Tài khoản/hợp đồng | Ngày hợp đồng | Hạn mức/ Gốc vay | Lãi suất | Thời hạn vay | Dư gốc vay tại 31/12/2016 |
|--|---------------|---------------------|-----------|--------------|------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng (1) | | | | | |
| 625-11-15/HĐTĐ/PHG | 26/11/2015 | 489.000.000 | Linh hoạt | 60 tháng | 285.250.000 |
| 41/2016/HĐTĐ/PHG/01 | 21/09/2016 | 532.000.000 | Linh hoạt | 60 tháng | 398.999.995 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Kon Tum (2) | | | | | |
| 01/2015/666331/HĐTĐ | 01/12/2015 | 24.000.000.000 | Linh hoạt | 120 tháng | 23.211.634.019 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (3) | | | | | |
| 01/2016-HĐTDDA/NHC260-CTGNVP | 20/10/2016 | 7.000.000.000 | 8,70% | 60 tháng | 5.415.424.000 |

Đến 31/12/2017, khoản vay và nợ dài hạn của Công ty giảm xuống còn 24,85 tỷ đồng, giảm 4,45 tỷ đồng so với năm 2016 chủ yếu là do giảm khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Kon Tum 4,6 tỷ đồng xuống còn 18,6 tỷ và tăng khoản vay từ Ngân hàng TMCP Quân đội – SGD 1 lên 2,17 tỷ đồng. Còn lại giảm khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Phúc Yên (giảm 1,3 tỷ đồng) và Công ty không còn khoản vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Phạm Hùng, trong đó:

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 để mua xe ô tô và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phúc Yên theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HDDTDDDA/NHC260-CTGNVP ngày 20/10/2016 với hạn mức cho vay 7.000.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 20/10/2016 đến 19/10/2021 dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp nhà máy sản xuất gạch. Theo lịch trả nợ, cứ 3 tháng Tập đoàn phải thanh toán 5% giá trị khế ước trung và dài hạn này. Do vậy đầu năm 2017 Tập đoàn phải thanh toán 1.353.856.000 đồng gốc và trong năm 2017 đã thanh toán hết; đến 12 tháng tiếp theo Tập đoàn tiếp tục phải thanh toán 1.353.856.000 đồng gốc vay đến hạn. Bên cạnh đó, theo điểm 4, điều 102 của **Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính quy định** “*Khi lập báo cáo tài chính, kế toán phải thực hiện tái phân loại tài sản và nợ phải trả được phân loại là dài hạn trong kỳ trước nhưng có thời gian đáo hạn còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm báo cáo thành ngắn hạn*”. Do đó, tại 31/12/2017 Tập đoàn đã trình bày khoản vay dài hạn đến hạn trả trong năm 2018 số tiền 1.353.856.000 đồng trên mục “Vay dài hạn đến hạn trả” (thuộc thuyết minh Vay và nợ ngắn hạn). Vậy món vay này không phải nợ quá hạn của Tập đoàn.

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Kontum được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai là Dự án xây dựng nhà máy gạch Kroong.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

❖ Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

Đơn vị: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 |
|------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | Từ 1 năm trở xuống | 3.861.056.004 | 4.478.176.000 | 3.386.176.167 |
| 2 | Trên 1 năm đến 5 năm | 29.311.308.014 | 24.846.162.019 | 23.899.073.852 |
| Tổng cộng | | 33.172.364.018 | 29.324.338.019 | 26.560.929.852 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

11.8. Hàng tồn kho

Bảng 18: Hàng tồn kho

Đơn vị tính: đồng

| TT | Khoản mục | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 |
|------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| I | CÔNG TY MẸ | | | |
| 1 | Nguyên liệu, vật liệu | 10.656.992 | 605.406.519 | 53.100.562.409 |
| 2 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 4.918.162.599 | 16.978.552.369 | 19.293.977.711 |
| 3 | Thành phẩm | - | 19.908.676.736 | 9.969.800.536 |
| 4 | Hàng hóa | 11.928.752.751 | 16.311.940.620 | 22.457.546.969 |
| Tổng cộng | | 16.857.572.342 | 53.804.576.244 | 104.821.887.625 |
| II | HỢP NHẤT | | | |
| 1 | Nguyên liệu, vật liệu | 12.384.476.380 | 11.591.345.621 | 63.902.867.766 |
| 2 | Công cụ, dụng cụ | 427.192.866 | 38.276.837 | 88.764.438 |
| 3 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 6.594.492.604 | 18.772.915.509 | 21.550.215.572 |
| 4 | Thành phẩm | 1.406.657.819 | 26.409.244.250 | 17.531.405.591 |
| 5 | Hàng hóa | 11.831.524.613 | 16.311.940.620 | 22.457.546.969 |
| Tổng cộng | | 32.644.344.282 | 73.123.722.837 | 125.454.332.280 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Năm 2016, lượng hàng tồn kho của Công ty đạt 32,64 tỷ đồng, chiếm

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

12,43% tổng giá trị tài sản. Năm 2017, lượng hàng tồn kho tăng lên là 73,12 tỷ đồng, chiếm 20,18% tổng giá trị tài sản. Do Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng nên Công ty luôn dự trữ một lượng hàng tồn kho lớn hơn 10% so với tổng tài sản để đảm bảo luôn có sẵn hàng bán cho khách hàng, chủ động được hàng hóa.

11.9. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 19: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

| T T | Khoản mục | Năm 2016 | Năm 2017 | 6 tháng 2018 |
|-----------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| I | Khoản phải thu ngắn hạn | 39.120.971.707 | 66.023.756.192 | 31.654.058.589 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.456.595.455 | 29.409.314.683 | 1.726.062.429 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 12.501.065.191 | 19.814.275.867 | 27.739.978.330 |
| 3 | Phải thu ngắn hạn khác | 20.209.799.476 | 16.865.249.423 | 2.253.101.611 |
| 4 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (46.488.415) | (65.083.781) | (65.083.781) |
| II | Khoản phải thu dài hạn | 66.555.000.000 | 28.280.000.000 | 28.230.000.000 |
| 1 | Phải thu về cho vay dài hạn | - | 475.000.000 | 425.000.000 |
| 2 | Phải thu dài hạn khác | 66.555.000.000 | 27.805.000.000 | 27.805.000.000 |
| | Tổng cộng | 105.675.971.707 | 94.303.756.192 | 59.884.085.589 |

Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Bảng 20: Các khoản phải thu của Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| T T | Khoản mục | Năm 2016 | Năm 2017 | 6 tháng 2018 |
|-----------|------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| I | Khoản phải thu ngắn hạn | 50.765.292.089 | 98.227.095.706 | 50.261.909.122 |
| 1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 11.864.623.003 | 38.792.591.532 | 6.490.539.421 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 13.548.313.251 | 19.855.660.737 | 27.767.709.934 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 4.430.000.000 | 4.000.000.000 | 15.500.000.000 |
| 4 | Phải thu ngắn hạn khác | 20.968.844.250 | 35.643.927.218 | 568.743.548 |
| 5 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (46.488.415) | (65.083.781) | (65.083.781) |
| II | Khoản phải thu dài hạn | 76.105.000.000 | 28.280.000.000 | 28.230.000.000 |
| 1 | Phải thu về cho vay dài hạn | - | 475.000.000 | 425.000.000 |
| 2 | Phải thu dài hạn khác | 76.105.000.000 | 27.805.000.000 | 27.805.000.000 |
| | Tổng cộng | 126.870.292.089 | 126.507.095.706 | 78.491.909.122 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Cuối năm 2016, tổng các khoản phải thu ngắn hạn là 50,77 tỷ đồng và đến 31/12/2017, tổng các khoản phải thu ngắn hạn là 98,23 tỷ đồng, tăng 47,46 tỷ đồng so với năm 2016, chủ yếu tăng do khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng (tăng 26,93 tỷ đồng) và khoản phải thu ngắn hạn khác (tăng 14,67 tỷ đồng).

Bên cạnh đó, về các khoản tạm ứng năm 2016 cho các cá nhân: ông Mai Anh Tâm, bà Nguyễn Thị Tài Hà, ông Mai Văn Hợp, như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

| Nội dung | 31/12/2016 | | 01/01/2016 | |
|-----------------------|-------------|----------|---------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Mai Anh Tám (1) | 114.999.312 | 0 | 2.141.999.312 | 0 |
| Nguyễn Thị Tài Hà (2) | 0 | 0 | 850.000.000 | 0 |
| Mai Văn Hợp (3) | 200.000.000 | 0 | 200.000.000 | 0 |

(1): Khoản tạm ứng cho Ông Mai Anh Tám là khoản tạm ứng chi phí phục vụ dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy gạch Tuynel công nghệ mới tại Kon Tum, ông Mai Anh Tám đã hoàn ứng hết trong năm 2017.

(2): Trong năm 2015, Công ty có tạm ứng cho Bà Nguyễn Thị Tài Hà đại diện Công ty mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất kinh doanh, tuy nhiên đến năm 2016 khi bà Hà nghỉ việc, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền đã tạm ứng. Số dư cuối kỳ của bà Hà là 0 đồng.

(3): Ông Mai Văn Hợp tạm ứng để mua đất mỏ phục vụ sản xuất gạch tại Kon Tum, ông Mai Văn Hợp đã hoàn ứng hết trong năm 2017.

- Các khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty năm 2017 như sau:

| Nội dung | Dư nợ phải thu đến 31/12/2017 | Số tiền đã thu hồi | Dư nợ phải thu đến 30/06/2018 |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| CTCP Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội | 16.050.000.000 | 16.050.000.000 | 0 |
| Giá trị bồi thường dự án Bắc Duy Tân | 9.021.072.902 | 9.021.072.902 | 0 |
| Ông Mai Anh Tám | 2.750.000.000 | 2.750.000.000 | 0 |
| Ông Mai Anh Tám | 640.621.097 | 640.621.097 | 0 |
| Ông Mai Văn Thế | 2.200.000.000 | 2.200.000.000 | 0 |

+ CTCP Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội: 16.050.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ/CRC-KSHN ngày 01 tháng 11 năm 2011, Biên bản điều chỉnh hợp đồng lần 1 ngày 21/09/2013 và Biên bản điều

chính hợp đồng lần 2 ngày 31/10/2016, Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội để thực hiện dự án “Khai thác mỏ đá tại Liễu Đô 3, xã Liễu Đô, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái với công suất khai thác mỏ đá hoa là 493.840 m³/năm” với tổng số vốn góp là 26.050.000.000 đồng. Thời hạn của hợp đồng là đến hết ngày 01/11/2020. Công ty được hưởng 50% lợi nhuận thu được từ dự án.

Trong năm, Công ty đã thực hiện rút toàn bộ vốn khỏi dự án theo Biên bản thỏa thuận số 01/2017/BBTT/CRC-KSHN ngày 05/11/2017 ký với CTCP Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội. Đến ngày 31/05/2018 Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội đã hoàn lại toàn bộ vốn góp cho Công ty với số tiền là 26.050.000.000 đồng.

+ *Giá trị bồi thường dự án Bắc Duy Tân là 9.021.072.902 đồng.*

Giá trị bồi thường 9.021.072.902 đồng hỗ trợ công trình Khu đô thị mới phía Bắc Duy Tân, phường Duy Tân, thành phố Kontum, tỉnh Kontum (giai đoạn 1 – khoảng 8ha) được phê duyệt theo quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 05/04/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Kontum. Ngày 18/05/2018 Công ty đã nhận được đủ số tiền đền bù là 9.021.072.902 đồng. Kể từ khi thành lập Công ty con Công ty Cổ phần sản xuất và cung ứng VLXD Kontum nhà máy đặt tại địa chỉ 494 Phan Đình Phùng, Thành Phố, Kontum, tỉnh Kontum gần trung tâm thành phố; sau Thành phố quy hoạch khu đô thị mới phía bắc Duy Tân trong đó Nhà máy gạch Tuynel Kontum nằm trong khu quy hoạch nên phải di dời, được Thành phố tạo điều kiện Công ty Kontum đã được cấp phép đầu tư ra vị trí mới tại xã Kroong, thành phố Kontum, tỉnh kontum đồng thời Công ty Kontum được đền bù tài sản cho nhà máy cũ là: 9.021.072.902 đồng. Thu nhập này đem lại khoản lợi nhuận bất thường cho Tập đoàn năm 2017 trước thuế và bao gồm cổ đông không kiểm soát là 6.896.287.326 đồng, lợi nhuận sau thuế không bao gồm cổ đông không kiểm soát là 4,4 tỷ đồng (tương đương 2,57% trên Vốn chủ sở hữu bình quân). Đây là nguồn kinh phí đền bù cho thiệt hại Nhà máy cũ, bù đắp cho gián đoạn sản xuất kinh doanh trong thời gian di dời và đầu tư mới và một phần hỗ trợ cho đầu tư Nhà máy mới tại vị trí mới.

+ Trong phải thu về cho vay ngắn hạn của công ty có khoản vay của ông Nguyễn Văn Hào, theo hợp đồng vay số 03/2017/HĐV ngày 10/12/2017, thời hạn từ 10/12/2017 đến 30/06/2018 với lãi suất 8%/năm, trả gốc và lãi vào cuối kỳ hạn vay. Đến ngày 31/05/2018, Ông Hào đã trả khoản vay trước hạn, công ty đã thu hồi toàn bộ cả gốc và lãi khoản vay này.

- Phải thu dài hạn của Công ty năm 2017 cũng đã giảm mạnh từ 76,105 tỷ đồng năm 2016 xuống còn 27,805 tỷ đồng (giảm 46% so với năm 2016). Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2017, Công ty đã thực hiện thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐHTĐT/CREATE-GSS với CTCP Goldstar Việt Nam ngày 21/11/2017 và đã nhận lại toàn bộ vốn góp là 12.700.000.000 đồng. Trong năm, ông Mai Anh Tám cũng đã hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty với số tiền là 6,8 tỷ đồng, số tiền còn lại 2,750 đồng tỷ được chuyển sang phải thu ngắn hạn và đến ngày 2/6/2018 Công ty đã thu hồi toàn bộ 2,750 tỷ đồng. Ngoài ra công ty đã thu hồi khoản đầu tư Công ty Khoáng sản và xây dựng Hà Nội trong năm 2017 là 10 tỷ đồng, số tiền còn lại 16,5 tỷ đồng được chuyển sang phải thu ngắn hạn, đến ngày 31/05/2018 công ty đã thu hồi toàn bộ 16,5 tỷ đồng trên.

Nợ xấu:

Công ty có khoản nợ phải thu khó đòi từ CTCP Vật liệu nhẹ Thăng Long là: 92.976.830 đồng với thời gian quá hạn là từ 2 năm đến 3 năm. Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đánh giá giá trị có thể thu hồi từ khoản nợ xấu này là: 27.893.049 đồng.

Đến cuối năm 2016, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi là 46.488.415 đồng. Trong năm 2017, Công ty tiếp tục trích lập dự phòng bổ sung 18.595.366 đồng. Do đó, tổng giá trị trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của Công ty đến 31/12/2017 là 65.083.781 đồng.

Bảng 21: Các khoản phải trả ngắn hạn của Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

| T | Chi tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 |
|-----------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 52.241.886.885 | 117.372.823.301 | 120.143.344.313 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 10.134.247.076 | 15.288.323.563 | 7.074.861.087 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 11.247.078.325 | 4.237.337.000 | 2.651.313.901 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2.218.860.677 | 2.417.270.934 | 1.886.134.296 |
| 4 | Phải trả người lao động | - | 61.680.488 | 47.437.282 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 16.813.958 | 93.828.499 | - |
| 6 | Phải trả ngắn hạn khác | 400.442.942 | 8.692.585.285 | 10.671.991.031 |
| 7 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 28.224.443.907 | 86.581.797.532 | 97.811.606.716 |
| II | Nợ dài hạn | 684.249.995 | 2.172.960.000 | 1.810.799.833 |
| 1 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 684.249.995 | 2.172.960.000 | 1.810.799.833 |
| | Tổng cộng | 52.926.136.880 | 119.545.783.301 | 121.954.144.146 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2016, 2017, 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Bảng 22: Các khoản phải trả ngắn hạn của Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

| | Chỉ tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 |
|---|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Nợ ngắn hạn | 51.469.177.147 | 141.190.512.153 | 129.787.078.477 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 10.850.017.190 | 22.924.479.029 | 8.166.558.487 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 540.060.000 | 2.330.000.000 | 2.651.313.901 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 3.121.602.300 | 4.469.384.754 | 3.187.575.498 |
| 4 | Phải trả người lao động | - | 449.279.711 | 380.664.927 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 97.484.307 | 114.500.770 | 16.382.648 |
| 6 | Phải trả ngắn hạn khác | 1.184.758.098 | 10.436.527.730 | 7.994.182.723 |
| 7 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 35.675.255.252 | 100.466.340.159 | 107.390.409.293 |
| | Nợ dài hạn | 29.367.276.612 | 24.886.321.144 | 23.899.073.852 |
| | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 50.198.906 | 40.159.125 | 0 |
| | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 29.311.308.014 | 24.846.162.019 | 23.899.073.852 |
| | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 5.769.692 | - | - |
| | Tổng cộng | 80.836.453.759 | 166.076.833.297 | 153.686.152.329 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017, 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Năm 2016, tổng khoản phải trả ngắn hạn của Công ty là 51.469.177.147 đồng. Chủ yếu trong tổng các khoản phải trả là vay và nợ ngắn hạn. Thời điểm 31/12/2016, tổng vay và nợ ngắn hạn là 35.675.255.252 đồng (chiếm 69,31% trên tổng nợ ngắn hạn), Phải trả người bán là 10.850.017.190 đồng (chiếm 21,08% trên tổng nợ ngắn hạn), Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước là 3.121.602.300 đồng (chiếm 6,06% trên tổng nợ ngắn hạn), Phải trả ngắn hạn khác 1.184.758.098 đồng (chiếm 2,30% trên tổng nợ ngắn hạn), chi phí phải trả ngắn hạn là 97.484.307 đồng (chiếm 2,30% trên tổng nợ ngắn hạn).

Đến năm 2017, tổng các khoản phải trả đã tăng mạnh từ 80,8 tỷ đồng năm 2016 lên 166,1 tỷ đồng, tăng 105,45% so với năm 2016. Cụ thể, năm 2017, chỉ tiêu người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt 2,33 tỷ đồng do Công ty TNHH Trường Sơn ứng trước cho Công ty 40% giá trị hợp đồng số 11/2017/HĐKT/CRC-TS ngày 15/11/20127 về việc cung cấp máy móc thiết bị sản xuất gạch Tuynel – Khang Đình, Yên Mông, Hòa Bình. Đến thời điểm 25/05/2018 công ty đang thực hiện nghiệm thu quyết toán hợp đồng cung cấp máy móc thiết bị sản xuất gạch với Công ty TNHH Trường Sơn.

Chi phí phải trả ngắn hạn khác của Công ty cũng tăng mạnh từ 1,18 tỷ đồng năm 2016 lên 10,4 tỷ đồng trong năm 2017. Nguyên nhân là do trong năm 2017, Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam thực hiện:

+ Chuyển nhượng 225.000 cổ phần tại CTCP Sản xuất và Cung ứng Vật liệu Xây dựng Kontum cho ông Nguyễn Tiến Hoàng với tổng giá trị chuyển nhượng là 2,7 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2017, ông Nguyễn Tiến Hoàng mới chỉ thanh toán được số tiền chuyển nhượng là 1.535.850.000 đồng nên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

+ Chuyển nhượng 750.000 cổ phần tại CTCP Sản xuất và Cung ứng Vật liệu Xây dựng Kontum cho ông Nguyễn Hoàng Phương với tổng giá trị chuyển nhượng là 9 tỷ đồng. Tại thời điểm ngày 31/12/2017, ông Nguyễn Hoàng Phương mới chỉ thanh toán được số tiền chuyển nhượng là 5.302.500.000 đồng nên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Tuy nhiên ngày 30/03/2018 hai bên thỏa thuận không thực hiện chuyển nhượng cổ phần và thanh lý hợp đồng đã ký giữa Công ty với ông Nguyễn Tiến Hoàng và ông Nguyễn Hoàng Phương, công ty đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho 2 cá nhân trên.

Bên cạnh đó, Công ty cổ phần Xây lắp điện Đức Bảo Kon Tum là đại diện đứng đầu liên danh đã ứng trước cho Công ty tiền làm thủ tục cấp phép đầu tư và các thủ tục liên quan cho dự án “ Khu đô thị mới phía bắc Duy Tân, phường Duy Tân, thành phố Kontum, tỉnh Kontum” số tiền là 1,5 tỷ đồng theo Thỏa thuận liên danh ngày 27/05/2017 về việc góp vốn đầu tư dự án “Khu đô thị mới phía Bắc Duy Tân, phường Duy Tân, thành phố Kontum, tỉnh Kontum” và Phụ lục số 01 ngày 27 tháng 5 năm 2015 của thỏa thuận liên danh ký giữa Tập đoàn với Công ty cổ phần Xây lắp điện Đức Bảo Kon Tum và Công ty cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng. Đến 30/06/2018 Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đầu tư của Dự án Liên doanh này nên Công ty đã trả lại đủ số tiền 1,5 tỷ này cho CTCP Xây lắp điện Đức Bảo Kontum.

11.10. Tình hình đầu tư tài chính

Bảng 23: Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chi tiêu | Công ty mẹ | | | Hợp nhất | | |
|------------------|---|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 30/06/2018 |
| 1 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | - | 37.515.000.000 | 35.920.000.000 | - | 37.730.000.000 | 36.135.000.000 |
| - | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | 37.515.000.000 | 35.920.000.000 | - | 37.730.000.000 | 36.135.000.000 |
| 2 | Đầu tư tài chính dài hạn | 84.639.369.299 | 82.029.172.000 | 78.129.172.000 | 44.140.864.271 | 38.044.619.991 | 34.150.126.354 |
| - | Đầu tư vào công ty con | 40.488.217.760 | 44.004.172.000 | 44.004.172.000 | - | - | - |
| - | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 37.555.000.000 | 25.800.000.000 | 20.000.000.000 | 37.515.864.271 | 25.819.619.991 | 20.025.126.354 |
| - | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 6.625.000.000 | 12.225.000.000 | 14.125.000.000 | 6.625.000.000 | 12.225.000.000 | 14.125.000.000 |
| - | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (28.848.461) | - | - | - | - | - |
| TỔNG CỘNG | | 84.639.369.299 | 119.544.172.000 | 114.049.172.000 | 44.140.864.271 | 75.757.997.250 | 70.260.000.000 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, 2017, 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Các khoản đầu tư của Công ty đến từ đầu tư tài chính dài hạn thông qua việc đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào đơn vị khác và gửi tiền tiết kiệm. Chi tiết đầu tư tài chính năm 2017 của CREATE CAPITAL như sau:

+ **Đầu tư vào CTCP Gốm sứ HACECO: 20.000.000.000 đồng:** Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty cổ phần Gốm sứ HACECO theo Nghị quyết số 11/NQ/ĐHĐCĐ/2015 của Đại hội đồng cổ đông ngày 28/12/2015 và theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2016 số tiền góp vốn là 20.000.000.000 đồng, tương ứng với 1.350.000 cổ phần Haceco, tương đương 22,5% vốn điều lệ.

Tại ngày kết thúc năm tài chính 2017, Công ty sở hữu 22,38% tổng số vốn thực góp của CTCP Gốm sứ HACECO (vốn thực góp của CTCP Gốm sứ HACECO tại ngày 31/12/2017 là 60.330.000.000 đồng).

+ **Đầu tư vào Công ty cổ phần Gạch Mai Sơn: 5.800.000.000 đồng:** Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5500554862 ngày 14 tháng 7 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Gạch Mai Sơn 5.800.000.000 VND, tương đương 29% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư đủ số vốn cam kết góp. Đến 30/06/2018 Tập đoàn đã chuyển nhượng số vốn góp trên và thu đủ tiền chuyển nhượng vốn góp này.

+ **Đầu tư vào Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch: 6.625.000.000 đồng:** Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2600279149-001 thay đổi lần thứ 4 ngày 23 tháng 3 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Gốm Xây dựng Yên Thạch 7.600.000.000 đồng, tương đương 20% vốn điều lệ. Theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2016/HĐCNVG ngày 01 tháng 4 năm 2016, Tập đoàn đã chuyển nhượng phần vốn góp trị giá 975.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc Khánh. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Gốm Xây dựng Yên Thạch 6.625.000.000 đồng tương đương 17,43% vốn thực góp.

+ **Công ty TNHH Trường Sơn: 5.600.000.000 đồng:** Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400227075 thay đổi lần thứ 11 ngày 16 tháng 10 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Trường Sơn 5.600.000.000 VND, tương đương 18,67% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư đủ số vốn cam kết góp.

Ngoài ra, đến 30/06/2018, Công ty có khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là 36.135.000.000 đồng. Cụ thể, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2903/NQ/HĐQT/2017 ngày 29 tháng 3 năm 2017, Công ty ủy quyền cho các cá nhân dùng quỹ công ty đứng tên cá nhân gửi tiết kiệm để thủ tục gửi và thế chấp được nhanh chóng, đồng thời được hưởng chính sách ưu đãi lãi suất. Cụ thể đối với các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm cá nhân lãi suất sẽ cao hơn tổ chức giao động từ 0,5%-0,8%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được thế chấp để đảm bảo các khoản

vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Công ty đang thu hẹp khoản ủy thác này để phục vụ cho đầu tư dự án xây dựng Nhà máy sản xuất gạch, ngôi công nghệ mới lò xoay công suất lớn tại KCN Minh Quân, tỉnh Yên Bái với diện tích 56.600m² trong thời gian tới, dự kiến sẽ thu hồi hết số tiền ủy thác này vào Quý 4 năm 2018; chi tiết như sau:

| TT | Họ tên | Số tiền ủy thác |
|----|-----------------------|-----------------------|
| 1 | Mai Anh Tám | 18.650.000.000 |
| 2 | Nguyễn Thị Thanh Dung | 15.270.000.000 |
| 3 | Bùi Thị Minh Hằng | 1.000.000.000 |
| | Tổng | 34.920.000.000 |

11.11. Tình hình tài chính

Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| CHI TIÊU | ĐVT | Công ty mẹ | | Hợp nhất | |
|--|------|------------|----------|----------|----------|
| | | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2016 | Năm 2017 |
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn</i> | Lần | 1,09 | 1,49 | 1,70 | 1,62 |
| Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i> | Lần | 0,06 | 0,87 | 1,06 | 1,10 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | | | |
| Nợ/Tổng tài sản | Lần | 0,25 | 0,42 | 0,31 | 0,46 |
| Nợ/ Vốn chủ sở hữu | Lần | 0,33 | 0,71 | 0,44 | 0,85 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i> | Vòng | 1,36 | 2,53 | 1,01 | 3,04 |
| Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân | Lần | 0,25 | 0,69 | 0,18 | 0,57 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | | | |
| Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần | (%) | 11,95 | 3,63 | 20,36 | 7,69 |
| Lợi nhuận sau thuế/ VCSH bình quân | (%) | 3,96 | 3,83 | 5,13 | 7,13 |
| Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân | (%) | 3,00 | 2,51 | 3,69 | 4,40 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | (%) | 14,88 | 4,75 | 25,35 | 5,79 |

(Nguồn: Tính toán từ BCTC Công ty mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016, năm 2017 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty đều lớn hơn 1, cho thấy khả năng thanh toán của Công ty với các khoản nợ là đảm bảo. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của CREATE CAPITAL năm 2017 đều tốt hơn năm 2016, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt là 1,62; 1,10 lần.

Hệ số nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu cũng ở mức thấp, phản ánh khả năng tự chủ tài chính của Công ty, không bị phụ thuộc nhiều vào các khoản vay. Năm 2016, chỉ tiêu nợ/ tổng tài sản là 0,31 lần, chỉ tiêu nợ/vốn chủ sở hữu là 0,44 lần. Đến năm 2017, Công ty đã sử dụng thêm nợ vay ngân hàng nhiều hơn, sử dụng đòn bẩy tài chính nên các chỉ tiêu về cơ cấu vốn có phần tăng so với năm 2016. Chỉ tiêu nợ/tổng tài sản năm 2017 là 0,46 lần, và chỉ tiêu nợ/vốn chủ sở hữu là 0,85 lần.

Về năng lực hoạt động: vòng quay hàng tồn kho của Công ty năm 2017 đạt 3,04 lần, tăng đáng kể so với năm 2016 là 1,01 lần. Về chỉ tiêu hiệu suất sử dụng toàn bộ tài sản của Công ty cũng đã tăng nhẹ, từ mức 0,18 lần năm 2016 lên 0,57 lần năm 2017. Điều này cho thấy năng lực hoạt động của Công ty đang dần được cải thiện.

Về khả năng sinh lời: Do trong năm 2017, Công ty có sự biến động mạnh về giá trị Doanh thu thuần (tăng gấp 4,06 lần so với năm 2016) nhưng Lợi nhuận sau thuế chỉ tăng 1,53 lần và Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm nhẹ nên 2 chỉ tiêu là Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần và Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần đều giảm mạnh so với năm 2016. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng của Lợi nhuận sau thuế lại cao hơn so với Vốn chủ sở hữu và giá trị Tổng tài sản nên 02 chỉ tiêu về khả năng sinh lời còn lại đã tăng nhẹ. Nhìn chung, đây là một kết quả kinh doanh tốt của Công ty trong 2 năm vừa qua.

11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 25: Danh sách HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

| TT | Họ và tên | Chức vụ | SLCP cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% trong 6 tháng tiếp theo |
|--------------------------|------------------------|----------------------|--|
| Hội đồng quản trị | | | |
| 1 | Mai Anh Tám | Chủ tịch HĐQT | 1.500.000 |
| 2 | Dương Thị Huyền | Thành viên HĐQT | 50.000 |
| 3 | Hoàng Trung Kiên | Thành viên HDQT | 5.000 |
| 4 | Nguyễn Lâm Tùng | Thành viên HĐQT | 0 |
| 5 | Đặng Việt Phương | Thành viên HĐQT | 0 |
| Ban kiểm soát | | | |
| 1 | Phạm Thị Huế | Trưởng Ban Kiểm soát | 725.000 |
| 2 | Đặng Tiến Sỹ | Kiểm soát viên | 2000 |
| 3 | Nguyễn Tuấn Linh | Kiểm soát viên | 10.000 |
| Ban Tổng Giám đốc | | | |
| 1 | Mai Anh Tám | Tổng Giám đốc | 1.500.000 |
| 2 | Dương Thị Huyền | Phó Tổng Giám đốc | 50.000 |
| Kế toán trưởng | | | |
| 1 | Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Kế toán trưởng | 0 |

12.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a/ Chủ tịch HĐQT – Ông MAI ANH TÁM

- Họ và Tên : MAI ANH TÁM
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 25/03/1967

- Nơi sinh : Quế Võ, Bắc Ninh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 104/140, Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND : 012661253 Ngày cấp: 29/12/2003 Nơi cấp: Hà Nội
- Điện thoại : 0987 62 62 62
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phụ gia Bê tông Phả Lại (Falami)
 - + Giám đốc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Nam Hà Nội
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hăng sơn Đông Á (HDA)
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Gạch ngói Vĩnh Phúc
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sản xuất và cung ứng VLXD Kontum.
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-------------------|---|
| 1997 - 2000 | Trưởng chi nhánh kinh doanh Miền Trung Công ty cổ phần Gạch ốp lát Hà Nội Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera |
| 2000 - 2002 | Phó Tổng Giám đốc, Công ty cổ phần Liên doanh Yên Hà Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera |
| 2002 - 2010 | Giám đốc Công ty cổ phần Viglacera Bá Hiến, thuộc Tổng công ty Viglacera |
| 2010 - nay | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phụ gia Bê tông Phả Lại (Falami) Giám đốc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Nam Hà Nội Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hăng sơn Đông Á (HDA) |
| T10/2015 - nay | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Gạch ngói Vĩnh Phúc |
| T12/2015 - nay | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sản xuất và cung ứng VLXD Kontum |
| T9/2014 – T2/2017 | Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T2/2017 - nay | Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:

- Cá nhân sở hữu: 1.500.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ
- Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác): 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Chủ tịch HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

b/ Thành viên HĐQT - Bà DƯƠNG THỊ HUYỀN

- Họ và Tên : DƯƠNG THỊ HUYỀN
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 24/04/1987
- Nơi sinh : Phụng Thượng, Phúc Thọ, Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Thôn Thu Quế, Xã Song Phượng, Huyện Đan Phượng, Hà Nội
- Số CMND : 001187000765 Ngày cấp: 15/04/2014 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại : 0986 926 899
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|--------------------|--|
| 2012-2013 | Kế toán trưởng Công ty cổ phần Goldstar Việt Nam |
| 2013-2015 | Kế toán trưởng Nhà máy Tuynel Alpha |
| T9/2014 – T12/2017 | Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T1/2018 - nay | Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T7/2018 - nay | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu: 50.000 cổ phần, chiếm 0,33% vốn điều lệ
 - Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác) 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

c/ Thành viên HĐQT - Ông HOÀNG TRUNG KIÊN

- Họ và Tên : **HOÀNG TRUNG KIÊN**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 29/09/1981
- Nơi sinh : Lạc Sơn- Hòa Bình
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 12 ngách 61/25 phố Bằng Liệt, Hoàng Liệt, Hoàng Mai , Hà Nội
- Số CMND:017081000003 Ngày cấp: 20/12/2012 Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH
- Điện thoại: 0912.349.491
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH SK Invest
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-------------------|---|
| T9/2003 - T4/2007 | Kế toán Tổng hợp CTCP Viglacera Bá Hiến |
| T4/2007 - T3/2010 | Phó phòng kế toán CTCP Viglacera Bá Hiến |
| T4/2010 - 2013 | Trưởng phòng Kinh doanh CTCP Viglacera Bá Hiến |
| T12/2015 - nay | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T2/2017 - nay | Giám đốc Công ty TNHH SK Invest |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu: 5.000 cổ phần, chiếm 0,033% vốn điều lệ
 - Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

d/ Thành viên HĐQT - Ông NGUYỄN LÂM TÙNG

- Họ và Tên : NGUYỄN LÂM TÙNG
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 14/12/1982
- Nơi sinh : Ninh Bình
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 8/34 Hoàng Cầu, Quận Đống Đa, Hà Nội
- Số CMND: 037082000120 Ngày cấp: 20/01/2015 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL & DLQG về dân cư
- Điện thoại: 0982 671 555
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Chi nhánh Hồ Chí Minh
- Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-------------------|---|
| 2007 - 04/2010 | Chuyên viên tư vấn - Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt |
| 05/2010 - 11/2011 | Trưởng nhóm tư vấn, Phó trưởng phòng, Trưởng phòng Tư vấn tài chính Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh - CTCP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội |
| 11/2011- 08/2012 | Phó Trưởng phòng Phòng Tư Vấn Chi nhánh Hồ Chí Minh - Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương |
| 08/2012 đến nay | Giám đốc Chi nhánh Hồ Chí Minh - Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Gia |
| T12/2015 - nay | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác): 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

e/ Thành viên HĐQT - Ông ĐẶNG VIỆT PHƯƠNG

- Họ và Tên : ĐẶNG VIỆT PHƯƠNG
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/01/1980
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 109 nhà A12 tập thể Kim Giang, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND : 00180006877 Ngày cấp: 01/06/2015 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại: 0948 993 399
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty nền móng Duafat
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-----------|---|
| 2003-2006 | Kế toán viên - Tổng công ty Sông Đà |
| 2006-2007 | Chuyên viên mua bán, xử lý nợ tại chi nhánh TP. HCM Công ty mua bán nợ (Bộ tài chính) |
| 2007-2008 | Phó phòng tư vấn Doanh nghiệp – Công ty chứng khoán Ngân hàng VPBank |
| 2008-2010 | Ban tư vấn tài chính doanh nghiệp – Công ty Chứng khoán dầu khí |
| 2011-2012 | Kế toán trưởng, Phó Tổng Giám đốc – Công ty truyền thông Bóng đá Việt Nam |

| | |
|-------------|---|
| 2012-2013 | Giám đốc Tài chính – Công ty Giấy Mỹ Hương (xử lý nợ xấu) |
| 2012-2013 | Phó phòng đầu tư – Ngân hàng SHB |
| 2013-2015 | Tổng Giám đốc – Công ty CP nền móng Sông Đà – Thăng Long |
| 2015-2016 | Phó Tổng giám đốc – Tập đoàn Quốc tế Đông Á |
| 2016-2017 | Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc – Công ty TNHH Gốm Xây dựng Yên Thạch |
| 2017 - nay | Tổng Giám đốc – Công ty CP nền móng Duafat |
| T7/2018-nay | Thành viên HĐQT Công ty CP Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

12.2 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

| STT | TÊN THÀNH VIÊN | CHỨC VỤ |
|-----|-----------------|-------------------|
| 1 | Mai Anh Tám | Tổng Giám đốc |
| 2 | Dương Thị Huyền | Phó Tổng Giám đốc |

a/ Tổng Giám đốc – Ông MAI ANH TÁM

(Lý lịch: Xem mục lý lịch chủ tịch HĐQT)

b/ Phó Tổng Giám đốc – Bà DƯƠNG THỊ HUYỀN

(Lý lịch: Xem mục lý lịch thành viên HĐQT - 12.1.b)

12.3. BAN KIỂM SOÁT

- a/ **Trưởng Ban kiểm soát – BÀ PHẠM THỊ HUẾ**
- Họ và Tên : **PHẠM THỊ HUẾ**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 19/07/1993
- Nơi sinh : Cẩm Lý, Lục Nam, Bắc Giang
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Cẩm Lý, Lục Nam, Bắc Giang
- Số CMND :122118679 Ngày cấp: 14/10/2010 Nơi cấp: Bắc Giang
- Điện thoại: 0964 963 993
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|---------------|---|
| 2011 - 2015 | Học đại học tại trường đại học Hải Dương |
| 2016- T6/2018 | Nhân viên kế toán CTCP Create Capital Việt Nam |
| T6/2018 - Nay | Trưởng ban kiểm soát CTCP Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu: 725.000 cổ phần, chiếm 4,833% vốn điều lệ
 - Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:

| STT | Họ và Tên | Mối quan hệ | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|---------------|-------------|--------------------------|--------------|
| 1 | Phạm Văn Bình | Bố | 100 | 0,0007% |
| 2 | Đào Thị Liên | Mẹ | 100 | 0,0007% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không

- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- b/ Thành viên Ban kiểm soát: ÔNG ĐẶNG TIẾN SỸ**
- Họ và Tên : ĐẶNG TIẾN SỸ
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 11/07/1981
- Nơi sinh : Trục Ninh, Nam Định.
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Căn hộ số 2919 tòa R5B- Royal City, số 72 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND : 013444355 Ngày cấp: 29/06/2011 Nơi cấp: Hà Nội
- Điện thoại: 0988.305.305
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Vina Descon Việt Nam
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-------------------|--|
| 2006 - 2007 | Phó phòng Kế Toán Công ty Yabashi Nhật Bản |
| 2008 - 2012 | Giám đốc dự án Công ty Liên doanh Vina Stone |
| 2012 - nay | Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Vina Descon Việt Nam |
| T1/2015 - T6/2018 | Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T6/2018 - nay | Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu: 2.000 cổ phần, chiếm 0,013% vốn điều lệ
 - Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

c/Thành viên Ban kiểm soát – Ông NGUYỄN TUẤN LINH

- Họ và Tên : NGUYỄN TUẤN LINH
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 11/10/1986
- Nơi sinh : Quốc Oai, Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: TT Xuân Mai, Chương Mỹ, Hà Nội
- Số CMND : 112020500 Ngày cấp: 11/06/2012 Nơi cấp: Hà Nội
- Điện thoại: 0968 093 195
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty cổ phần Goldstar Việt Nam
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-------------------|--|
| 2008 - 2014 | Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội |
| 2014 - nay | Giám đốc Công ty cổ phần Goldstar Việt Nam |
| T9/2014 - T2/2017 | Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T2/2017 - nay | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |
| T7/2018 - nay | Thành viên BKS Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018), trong đó:
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần, chiếm 0,067% vốn điều lệ
 - Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

12.4 Kế toán trưởng

| STT | TÊN THÀNH VIÊN | CHỨC VỤ |
|-----|------------------------|----------------|
| 1 | Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Kế toán trưởng |

Kế toán trưởng – Bà NGUYỄN THỊ MINH NGUYỆT

- Họ và Tên : **NGUYỄN THỊ MINH NGUYỆT**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 07/10/1983
- Nơi sinh : Thanh Miếu, Việt Trì, Phú Thọ
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Vĩnh Trung, Khai Thái, Phú Xuyên, Hà Nội
- Số CMND : 131211425 Ngày cấp: 07/07/2004 Nơi cấp: Phú Thọ
- Điện thoại: 0983 297869
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Kế toán trưởng
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Chức vụ - Nơi công tác |
|-------------|---|
| 2008-2009 | Trợ ký kiểm toán Công ty Hợp danh kiểm toán Việt Nam |
| 2009-2017 | Trợ ký kiểm toán CN Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Tp. Hồ Chí Minh |
| 01/2018-nay | Kế toán trưởng Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết (tại thời điểm 05/04/2018): Không có
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

12. Tài sản

Bảng 26: Danh mục tài sản của Công ty mẹ năm 2016, 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| T | Khoản mục | Năm 2016 | | | Năm 2017 | | | 6 tháng 2018 | | |
|------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|--------------|----------------|------------------------|--------------|----------------|------------------------|--------------|
| | | Nguyên giá(NG) | Giá trị còn lại (GTCL) | GTCL /NG (%) | Nguyên giá(NG) | Giá trị còn lại (GTCL) | GTCL /NG (%) | Nguyên giá(NG) | Giá trị còn lại (GTCL) | GTC L/NG (%) |
| I | TSCĐ hữu hình | 1.249,4 | 1.107,1 | 88,61 | 1.543,0 | 1.181,0 | 76,54 | 1.543 | 1.121,6 | 72,69 |
| 1 | Máy móc và thiết bị | - | - | - | 293,6 | 282,1 | 96,08 | 293,63 | 267,4 | 91,1 |
| 2 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 1.249,4 | 1.107,1 | 88,61 | 1.249,4 | 898,8 | 71,94 | 1.249,3 | 794,7 | 63,6 |
| II | TSCĐ vô hình | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| II I | TSCĐ thuê tài chính | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tổng cộng | | 1.249,4 | 1.107,1 | 88,61 | 1.543,0 | 1.181,0 | 76,54 | 1.543 | 1.062,1 | 68,8 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Bảng 27: Danh mục tài sản hợp nhất năm 2016, 2017 và 6 tháng 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

| TT | Khoản mục | Năm 2016 | | | Năm 2017 | | | 6 tháng 2018 | | |
|------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|--------------|-----------------|------------------------|--------------|----------------|------------------------|--------------|
| | | Nguyên giá(NG) | Giá trị còn lại (GTCL) | GTC L/NG (%) | Nguyên giá(NG) | Giá trị còn lại (GTCL) | GTCL /NG (%) | Nguyên giá(NG) | Giá trị còn lại (GTCL) | GTCL/N G (%) |
| I | TSCĐ hữu hình | 52.693,4 | 38.068,5 | 72,25 | 60.869,8 | 54.736,6 | 89,92 | 61.576 | 53.425 | 88,09 |
| 1 | Nhà cửa, vật kiến trúc | 29.326,8 | 20.261,1 | 69,09 | 26.563,2 | 23.767,4 | 89,47 | 27.269,7 | 23.848,3 | 87,45 |
| 2 | Máy móc và thiết bị | 22.117,3 | 16.700,3 | 75,51 | 33.057,2 | 30.070,4 | 90,96 | 33.057,2 | 28.782 | 87,07 |
| 3 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 1.249,4 | 1.107,1 | 88,61 | 1.249,4 | 898,8 | 71,94 | 1.249,3 | 794 | 63,57 |
| II | TSCĐ vô hình | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| III | TSCĐ thuê tài chính | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tổng cộng | | 52.693,4 | 38.068,5 | 72,25 | 60.869,8 | 54.736,6 | 89,92 | 61.576 | 53.425 | 86,76 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC 6 tháng 2018 của CTCP Create Capital Việt Nam)

Tổng giá trị tài sản cố định của Công ty tính đến 31/12/2017 là 54,7 tỷ đồng và tăng dần qua các năm cho thấy sự phát triển của Công ty. Địa bàn của Công ty ngày càng mở rộng, quy mô Công ty ngày càng phát triển.

13. Bất động sản thuộc quyền quản lý của công ty

Bảng 27: Danh mục đất đai công ty đang quản lý

| STT | ĐỊA ĐIỂM | DIỆN TÍCH (M2) | CĂN CỨ PHÁP LÝ | THỰC TRẠNG QUẢN LÝ |
|-----|---|----------------|--|--------------------|
| 1 | Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 20, Khu Đồi Gộc, xã Kim Xá, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc | 32,453.0 | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB933659 do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 01/09/2016 | Nơi sản xuất |
| 2 | Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 32, số 192 đường Trần Phú, phường Trường Chinh, TP Kon Tum, tỉnh Kon Tum | 1,140.0 | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB210903 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 25/01/2005 | Văn phòng |
| 3 | Thửa đất số 686, tờ bản đồ số 27, Thôn 2, xã Kroong, TP Kon Tum, tỉnh Kon Tum | 25,509.8 | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX734194 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 18/06/2015 | Nơi sản xuất |
| 4 | Thửa đất số 687, tờ bản đồ số 27, Thôn 2, xã Kroong, TP Kon Tum, tỉnh Kon Tum | 10,878.1 | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX734195 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 18/06/2015 | Nơi sản xuất |

(Nguồn: Create Capital)

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2018, 2019

Bảng 28: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty hợp nhất

| Chỉ tiêu | Năm 2017 (triệu đồng) | Năm 2018 | | Năm 2019 | |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| | | Giá trị (triệu đồng) | % tăng giảm so với năm 2017 | Giá trị (triệu đồng) | % tăng giảm so với năm 2018 |
| Vốn góp chủ sở hữu | 150.000 | 150.000 | / | 300.000 | / |
| Doanh thu thuần | 179.093 | 250.000 | 39,66% | 400.000 | 60% |
| Lợi nhuận sau thuế | 13.780 | 16.000 | 16,11% | 33.000 | 106,25% |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%) | 7,69% | 6,4% | - 16,78% | 8,25% | 28,9% |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ (%) | 9,18% | 10,67% | 26,23% | 11% | 3,09% |
| Cổ tức (%) | 5% | 11% | 120% | 13% | 18,18% |

(Nguồn: Create Capital)

(*): Tỷ lệ cổ tức chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của Create Capital, không hàm ý cam kết chắc chắn. Đồng thời, việc chia cổ tức có thể thực hiện theo hình thức chi trả cổ tức bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu và sẽ được HĐQT trình ĐHĐCD thông qua trước khi thực hiện.

Những chỉ tiêu về kế hoạch doanh thu - lợi nhuận cho năm 2018 và năm 2019 được xây dựng dựa trên định hướng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Công ty đặt ra cũng như những dự báo về điều kiện thị trường trong năm 2018, năm 2019.

Với đà tăng trưởng doanh thu năm 2016 là 44.064 triệu đồng lên năm 2017 là 179.093 triệu đồng tương đương 406% công ty mạnh dạn đặt ra kế hoạch thực hiện trong năm 2018 và 2019; Với thâm niên của Ban lãnh đạo chủ chốt, cán bộ tận tình vì công việc phấn đấu đạt được kế hoạch đề ra như sau:

- Năm 2018 Nhà máy Kontum, Vĩnh Phúc, Haceco, Yên Thạch đều hoạt động sản xuất ổn định, sản phẩm đã chiếm lĩnh thị trường, đầu ra ổn định.
- Nhà máy TRường Sơn – tại Hòa Bình đã cho ra sản phẩm từ dây truyền công nghệ hiện đại nhất Việt Nam với công suất 80 triệu viên/ năm với doanh thu hàng năm là 50 tỷ đồng.
- Năm 2018 Công ty tiếp tục nâng sản lượng gia công cao su tại Nhà máy Cao Su

Hiệp Hưng từ 300 tấn/ tháng lên 700 đến 1000 tấn cao su thành phẩm/1 tháng và mở rộng vùng nguyên liệu và gia công tại Bình Dương với Nhà máy cao su công suất lớn như: Công ty Cổ phần Giấy An Lộc, Công ty cổ phần Thái Hưng Thịnh ... đều là Nhà máy công suất 2000 đến 3.000 tấn/ tháng.

- Ngoài ra nhằm khuyến khích hoạt động xuất khẩu, công ty tiếp tục tham gia một số ngành nghề xuất khẩu đem lại nguồn ngoại tệ ổn định về công ty và lãi suất USD ưu đãi nhằm đem lại lợi nhuận cho Công ty.

✦ Chiến lược định hướng phát triển sản xuất kinh doanh:

Create Capital Việt Nam tiếp tục duy trì ổn định sản xuất đạt công suất tối đa tại dây chuyền sản xuất của hai Nhà máy gạch Tuynel Kontum và Gạch Tuynel Vĩnh Phúc tạo dựng thương hiệu, chiếm lĩnh thị trường khu vực các tỉnh lân cận tại Kontum và Vĩnh Phúc.

Tháng 02 năm 2018 Công ty đã hoàn thành lập đặt đầu tư dây chuyền sản xuất gạch công nghệ lò quay tại Công ty TNHH Trường Sơn và cho ra sản phẩm. Theo kế hoạch đầu tư của công ty, trong năm 2018 Công ty dự kiến đầu tư mua thêm cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Trường Sơn.

Bên cạnh đó trong năm 2018 và năm 2019 công ty tiếp tục triển khai đầu tư nhà máy dây chuyền công nghệ lò quay tại khu công nghiệp tỉnh Yên Bái. Hiện tại Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đã được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Yên Bái cấp giấy chứng nhận số 6864621010 để thực hiện đầu tư dự án xây dựng Nhà máy sản xuất gạch, ngôi công nghệ mới lò xoay công suất lớn tại KCN Minh Quân với diện tích 56.600m². Dự kiến quý 1/2019 nhà máy sẽ khởi công và hoàn thành đi vào sản xuất trong quý 4/2019 với công suất 80 đến 100 triệu viên quy tiêu chuẩn trên năm.

Trong lĩnh vực kinh doanh nông sản, công ty tiếp tục mở rộng thu mua nguyên liệu cao su và mở rộng việc thuê gia công nhà máy tại Kontum nhằm tăng sản lượng từ 400 tấn/tháng lên 1000 tấn/tháng. Ngoài ra, công ty có kế hoạch mở rộng gia công tại Bình Dương để tăng sản lượng mỗi nhà máy thuê dự kiến 500-800 tấn thành phẩm nhằm tăng sản lượng đầu ra, tăng cường xuất khẩu ra các nước, trong nước và xuất khẩu cho các đối tác như Công ty GOLDEN LOTUS TRADING & MANUFACTURING CO., LTD; Công ty TNHH Vạn Lợi; Công ty R1 International PTE LTD (các hợp đồng được nêu tại Bảng 11 mục 6.9 của Bản cáo bạch này). Đồng thời công ty đã xây dựng kế hoạch mở rộng đầu tư ngành kinh doanh nông sản khác như: Dầu điều xuất khẩu đi Hàn Quốc và Trung Quốc sản lượng mỗi tháng dự kiến 500 tấn dầu điều tương đương 5 tỷ đồng doanh thu/tháng, các mặt hàng điều nhân, tiêu xuất khẩu đi Châu Âu, Ấn Độ...

Về công tác quản lý: Công ty tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý, ổn định tổ chức và cân đối bổ sung lực lượng cán bộ công nhân viên cho các bộ phận, nâng

cao chế độ và trách nhiệm của cán bộ quản lý. Tăng cường công tác quản lý, giám sát đối với các phòng ban và các đơn vị sản xuất nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn đồng thời phát huy được lợi thế cạnh tranh về công nghệ và nguồn nhân lực của Công ty.

Ngoài ra với mục tiêu vươn ra các ngành nghề đang được Chính phủ khuyến khích như Sản xuất và Chế biến nông sản xuất khẩu, Trong quý 01 năm 2017 Công ty đã xuất khẩu Nhân Điều sang một số nước Châu Âu, Mỹ thành công thu về 1.169.698USD tương đương 26,5 tỷ đồng; Trong năm 2017 Công ty đã xuất khẩu cao su thành phẩm SVR10 và SBR 1502 ra các thị trường Singapo, Trung Quốc... thu về gần 8.000.000 USD. Với kinh nghiệm sản xuất và trình độ quản lý tốt Công ty đã mạnh dạn ký hợp tác đầu tư sản xuất và chế biến Cao su với Công ty cổ phần Cao Su Hiệp Hưng hiện đang sở hữu dây chuyền công nghệ sản xuất hiện đại trên 100 tỷ đồng với công suất tăng từ 400 tấn năm 2017 lên 1.000 tấn năm 2018; Hơn nữa năm 2018 Công ty tiếp tục ký kết thuê gia công với 02 Nhà máy gia công tại Bình Dương như Công ty cổ phần Giấy An Lộc, Công ty cổ phần Thái Hưng Thịnh và thu mua mủ cao su tại Bình Dương với mục tiêu tăng sản lượng đáp ứng nhu cầu thị trường và bán cho khách hàng trong nước và xuất khẩu cho các đối tác như Công ty GOLDEN LOTUS TRADING & MANUFACTURING CO., LTD, Công ty R1 International PTE LTD... nhằm cùng tạo thương hiệu và uy tín trong ngành cao su cả thị trường trong nước và thế giới.

Như vậy, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trong năm 2018, 2019 của Công ty sẽ hoàn thành được.

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

Dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán SJC đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Căn cứ vào tốc độ phục hồi và tăng trưởng trở lại của kinh tế thế giới cũng như Việt Nam, chúng tôi nhận thấy rằng việc Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam hoạt động xây dựng rất có tiềm năng. Nếu không có những biến động bất thường của hoạt động kinh doanh của công ty và của nền kinh tế ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra cho năm 2018 là có cơ sở và khả thi.

Cơ cấu doanh thu, giá vốn của Công ty được xây dựng trên nền tảng kết quả thực tế các năm hoạt động trong quá khứ, kết hợp với dự báo các yếu tố biến động của thị trường nguyên vật liệu, thị trường tiêu thụ, quy mô kinh doanh của Công ty trong tương lai.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới

góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn niêm yết, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng phát triển của nền kinh tế, của ngành sản xuất gạch Tuynel tại Việt Nam cũng như của Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Doanh nghiệp hoàn toàn không đảm bảo giá trị của chứng khoán niêm yết cũng như sự chắc chắn của các số liệu dự báo. Những đánh giá này chỉ có tính chất tham khảo với nhà đầu tư.

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

Không có

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

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán : Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Mã chứng khoán : CRC
4. Tổng số chứng khoán niêm yết : 15.000.000 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành:

Theo quy định tại Nghị định 58/2012/NĐ-CP: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết 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.”

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là: 2.292.000 cổ phiếu chiếm 15,28% vốn điều lệ.

Bảng 30: Danh sách cổ đông và số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ

| Stt | Họ và tên | Chức vụ | SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết | SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 1 năm kể từ ngày niêm yết |
|-----|------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 1 | Mai Anh Tâm | Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ | 1.500.000 | 750.000 |
| 2 | Dương Thị Huyền | Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 50.000 | 25.000 |
| 3 | Hoàng Trung Kiên | Ủy viên HĐQT | 5.000 | 2.500 |
| 4 | Nguyễn Lâm Tùng | Ủy viên HĐQT | 0 | 0 |
| 5 | Đặng Việt Phương | Ủy viên HĐQT | 0 | 0 |
| 6 | Phạm Thị Huế | Trưởng Ban Kiểm soát | 725.000 | 362.500 |
| 7 | Đặng Tiến Sỹ | Kiểm soát viên | 2.000 | 1.000 |
| 8 | Nguyễn Tuấn Linh | Kiểm soát viên | 10.000 | 5.000 |
| 9 | Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Kế toán trưởng | 0 | 0 |
| | Tổng cộng | | 2.292.000 | 1.146.000 |

6. Phương pháp tính giá:

6.1 Giá trị sổ sách

Công thức tính:

BV của 01 cổ phiếu = Vốn chủ sở hữu/Tổng số cổ phiếu đang lưu hành

Giá trị sổ sách của cổ phiếu Công ty Cổ phần Create Capital tại các thời điểm 31/12/2016 và 31/12/2017 như sau:

Đơn vị: VNĐ

| Chỉ tiêu | 31/12/2016 | 31/12/2017 |
|---|-----------------|-----------------|
| Tổng vốn chủ sở hữu (A) | 181.866.264.628 | 196.333.453.168 |
| Số lượng cổ phần đang lưu hành (B) | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B) | 12.124,4 | 13.088,9 |

6.2 Tính giá theo phương pháp P/B

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = BV * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BV: giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu. Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam tại ngày 31/12/2017 là 13.088,9 đồng/cổ phiếu
- P/B bình quân: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng, lắp đặt công trình xét thấy có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương tự với Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

❖ *P/B của các Doanh nghiệp cùng ngành*

Đơn vị: đồng

| Tên Công ty | Số Giao dịch | SLCP đang lưu hành ngày 31/12/2017 | VCSH ngày 31/12/2017 | Giá trị sổ sách ngày 31/12/2017 | Giá cổ phiếu ngày 01/08/2018 | P/B |
|---|--------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------|
| | | (1) | (2) | (3) = (2)/(1) | (4) | (5) = (4)/(3) |
| CTCP Gạch ngói Nhị Hiệp (NHC) | HNX | 3.041.542 | 62.426.095.263 | 20.524 | 36.400 | 1,77 |
| CTCP gạch ngói gốm xây dựng Mỹ Xuân (GMX) | HNX | 5.314.448 | 79.429.619.467 | 14.946 | 25.500 | 1,71 |
| CTCP Bê tông Becamex (ACC) | HSX | 10.000.000 | 221.324.026.528 | 22.132 | 17.900 | 0,81 |
| CTCP Xi măng Thái Bình (TBX) | HNX | 1.510.280 | 22.221.416.206 | 14.713 | 9.000 | 0,61 |
| P/B Bình quân | | | | | | 1,23 |

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 các Công ty đăng trên website hnx.vn; hsx.vn)

Giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần là:

$$\begin{aligned}
 P &= BV \times P/B_{\text{bình quân}} \\
 &= 13.088,9 \text{ đồng} \times 1,23 \\
 P &= \mathbf{16.099 \text{ đồng/cổ phần}}
 \end{aligned}$$

6.3. Tính giá theo theo phương pháp P/E

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân.}$$

Trong đó:

- P: giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu năm 2017 của Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam là: 814,95 đồng/cổ phiếu.
- P/E bình quân: là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng, lắp đặt công trình xét thấy có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương tự với Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

❖ *P/E của một số doanh nghiệp trong ngành:*

| Tên công ty | Sở giao dịch | EPS năm 2017 | Giá cổ phiếu ngày 01/08/2018 | P/E năm 2017 |
|---|--------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | -1 | -2 | (2)/(1) |
| CTCP Gạch ngói Nhị Hiệp (NHC) | HNX | 4.080 | 36.400 | 8,92 |
| CTCP gạch ngói gốm xây dựng Mỹ Xuân (GMX) | HNX | 2.646 | 25.500 | 9,64 |
| CTCP Bê tông Becamex (ACC) | HSX | 1.980 | 17.900 | 9,04 |
| CTCP Xi măng Thái Bình (TBX) | HNX | 468 | 9.000 | 19,23 |
| P/E Bình quân | | 11,71 | | |

Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E được tính như sau:

| CHỈ TIÊU | GIÁ TRỊ |
|--|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế năm 2017 | 12.224.275.137 |
| Số cổ phần phổ thông bình quân lưu hành | 15.000.000 |
| EPS năm 2017 | 814,95 |
| P/E tham chiếu | 11,71 |
| Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E | 9.543 |

❖ **Tổng hợp kết quả định giá**

Giá cổ phiếu của Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam được ước tính là trung bình cộng gia quyền 02 mức giá với tỷ trọng giá tính theo phương pháp P/B là 50%, tỷ trọng giá tính theo phương pháp P/E là 50%:

| Phương pháp | Tỷ trọng | Giá cổ phiếu (đồng) |
|---|----------|---------------------|
| Theo phương pháp P/B | 50% | 16.099 |
| Theo phương pháp P/E | 50% | 9.543 |
| Giá tham chiếu (CRC) (đồng/cổ phiếu) | | 12.821 |

Trên cơ sở các phương pháp tính giá trên và căn cứ vào tình hình thực tế thị trường chứng khoán và hoạt động của doanh nghiệp, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam đã họp bàn và thống nhất đề xuất mức giá chào sàn của Công ty trong ngày giao dịch đầu tiên là **12.700** đồng/cổ phiếu.

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

Hiện tại, Điều lệ Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam không quy định về giới hạn về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty. Sau khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài sẽ tuân theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 (có hiệu lực từ ngày 01/09/2015) của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP, trong đó quy định:

“1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh

doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.”

Tuy nhiên, do hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài cụ thể đối với từng ngành nghề kinh doanh của các công ty đại chúng theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP nên Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam tạm thời sẽ áp dụng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%. Sau khi có hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu theo ngành nghề kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện rà soát ngành, nghề kinh doanh, trên cơ sở đó dự kiến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và sẽ thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (nếu có) thông qua triệu tập đại hội đồng cổ đông. Việc báo cáo và công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài Công ty sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm ngày chốt danh sách cổ đông đăng ký niêm yết cổ phiếu, Công ty cổ phần Create Capital Việt Nam không có cổ đông nước ngoài.

8. Các loại thuế có liên quan

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế GTGT năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%, hàng tiêu thụ trong nước là 10%.

Từ 01/01/2017, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế. Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện nghĩa vụ thuế khác theo luật thuế hiện hành tại Việt Nam...

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC (SJCS)

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.28) 39.329.999 Fax: (84.28) 39.326.595

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

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ

TIN HỌC TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Phòng 24.2, tầng 24, toà nhà VIMECO, Phạm Hùng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3782 0045 Fax: (024) 3782 0048

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Địa chỉ: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. HCM

Điện thoại: (028) 35472972 Fax: (028) 35472970

Website: <http://www.a-c.com.vn>

VII. PHỤ LỤC

1. Bản sao hợp lệ Giấy CNĐKDN;
2. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
3. Quyết định của ĐHĐCĐ Công ty thông qua việc niêm yết cổ phiếu;
4. Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty mẹ năm 2016, năm 2017 và Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016, năm 2017.

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2018

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC**



MẠI ANH TÂM

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHẠM THỊ HUẾ

NGUYỄN THỊ MINH NGUYỆT

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2018

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC**



**Phó Tổng Giám Đốc
Nguyễn Diễm Ly**