

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN
CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN
CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN
QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ
TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư
Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/05/1996, thay đổi lần thứ 11 ngày 17/12/2015)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4 RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 121 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng
khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa chỉ sau:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN



Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP

Địa chỉ: Số 57, phố Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà
Trung, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3943 9063

Fax: 024 3943 952

Website: <https://www.hancorp.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN



Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia

Địa chỉ: Tầng 12 tòa nhà CDC – Số 25 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành,
Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024 3.944.6666

Fax: 024 3.944.8071

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Ông Dương Ngọc Quang

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Điện thoại: 024 3943 9063

Hà Nội, tháng 06/2020



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/05/1996, thay đổi lần thứ 11 ngày 17/12/2015)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4 RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu :	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
Loại cổ phiếu :	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá :	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm chào bán dự kiến :	Không thấp hơn 16.100 đồng/cổ phần và giá tham chiếu bình quân của 30 ngày giao dịch liên tiếp trên thị trường chứng khoán liền trước ngày công bố thông tin
Tổng số lượng cổ phần chào bán ra công chúng :	4.137.500 cổ phần
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá :	41.375.000.000 đồng (Bốn mươi một tỷ, ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Địa chỉ : Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 (24) 3 783 2121

Fax: +84 (24) 3 783 2122

Website: <http://cpavietnam.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA

Địa chỉ : Tầng 12 tòa nhà CDC – Số 25 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : 024 3.944.6666

Fax: 024 3.944.8071

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

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU VÀ SƠ ĐỒ.....	5
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	10
3. Rủi ro về thị trường và cạnh tranh.....	10
4. Rủi ro đặc thù của Doanh nghiệp	10
6. Rủi ro chào bán.....	11
7. Rủi ro khác.....	11
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1. Tổ chức đăng ký chào bán.....	11
2. Tổ chức tư vấn	11
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU.....	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán.....	14
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	14
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu:	14
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN	15
1. Thông tin chung về công ty	15
2. Quá trình hình thành và phát triển:	16
3. Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	18
4. Cơ cấu tổ chức Công ty	19
5. Các công ty con, công ty liên kết	48
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất	48
7. Tình hình lao động của Công ty	49
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và năm 2019.....	49
9. Tình hình hoạt động tài chính của Công ty	51
10. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	52
11. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty.....	53
12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	55
13. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	55
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán	55
15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng	

HÀ NỘI



đến giá cả cổ phiếu chào bán	56
16. Thông tin khác	56
VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	57
1. Tên cổ phiếu	58
2. Loại cổ phiếu.....	58
3. Mệnh giá.....	58
4. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:.....	58
5. Giá chào bán dự kiến.....	58
6. Phương pháp tính giá	58
7. Phương thức phân phối	58
8. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến.....	59
9. Đăng ký mua cổ phiếu.....	59
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài	59
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có	60
12. Các loại thuế có liên quan	60
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	60
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	61
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	61
IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	61
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN	62
XI. PHỤ LỤC	63



DANH MỤC BẢNG BIỂU VÀ SƠ ĐỒ

Bảng số 1: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 29/05/2020	18
Bảng số 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên tại ngày 29/05/2020 ..	19
Bảng số 3: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn năm 2018, 2019 và Quý I/2020	48
Bảng số 4: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn năm 2018, 2019 và Quý I/2020	49
Bảng số 5: Tình hình lao động của Công ty	49
Bảng số 6: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn năm 2018, 2019 và Quý I/2020.....	49
Bảng số 7: Trích lập các quỹ theo quy định.....	51
Bảng số 8: Công nợ phải thu	51
Bảng số 9: Công nợ phải trả.....	52
Bảng số 10: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	52
Bảng số 11: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	53
Bảng số 12: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	55
Bảng số 13: Thời gian và lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu	59
Hình số 1: Tăng trưởng GDP giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2019	6
Hình số 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam từ năm 2010 đến năm 2019.....	8
Hình số 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty	19

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

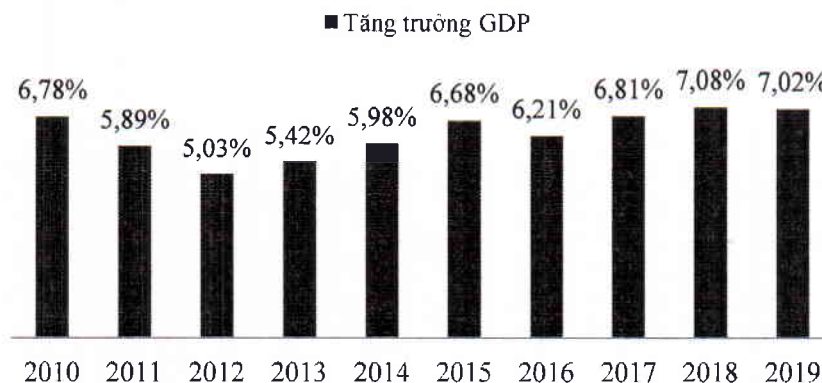
Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua các yếu tố như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Một khi các yếu tố trên thay đổi sẽ ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của các loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp khắc phục mức độ ảnh hưởng của các rủi ro kinh tế đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP) là nhân tố quan trọng, ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Nền kinh tế thế giới trong năm 2019 tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung và các vấn đề chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng lớn tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Tuy nhiên trong các tháng cuối năm 2019, các nguy cơ từ việc kinh tế Mỹ suy thoái đã giảm đi, cùng với khả năng thương mại Mỹ - Trung đã đạt được thỏa thuận cho thấy các dấu hiệu lạc quan hơn đối với nền kinh tế thế giới trong tương lai.

Trong những năm gần đây, Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Hình số 1: Tăng trưởng GDP giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2019



(Nguồn: Số liệu từ Tổng cục thống kê)

Kinh tế Việt Nam trong năm 2019 được coi là một điểm sáng đáng chú ý với GDP tăng trưởng 7,02%, vượt mục tiêu 6,6% - 6,8% của Quốc hội đề ra. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7% kể từ năm 2010. Mức tăng trưởng tuy thấp hơn mức tăng 7,08% của năm 2018 nhưng cao hơn mức tăng của các năm 2010-2017.

Năm 2020 ban đầu được dự báo sẽ là một năm khả quan đối với nền kinh tế Việt Nam, các chỉ số vĩ mô sẽ tiếp tục ổn định, lạm phát và tỷ giá vẫn ở mức kiểm soát được trong khi đầu tư vào cơ sở hạ tầng được gia tăng và lãi suất có cơ hội điều chỉnh giảm. Tuy nhiên, dịch chủng mới của virus corona (nCoV) đã ảnh hưởng rất lớn tới toàn nền kinh tế nói chung. Hệ quả không chỉ ảnh hưởng đến du lịch, hàng không, mà hoạt động sản xuất có thể bị trì trệ, thương mại bị hạn chế, kế tiếp là ảnh hưởng xấu lên các ngành nông nghiệp, bán lẻ và dòng vốn đầu tư quốc tế. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam giảm xuống mức 3,8% trong quý I/2020, so với mức 6,8% cùng kỳ năm 2019. Theo Báo cáo Triển vọng Phát triển châu Á của Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) công bố ngày 03/04/2020, tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2020 sẽ bị giảm mạnh xuống mức 4,8% do ảnh hưởng của Covid-19. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn được dự báo là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh nhất khu vực Đông Nam Á. Theo nhận định của ADB, nếu đại dịch được khống chế trong nửa đầu năm 2020, nền kinh tế sẽ phục hồi trở lại với mức tăng trưởng 6,8% trong năm 2021 và tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ trong trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, các động lực của tăng trưởng kinh tế đó là tầng lớp trung lưu ngày càng tăng, khu vực kinh tế tư nhân năng động và đang phát triển mạnh mẽ; Môi trường kinh doanh trong nước đang tiếp tục được cải thiện; Chi tiêu công ứng phó với ảnh hưởng của dịch bệnh tăng mạnh trong hai tháng đầu năm 2020, có khả năng tiếp tục gia tăng; Số lượng lớn các Hiệp định thương mại song phương mà Việt Nam tham gia hứa hẹn tăng khả năng tiếp cận thị trường sẽ giúp nền kinh tế tăng tốc trở lại. Đồng thời, Việt Nam cũng được hưởng lợi từ việc Trung Quốc khống chế được dịch Covid-19 và phục hồi tăng trưởng trở lại sẽ góp phần khôi phục lại chuỗi giá trị toàn cầu.

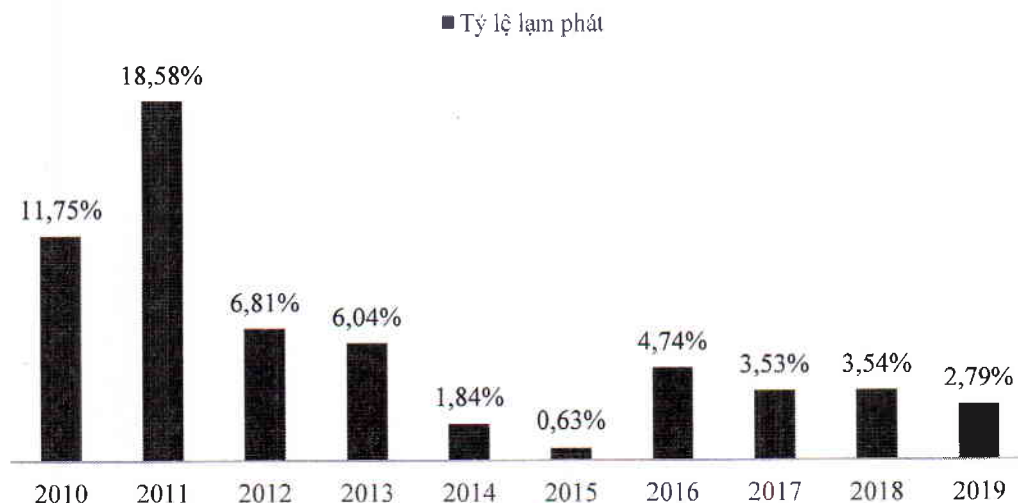
Hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng trong đó chủ yếu hướng tới nhóm sản phẩm về nhà ở và các công trình phúc lợi...; những biến động của nền kinh tế và sự thay đổi của các chính sách kinh tế vĩ mô, vĩ mô của Nhà Nước có tác động không nhỏ tới hoạt động của Tổng Công ty. Kinh tế càng phát triển, tốc độ tăng trưởng ổn định, sức mua gia tăng sẽ kéo theo nhu cầu xây dựng hạ tầng, nhà ở và trang bị cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh ngày càng nhiều, qua đó đẩy mạnh nhu cầu về sản phẩm thi công công trình, đem lại cơ hội phát triển và thị phần tiêu thụ cho Tổng Công ty. Ngược lại, khi nền kinh tế gặp khó khăn, tốc độ tăng trưởng giảm sút cũng sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến các kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư xây dựng, vô hình chung sẽ tác động ngược lại đến sự phát triển của ngành xây dựng nói chung và của Tổng Công ty nói riêng.

1.2. Rủi ro về lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát

trong nền kinh tế. Theo số liệu được công bố trong những năm gần đây, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đang được kiểm soát ở mức ổn định.

Hình số 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam từ năm 2010 đến năm 2019



(Nguồn: Số liệu từ Tổng cục thống kê)

Năm 2019, lạm phát Việt Nam ở mức thấp nhất trong giai đoạn 3 năm từ 2017-2019. Lạm phát được kiểm soát trong năm 2019 chủ yếu là nhờ giá hàng hóa thế giới giảm, chính sách tín dụng thận trọng, tỷ giá ổn định và giá dịch vụ y tế không tăng nhiều. Tuy nhiên sang năm 2020, việc nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do dịch Covid-19 và giá thịt lợn leo cao, do đó khó có thể kiểm soát lạm phát ở mức dưới 4% theo như mục tiêu của Quốc hội đề ra. Cụ thể, theo số liệu của Tổng cục Thống kê, lạm phát cơ bản bình quân 2 tháng đầu năm 2020 tăng 3,1% so với bình quân cùng kỳ năm 2019. Đây là mức tăng cao kỷ lục so với cùng kỳ của 3 năm qua. Đồng thời, chỉ số giá tiêu dùng tháng 2 (CPI) đạt mức cao nhất trong vòng 7 năm trở lại đây. Nguyên nhân chủ yếu khiến lạm phát tăng cao là do cú sốc giá thịt lợn tăng hơn 50% trong quý 4/2019 và việc tăng giá thuốc y tế, giá điện sinh hoạt do dịch Covid-19.

Khi lạm phát cao xảy ra trong nền kinh tế, do tác động dây chuyền giữa các doanh nghiệp, số nợ phải thu, đặc biệt là nợ phải thu khó đòi sẽ tăng lên, mất cân đối tạm thời rất dễ chuyển thành mất cân đối dài hạn gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Tổng Công ty nói riêng và các doanh nghiệp khác nói chung.

Mức lạm phát thấp và kéo dài cũng ảnh hưởng về sức cầu của nền kinh tế, giảm sức mua của người tiêu dùng tác động không nhỏ đến hoạt động đầu tư bất động sản của Tổng Công ty, thêm vào đó, mức lạm phát thấp có thể dẫn đến khó khăn trong việc thu ngân sách kéo theo giảm chi ngân sách làm trực tiếp tác động đến các công trình, dự án sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước do Tổng Công ty thực hiện.

Hiện nay, Tổng Công ty luôn phải đối mặt với trường hợp xảy ra mất cân đối tạm thời do việc thu hồi các khoản nợ phải thu không phải lúc nào cũng đúng kế hoạch; Mất cân đối tạm thời về dòng tiền có thể khắc phục được bằng nhiều biện pháp và hậu quả thường không lớn.

1.3. Lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà chi phí phải trả lãi vay cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của ngành đó. Mặt bằng lãi suất Việt Nam trong năm 2019 đã chịu ảnh hưởng lớn từ các yếu tố trong nước và quốc tế.

Nhìn chung, mặt bằng lãi suất trong năm 2019 có xu hướng đi ngang và giảm dần về cuối năm. Vào tháng 09/2019, Việt Nam có một lần điều chỉnh giảm 0,25% lãi suất điều hành. Tuy vậy, tác động của việc giảm lãi suất điều hành đến mặt bằng lãi suất cho vay là khá hạn chế. Bên cạnh đó, lộ trình kiểm soát rủi ro (tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn sẽ được giảm dần từ mức 40% hiện nay xuống 0% kể từ đầu 2022) và nâng cao năng lực tài chính (áp dụng chuẩn Basel II kể từ đầu 2020) cho hệ thống ngân hàng sẽ vẫn khiến mặt bằng lãi suất huy động khó giảm mạnh trong 2 năm tới.

Hiện nay, kinh tế Việt Nam đang chịu ảnh hưởng tiêu cực bởi diễn biến của dịch cúm Covid-19. Trước diễn biến trên, Ngân hàng Nhà nước đã yêu cầu các ngân hàng hỗ trợ lãi suất cho vay cũng như khoanh nợ, giãn nợ đối với những doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Đây là một tín hiệu tốt đối với những doanh nghiệp có dư nợ vay lớn. Đồng thời, lãi suất huy động có thể tiếp tục xu hướng giảm nhẹ trong thời gian tới.

Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, Tổng Công ty cũng như các doanh nghiệp khác đều phải sử dụng vốn vay. Do đó, lãi suất tiền vay – chi phí sử dụng vốn – trở thành bộ phận cấu thành quan trọng trong chi phí sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tổng Công ty. Khi lập kế hoạch kinh doanh cho các công trình xây lắp và dự án đầu tư, lãi suất tiền vay chỉ là dự tính tại thời điểm lập kế hoạch. Mặc dù Tổng Công ty luôn có các khoản dự phòng phí bao gồm cả dự phòng thay đổi lãi suất, song có rất nhiều nhân tố nằm ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp tác động đến lãi suất tiền vay dẫn đến trường hợp chi phí lãi vay vượt khỏi mức dự tính, đặc biệt khi lạm phát xảy ra, lãi suất tiền vay tăng đột biến. Do đó, những tính toán và dự kiến trong kế hoạch kinh doanh và đầu tư có thể bị đảo lộn.

1.4. Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Mặc dù thị trường chủ yếu của Tổng Công ty là thị trường trong nước, tuy nhiên vẫn không tránh khỏi tác động của 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 làm cho đồng nội tệ bị mất giá. Rủi ro về tỷ giá đối với Tổng Công ty có thể xảy ra là do thực hiện các công trình sử dụng nguồn vốn từ nước ngoài hay do phải nhập vật liệu và thiết bị từ nước

ngoài về để phục vụ thi công công trình. Đây là rủi ro bất khả kháng của các doanh nghiệp trong một nền kinh tế nhập siêu với tỷ lệ lớn.

2. Rủi ro về luật pháp

Mọi hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật đất đai và các văn bản pháp luật quy định về Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản... Tuy nhiên, hệ thống văn bản pháp luật, các văn bản hướng dẫn thi hành hàng năm luôn có sự thay đổi, điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những sự thay đổi này sẽ có tác động nhất định đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Đặc biệt là các quy định, chính sách của Chính phủ trong ngành Xây dựng – Kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó, những chính sách, hướng dẫn liên quan: Thuế, tài nguyên, môi trường,... cũng có những tác động đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Để hạn chế những rủi ro liên quan đến luật pháp, Tổng Công ty luôn tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật trong quá trình hoạt động kinh doanh, đồng thời chủ động theo dõi, cập nhật thường xuyên các văn bản pháp lý có liên quan nhằm đưa ra các giải pháp và định hướng kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro về thị trường và cạnh tranh

Thị trường xây dựng phụ thuộc nhiều vào kế hoạch đầu tư, khối lượng và tiến độ thi công các công trình, trong khi đó số lượng doanh nghiệp tham gia kinh doanh trong lĩnh vực này ngày càng nhiều đem lại sự cạnh tranh gay gắt trong quá trình cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Cạnh tranh một mặt không thể tránh khỏi áp lực phải hạ giá thi công, doanh số và lợi nhuận, mặt khác lại đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng phải có giải pháp hợp lý để tiếp cận thị trường, duy trì và gia tăng thị phần tiêu thụ nhưng đồng thời vẫn phải đảm bảo được chất lượng và tiến độ bàn giao thành phẩm.

4. Rủi ro đặc thù của Doanh nghiệp

Đặc thù của ngành xây dựng và nhất là trong hoạt động thi công công trình là việc thi công trong thời gian dài, việc nghiệm thu, quyết toán, bàn giao thường bị kéo dài, trong khi chủ đầu tư nhiều khi lập dự toán thiếu tương xứng với công trình, giải ngân chậm trễ, ảnh hưởng không ít đến tiến độ thanh quyết toán, dẫn tới không phản ánh đúng hiệu quả kinh doanh cũng như kết quả doanh thu, lợi nhuận của Tổng Công ty giữa các quý và các năm tài chính. Vì vậy, Tổng Công ty thực hiện biện pháp tập trung đẩy nhanh tiến độ công trình, tăng cường công tác nghiệm thu thanh toán thu hồi vốn, thi công đến đâu nghiệm thu ngay đến đó.

5. Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Với đặc thù của một đơn vị thi công xây lắp, chi phí nguyên, nhiên vật liệu của Tổng Công ty chiếm tỷ lệ lớn trong tổng chi phí. Tuy nhiên, nguồn nguyên nhiên vật liệu



hiện nay Tổng Công ty sử dụng chịu khá nhiều ảnh hưởng của sự biến động của giá cả nhiên liệu trong nước và thế giới, giá cả các loại vật liệu xây dựng như gạch, xi măng, sắt thép, máy thi công, ... đều có xu hướng ngày càng tăng do đó tác động không nhỏ đến tình hình và kết quả kinh doanh của Tổng Công ty.

Xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố này, Tổng Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm tạo sự ổn định cho nguồn nguyên nhiên vật liệu như việc ký kết các hợp đồng xây lắp có điều chỉnh giá trong những trường hợp giá cả các loại vật tư, nhiên liệu đầu vào biến động, ký các hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu dài hạn và tạo dựng mối quan hệ làm ăn uy tín, bền vững với các nhà cung cấp, ... nhằm hạn chế tối đa rủi ro này.

6. Rủi ro chào bán

Tổng Công ty chào bán trong bối cảnh thị trường chứng khoán chịu nhiều ảnh hưởng từ những biến động của nền kinh tế vĩ mô, xu hướng thị trường chưa ổn định, tiềm ẩn nhiều rủi ro. Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 có tính thanh khoản thấp. Vì vậy, rủi ro của đợt chào bán này có thể không bán hết cổ phiếu. Tuy nhiên với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và mức giá khởi điểm hợp lý nên Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... nếu có xảy ra có thể gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng dự án như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

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

1. Tổ chức đăng ký chào bán

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Ông: **Đậu Văn Diện** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA

Bà: **Trần Thị Thu Hương** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công



ty Xây dựng Hà Nội - CTCP về việc tư vấn bán cổ phần của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. 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 Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Tổng Công ty	:	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP
Công ty	:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
CTCP	:	Công ty Cổ phần
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VSD	:	Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
Thuế TNDN	:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNHH MTV	:	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
BCTC	:	Báo cáo tài chính
VND	:	Việt Nam đồng
XD	:	Xây dựng

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

+ Giới thiệu chung về tổ chức chào bán

- Tên Công ty viết bằng Tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**
- Tên Công ty viết bằng Tiếng Anh: **HANOI CONSTRUCTION CORPORATION - JSC**
- Tên công ty viết tắt: **HANCORP**
- Logo:



- Địa chỉ: Số 57, phố Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3943 9063 Fax: 024 3943 952
- Website: <https://www.hancorp.vn/>
- Giấy CNĐKDN: 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/05/1996, thay đổi lần thứ 11 ngày 17/12/2015.
- Tài khoản: 1201 0000 000 660 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Sở giao dịch 1
- Vốn điều lệ: 1.410.480.000.000 đồng (Một nghìn, bốn trăm mười tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 1.410.480.000.000 đồng (Một nghìn, bốn trăm mười tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng)
- Mã Chứng khoán: HAN
- Sàn giao dịch: UpCOM
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng, thi công xây lắp; Đầu tư bất động sản.

+ Quá trình hình thành và phát triển:

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP là doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng được thành lập theo Quyết định số 324/BXD-TCCB ngày 11/12/1982 trên cơ sở hợp nhất 05 đơn vị trực thuộc Bộ Xây dựng về Tổng Công ty gồm: Công ty Xây dựng số 1, Công ty Xây dựng số 3, Công ty Xây dựng số 11, Nhà máy Bê tông đúc sẵn Hà Nội, Xí nghiệp Một Bạch Đằng.

Ngày 20/11/1995, Tổng Công ty được thành lập lại theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng gồm: 17 đơn vị hạch toán kinh tế độc lập, 01 đơn vị



phụ thuộc hoạch toán nội bộ, 06 đơn vị sự nghiệp và 06 doanh nghiệp có vốn góp của Tổng Công ty.

Ngày 12/01/2007 theo Quyết định số 50/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng Công ty chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Ngày 05/07/2007, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 976/QĐ-BXD về việc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, bao gồm: 05 đơn vị trực thuộc, 03 đơn vị sự nghiệp, 19 công ty con và 09 công ty con liên kết.

Ngày 30/06/2010 theo Quyết định số 152 HUD/HĐTV của Hội đồng thành viên Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam chuyển Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thành Công ty TNHH MTV bao gồm: 05 đơn vị trực thuộc, 03 đơn vị sự nghiệp, 06 công ty con và 27 công ty con liên kết, liên doanh.

Ngày 06/01/2014, Quyết định số 28/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thành Công ty Cổ phần. Tổng Công ty đã thực hiện bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng vào ngày 10/03/2014 và tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP vào ngày 30/07/2014.

Ngày 15/08/2014, Tổng Công ty đã chính thức hoạt động Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 với số vốn điều lệ 1.410.480.000.000 đồng.

Ngày 07/04/2015, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP là công ty đại chúng.

Ngày 30/10/2015, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 104/2015/GCNCP-VSD với số lượng chứng khoán đăng ký là 141.480.000 cổ phiếu.

Ngày 20/10/2016, giao dịch đầu tiên trên sàn UPCOM với giá tham chiếu 12.500đ/CP.

2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP là cổ đông lớn nắm giữ 4.137.500 cổ phiếu, tương ứng 25,86% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:

Số lượng cổ phiếu sở hữu: 4.137.500 cổ phiếu

Giá trị cổ phiếu sở hữu tính theo mệnh giá: 41.375.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán / tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 25,86%

4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu:

Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 4.137.500 cổ phiếu

Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu: 100%

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Thông tin chung về công ty

- Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
- Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO4
- Tên Công ty viết tắt: ICON4
- Logo:



- Trụ sở chính: Số 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (024) 37 668 976 Fax: (024) 37 668 863
- Website: <http://icon4.com.vn/>
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100105574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/07/2018.
- Vốn điều lệ thực góp: 160.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng).
- Mã Chứng khoán: CC4
- Sàn giao dịch: UpCOM
- Địa bàn kinh doanh:
Địa bàn hoạt động của Công ty rộng khắp cả nước. Hiện nay chủ yếu hoạt động kinh doanh trên khu vực miền Bắc và khu vực miền Trung.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:
 - + Nhận thầu, tổng thầu xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
 - + Tư vấn, tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng;
 - + Sửa chữa, phục hồi, lắp đặt, phục chế các di tích lịch sử, thiết bị phòng cháy nổ, điện lạnh, sửa chữa xe máy thi công xây dựng;
 - + Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao;
 - + Quản lý, cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà văn phòng, chung cư;
 - + Khai thác và chế biến, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng;
 - + Đầu tư kinh doanh du lịch, thương mại dịch vụ, nhà hàng khách sạn ...

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tiền thân là Công ty Xây dựng số 4 được thành lập ngày 18 tháng 10 năm 1959, tiền thân ban đầu là Công trường xây dựng Nhà máy phân đạm Hà Bắc và Công ty kiến trúc Bắc Hà Nội. Trải qua nhiều thời kỳ sáp nhập, đến năm 1995 Bộ Xây dựng có quyết định chuyển Công ty Xây dựng số 4 về trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

Từ năm 2006, Công ty chuyển đổi mô hình hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần với tên gọi là **Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4** là một doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

Các cột mốc phát triển chính: Sự trưởng thành và phát triển của Công ty trong 60 năm qua có thể khái quát qua các giai đoạn (thời kỳ) sau:

Thời kỳ 1959 - 1965: Khôi phục kinh tế miền Bắc xã hội chủ nghĩa

Công ty Xây dựng số 4 lúc bắt đầu thực hiện kế hoạch 5 năm lần thứ nhất (1961 - 1965), Đảng và Nhà nước ta chủ trương hàn gắn các vết thương chiến tranh, khôi phục và xây dựng nền kinh tế ở miền Bắc. Với tinh thần đó, nhiệm vụ đầu tiên của Công ty là xây dựng Nhà máy phân đạm Hà Bắc (1960). Công việc thi công gặp rất nhiều khó khăn như cơ sở vật chất nghèo nàn, trình độ chuyên môn nghiệp vụ hạn chế, lao động thủ công là chủ yếu, với gần 1.500 lao động đa phần là bộ đội, thanh niên xung phong chuyển ngành... song với tinh thần cần cù lao động, sáng tạo vừa sản xuất vừa học tập nâng cao tay nghề nên Công ty đã hoàn thành tốt kế hoạch, chỉ tiêu và những yêu cầu được giao.

Thời kỳ 1965 - 1975: Xây dựng và chiến đấu chống chiến tranh xâm lược

Thời kỳ này, Công ty được giao thi công hàng loạt các công trình quân sự như: sân bay Kép, sân bay Gia Lâm, sân bay Hòa Lạc, kho vật tư kỹ thuật quân sự và các công trình khác như: Đài phát thanh 69 - 14, Bệnh viện Hữu Nghị... Bên cạnh đó, với tinh thần tất cả cho tiền tuyến công ty đã điều hàng trăm xe tải vận chuyển vật tư kỹ thuật quân sự chi viện cho chiến trường miền Nam, hàng ngàn thanh niên, công nhân của Công ty hăng hái lên đường làm nhiệm vụ chiến đấu và bảo vệ Tổ quốc. Thời kỳ 1965 - 1975 là thời kỳ lao động sáng tạo, dũng cảm quên mình cho sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc của tập thể CBCNV Công ty Xây dựng số 4.

Thời kỳ 1975 - 1986: Xây dựng trong hòa bình thống nhất và bắt đầu thời kỳ đổi mới đất nước

Là một trong những đơn vị ngành được chọn để xây dựng mô hình quản lý mới, Công ty Xây dựng số 4 đã tiến hành phương thức phân công, phân cấp tự chủ trong sản xuất kinh doanh, làm ăn có lãi, tổ chức lại các xí nghiệp theo hướng chuyên ngành và theo vùng. Hoạt động của Công ty trải dài từ Thanh Hóa đến Lạng Sơn với nhiệm vụ thi công trên 6 tỉnh, thành phố trực thuộc. Hàng loạt các công trình được Công ty đảm nhận



thi công thời kỳ này được đánh giá cao như công trình Nhà máy xe lửa Gia Lâm, Nhà máy kính Đáp Cầu, Nhà máy gạch chịu lửa tam tầng, Nhà máy ô tô 1 - 5, Nhà máy in sách giáo khoa Đông Anh, Nhiệt điện Phả Lại, Đài vệ tinh mặt đất Hoa Sen I và Hoa Sen II, ... Nhiều sáng kiến cải tiến kỹ thuật và quản lý chất lượng đã đánh dấu sự trưởng thành vượt bậc của đội ngũ CBCNV Công ty Xây dựng số 4 trong quản lý kinh tế cũng như trong điều hành thi công. Với nhiều bằng khen, giấy chứng nhận và CBCNV được Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam tặng bằng lao động sáng tạo. Công ty Xây dựng số 4 được Bộ Xây dựng đánh giá là Đơn vị mạnh, có kinh nghiệm và khả năng tổ chức thi công các công trình lớn đặc biệt có khả năng tập trung cơ động nhanh, chi viện cho các công trình trọng điểm khi Bộ Xây dựng giao.

Thời kỳ 1986 - 2005: Đổi mới, hội nhập và phát triển

Sự nghiệp đổi mới do Đảng ta lãnh đạo khởi đầu từ nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VI (12/1986) đưa nước ta sang thời kỳ phát triển mới. Nền kinh tế nhiều thành phần, vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa thực sự là động lực thúc đẩy các doanh nghiệp phải tự đổi mới nhất là đổi mới tư duy về kinh tế.

Tháng 5/1995, Công ty Xây dựng số 4 được Bộ Xây dựng quyết định trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Tại thời điểm này, kiện toàn tổ chức sản xuất, mạnh dạn đầu tư thiết bị mới, tuyển chọn đội ngũ cán bộ có phẩm chất, có năng lực chuyên môn nghiệp vụ tốt, có sự năng động sáng tạo thích ứng với cơ chế thị trường là phương thức Công ty đảm bảo cho sự tồn tại và phát triển trong điều kiện mới. Những công trình chất lượng cao của Công ty thi công trong thời kỳ này tiêu biểu như: Nhà họp Chính Phủ, Ủy ban Nhà nước về hợp tác và đầu tư, Văn phòng Quốc Hội, Nhà hát lớn thành phố Hà Nội, khách sạn Opera Hilton Hà Nội, Đại sứ quán Pháp, Thư viện quốc gia Hà Nội,...

Với hàng chục công trình đạt Huy chương vàng chất lượng cao và sự đánh giá tin tưởng của khách hàng trong và ngoài nước là bằng chứng khẳng định vị trí và sự phát triển của Công ty trong thời kỳ mới. Tốc độ tăng trưởng hàng năm của Công ty đạt 1,2 lần.

Công ty đã đầu tư khá nhiều thiết bị, công nghệ mới phục vụ sản xuất như: 03 giàn khoan cọc nhồi, 03 bộ búa đóng cọc, 03 bộ máy đầm rung, nhiều máy móc trang thiết bị khác, ... CBCNV có đủ việc làm, đời sống được cải thiện.

Thời kỳ 2006 - nay: chuyển đổi hoạt động sang hình thức Công ty cổ phần

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được chuyển đổi từ Công ty xây dựng số 4, thành lập theo Quyết định số 2370/QĐ-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105574 do Sở

Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2006, thay đổi chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 11/7/2018.

- Các sự kiện quan trọng

Ngày 26 tháng 12 năm 2005 là dấu mốc đặc biệt quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng số 4. Theo quyết định số 2370/QĐ-BXD, ngày 26 tháng 12 năm 2005, của Bộ xây dựng Công ty Xây dựng số 4 được chuyển đổi thành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Ngày 29 tháng 01 năm 2008, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 287/UBCK-GCN với tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 4.076.435 cổ phiếu.

Ngày 31 tháng 07 năm 2008, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 được UBCKNN ra công văn số 1549/UBCK chấp thuận cho Công ty phát hành cổ phiếu cho cán bộ chủ chốt và người lao động có chọn lọc với tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 423.565 cổ phiếu.

Ngày 01 tháng 02 năm 2010, Công ty được UBCKNN chấp thuận cho Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ công ty từ 90 tỷ đồng lên 133 tỷ đồng.

Ngày 14 tháng 03 năm 2011 Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 40/GCN-UBCK với tổng số lượng cổ phiếu chào bán 2.700.000 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 133 tỷ lên 160 tỷ.

Ngày 28/07/2017 cổ phiếu Công ty đã được chính thức giao dịch trên sàn UPCOM theo Quyết định số 547/QĐ-SGDHN ngày 21/07/2017 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng số 1: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 29/05/2020

TT	Tên cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	404	16.000.000	160.000.000.000	100%
1	Cổ đông tổ chức	02	7.017.500	70.175.000.000	43,86%
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>	0	0		
2	Cổ đông cá nhân	402	8.982.500	89.825.000.000	56,14%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
1	Cổ đông tổ chức	0	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0

(Nguồn: Danh sách cổ đông do VSD cấp tại ngày 29/05/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4)

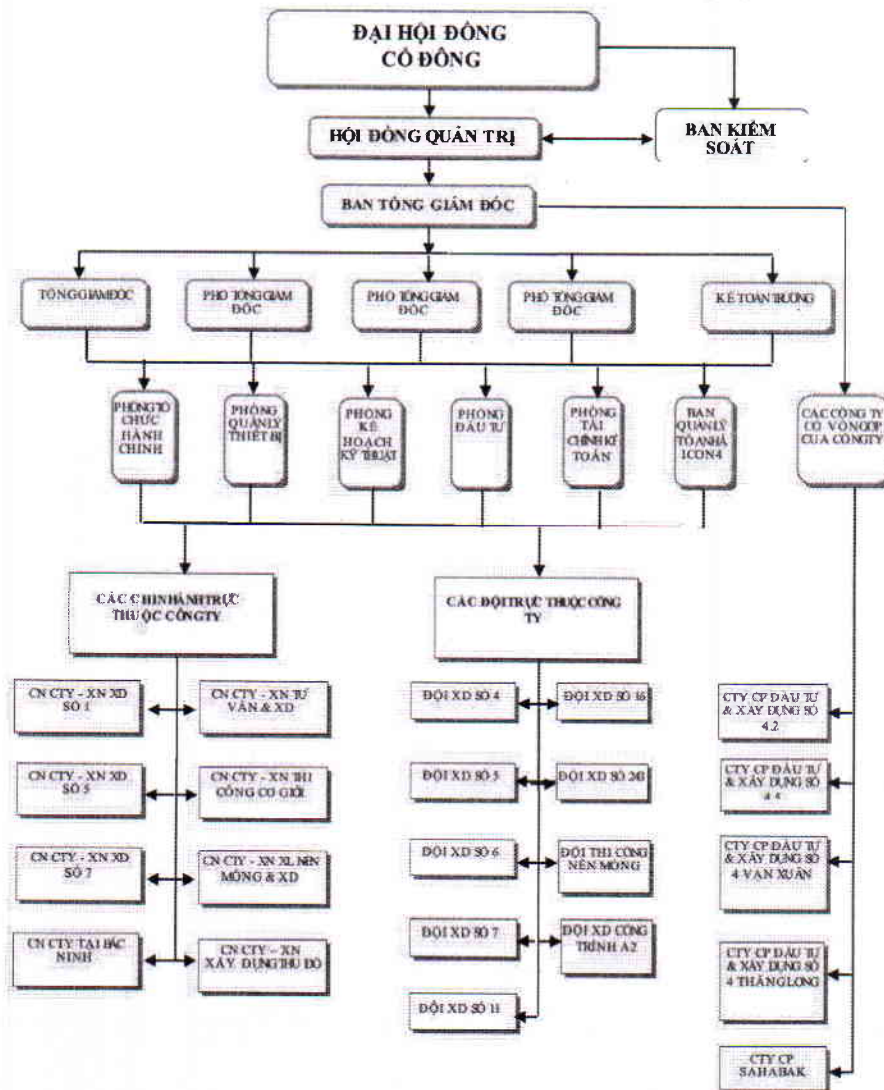
Bảng số 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên tại ngày 29/05/2020

TT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Kim Thành	02706900034	2.815.885	17,6%
2	Nguyễn Đình Bách	001086026710	1.556.818	9,73%
3	Đoàn Duy Chính	011790500	2.500.000	15,62%
4	Công ty CP Đầu tư bất động sản TASECO	0104079036	2.880.000	18,00%
5	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	0100106338	4.137.500	25,86%
	Tổng Cộng		13.890.203	86,81%

(Nguồn: Danh sách cổ đông do VSD cấp tại ngày 29/05/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4)

4. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình số 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT Công ty gồm 05 thành viên, do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc miễn nhiệm.

Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ theo quy định và Điều lệ của Công ty.

4.3. Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra gồm ba thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Ban Kiểm soát có các quyền và nghĩa vụ theo quy định và Điều lệ của Công ty.

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Bộ máy quản lý của Công ty chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của HĐQT, Công ty có một Tổng giám đốc điều hành, các phó tổng giám đốc giúp việc cho Tổng giám đốc. Tổng Giám đốc là người đại diện pháp nhân của Công ty trong mọi giao dịch kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Ban Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ theo quy định và Điều lệ của Công ty.

4.5. Các phòng ban chức năng

Các phòng, ban của Công ty là các phòng ban nghiệp vụ, được thành lập theo các Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty để tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc Công ty trong việc thực hiện các chức năng quản lý, chỉ đạo, điều hành Công ty theo từng lĩnh vực chuyên môn nghiệp vụ.

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 hiện bao gồm các phòng, ban sau:

- + Phòng Tổ chức hành chính;
- + Phòng Tài chính kế toán;
- + Phòng Kế hoạch kỹ thuật;
- + Phòng Đầu tư;
- + Phòng Quản lý thiết bị.

Ban chỉ huy công trình là bộ phận sản xuất trực tiếp trực thuộc Công ty. Ban chỉ huy

được Tổng giám đốc quyết định thành lập cho từng công trình Công ty thi công và sẽ tự giải tán khi công trình hoàn thành.

- **Cơ cấu tổ chức của phòng, ban chức năng**

- + Tổ chức bộ máy của mỗi phòng gồm 01 Trưởng phòng, 01 ÷ 03 Phó phòng được bổ nhiệm theo quy định, và các cán bộ chuyên môn. Số lượng phó phòng, cán bộ chuyên môn tùy thuộc vào khối lượng công việc của từng bộ phận chuyên môn, từng giai đoạn và yêu cầu công việc thực tế;
- + Trưởng phòng điều hành hoạt động chung của phòng, có trách nhiệm phân công nhiệm vụ cho từng thành viên trong phòng và chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc Công ty về việc thực hiện nhiệm vụ được giao;
- + Các Phó trưởng phòng giúp việc cho Trưởng phòng, chịu trách nhiệm trước Trưởng phòng và Tổng giám đốc Công ty về nhiệm vụ được phân công;
- + Các cán bộ, chuyên viên thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công, hướng dẫn của Trưởng phòng, chịu trách nhiệm trước Trưởng phòng, ban về kết quả thực hiện các công việc, nhiệm vụ được phân công.

- **Cơ cấu tổ chức của Ban chỉ huy công trình**

- + Tổ chức bộ máy của Ban chỉ huy công trình gồm 01 Chỉ huy trưởng, 01 ÷ 02 phó chỉ huy trưởng và các cán bộ kỹ thuật chuyên môn. Số lượng cán bộ chuyên môn tùy thuộc vào khối lượng công việc của từng công trình, từng giai đoạn và yêu cầu công việc thực tế;
- + Chỉ huy trưởng điều hành mọi hoạt động của công trình, có trách nhiệm phân công nhiệm vụ cho từng thành viên và chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc Công ty về việc thực hiện nhiệm vụ được giao;
- + Các Phó chỉ huy giúp việc cho chỉ huy trưởng, chịu trách nhiệm trước chỉ huy trưởng và Tổng giám đốc Công ty về nhiệm vụ được phân công;
- + Các cán bộ của Ban thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công, hướng dẫn của chỉ huy trưởng, chịu trách nhiệm trước chỉ huy trưởng về kết quả thực hiện các công việc, nhiệm vụ được phân công.

- **Quy định chung về chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn các phòng/ ban**

- + Tham mưu, đề xuất các chủ trương, biện pháp sản xuất kinh doanh, thực hiện các mặt quản lý trong doanh nghiệp phù hợp với Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, các quy định hiện hành của Nhà nước và của Công ty;
- + Chủ trì/ và tham gia dự thảo các quy chế, quy định trong các lĩnh vực quản lý của Công ty được giao phụ trách trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật, chủ trương chính sách của Công ty;
- + Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc các mặt hoạt động theo chức năng nhiệm vụ phòng

- ban mình được giao đối với các đơn vị, tổ chức trực thuộc Công ty; tổng hợp, báo cáo hình hình và đề xuất Tổng giám đốc phương án giải quyết;
- + Được sử dụng, huy động các trang thiết bị, phương tiện của Công ty vào mục đích phục vụ công việc được giao;
 - + Đề nghị các Phòng, Ban, Đơn vị thành viên có liên quan cung cấp các số liệu, tài liệu, văn bản,... trong quá trình hoạt động để thực hiện nhiệm vụ của mình và tổng hợp, lập báo cáo lãnh đạo Công ty;
 - + Được phép chủ động tiếp xúc, giao dịch với các cơ quan hữu quan về công tác chuyên môn thuộc phạm vi chức năng của phòng ban và báo cáo Ban lãnh đạo Công ty về các kết quả làm việc;
 - + Trưởng các phòng, ban được ký thừa lệnh các văn bản hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình và báo cáo Tổng giám đốc việc thực hiện đó;
 - + Được tham gia ý kiến với Công ty trong việc bố trí, đề bạt cán bộ, mức trả lương, khen thưởng, kỷ luật và các vấn đề khác liên quan đến cán bộ nhân viên thuộc phòng, ban mình;
 - + Được quyền từ chối thực hiện nhiệm vụ do Ban lãnh đạo Công ty giao nếu không phù hợp với quy định của Công ty, của pháp luật và quy trình thực hiện công việc đó, đồng thời phải báo cáo việc từ chối đó với Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị Công ty.

a. Phòng Tổ chức hành chính

- Chức năng

Phòng Tổ chức hành chính là phòng tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc và Ban lãnh đạo Công ty trong công tác công tác hành chính, nhân sự, quản trị nhằm tổ chức triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Những lĩnh vực phụ trách chính bao gồm:

- + Công tác tổ chức, cán bộ; công tác lao động, tiền lương, bảo hiểm xã hội và các chế độ liên quan đến người lao động; công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật; công tác đào tạo, đào tạo lại nguồn nhân lực;
- + Công tác hành chính văn phòng;
- + Công tác quản lý, vận hành tòa nhà ICON4 TOWER.

- Nhiệm vụ

• Công tác tổ chức cán bộ

- + Chủ trì nghiên cứu, soạn thảo hoặc phối hợp với các phòng, ban, đơn vị có liên quan để soạn thảo các quy định, quy chế về công tác tổ chức hành chính, nội quy của Công ty.

- + Tham mưu, nghiên cứu, đề xuất xây dựng bộ máy, tổ chức quản lý trong Công ty. Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập, giải thể, chia tách, sáp nhập các tổ chức quản lý của Công ty, các đơn vị trực thuộc.
- + Xây dựng kế hoạch tuyển dụng, sử dụng cán bộ.
- + Tham mưu, đề xuất về việc sắp xếp, quản lý, bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ; thực hiện quy trình bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh trong Công ty.
- + Đôn đốc, tiếp nhận thông tin, báo cáo của các đơn vị về công tác thuộc chức năng của Phòng, tổng hợp báo cáo lãnh đạo.
- + Xây dựng chương trình kiểm tra nội bộ Công ty về việc thực hiện các nội quy, quy định và quy chế của Công ty.
- + Chủ trì xây dựng các tiêu chí đánh giá, xếp loại nguồn nhân lực định kỳ.
- **Công tác lao động, tiền lương và chế độ của người lao động**
- + Phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn Công ty xây dựng Nội quy lao động, thỏa ước lao động tập thể của Công ty.
- + Xây dựng kế hoạch và thực hiện việc tuyển dụng lao động hoặc phân cấp cho đơn vị cơ sở tuyển dụng; soạn thảo và trình Tổng giám đốc ký kết hợp đồng lao động đối với người lao động.
- + Thực hiện thủ tục về tiếp nhận, điều động, bổ nhiệm, tạm ngừng, chấm dứt hợp đồng lao động.
- + Tham mưu, đề xuất Lãnh đạo Công ty giải quyết các chính sách, chế độ đối với người lao động theo quy định của Nhà nước.
- + Xây dựng, hướng dẫn, kiểm tra, điều chỉnh về đơn giá tiền lương, định mức lao động. Xây dựng quy chế trả lương, thưởng theo quy định của Nhà nước và hiệu quả sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- + Hướng dẫn lập và trình duyệt phương án trả lương của các Đội, các Ban chỉ huy công trình trực thuộc Công ty.
- + Làm thủ tục thanh toán lương khối Văn phòng Công ty và các Ban chỉ huy công trình.
- + Theo dõi, tổng hợp, kiểm tra việc trả lương, thưởng hàng tháng của các Đội công trình trực thuộc Công ty.
- + Tổ chức tổng hợp và thực hiện việc nâng bậc, nâng ngạch lương của cán bộ, công nhân viên hàng năm theo quyết định của Hội đồng lương Công ty.
- + Lập, theo dõi danh sách sử dụng lao động dài hạn và thời vụ, danh sách tham gia bảo hiểm xã hội của toàn Công ty.
- + Theo dõi, báo cáo kịp thời, đầy đủ về việc tăng, giảm bảo hiểm lao động toàn Công ty; Đối chiếu việc đóng BHXH hàng tháng với phòng Tài chính kế toán.

- + Theo dõi, tổng hợp, báo cáo và thực hiện giải quyết các chế độ bảo hiểm xã hội, các chế độ khác liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của người lao động và người sử dụng lao động.
- + Quản lý hồ sơ của cán bộ công nhân viên lao động làm việc theo Hợp đồng dài hạn trong toàn Công ty.
- + Quản lý, theo dõi về thời giờ làm việc, nghỉ ngơi của người lao động.
- **Công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật**
- + Là thường trực Hội đồng thi đua, khen thưởng, kỷ luật của Công ty.
- + Tham mưu, đề xuất, tham gia tổ chức tổng kết các phong trào thi đua lao động, sản xuất phù hợp với yêu cầu sản xuất, kinh doanh.
- + Tham gia nhận xét, đánh giá, đề xuất các cán bộ, người lao động của Công ty hàng năm để phục vụ công tác khen thưởng, kỷ luật, bổ nhiệm, bổ nhiệm lại và miễn nhiệm cán bộ.
- + Chủ trì trong việc tập hợp các chứng cứ về vi phạm kỷ luật lao động trong Công ty, đề nghị Tổng giám đốc, Hội đồng thi đua khen thưởng Công ty hình thức xử lý kỷ luật đối với các vi phạm.
- **Công tác đào tạo**
- + Lập, trình Tổng giám đốc phê duyệt và thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và đào tạo lại nhân lực của Công ty.
- + Tham mưu, đề xuất việc cử cán bộ đi học, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ và thi nâng tay nghề đối với người lao động.
- + Quản lý, theo dõi thực hiện việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ đối với cán bộ công nhân viên lao động của Công ty.
- **Công tác hành chính, văn thư**
- + Tiếp nhận công văn đến, đi; xử lý đóng dấu và phân loại, chuyển công văn đi đảm bảo tính pháp lý và bảo quản các văn bản gốc lưu trữ tại văn phòng.
- + Tiếp nhận, lấy số, vào sổ quản lý hợp đồng và phân loại; bảo quản các hợp đồng bản scan để lưu trữ tại máy chủ Công ty.
- + Tìm kiếm, tra cứu văn bản ban hành theo yêu cầu của Lãnh đạo Công ty.
- + Cập nhật, xây dựng quy định về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính của Công ty; hướng dẫn cho các bộ phận thực hiện việc soạn thảo và ban hành văn bản theo thể thức của pháp luật và của Công ty quy định.
- + Chuẩn bị về cơ sở vật chất (phòng họp, phương tiện, thiết bị,...) cho các buổi họp, hội nghị và các buổi khánh tiết của Công ty.
- + Chịu trách nhiệm về sử dụng và bảo quản con dấu của Công ty theo quy định, lưu trữ các báo cáo tổng kết năm, chứng chỉ, hiện vật do Nhà nước, Chính Phủ, Bộ,

X

- Tổng công ty,... tặng cho Công ty.
- + Quản lý, theo dõi các phương tiện thông tin liên lạc, các trang thiết bị văn phòng, phương tiện làm việc của khối Phòng ban cơ quan Công ty.
 - + Mua sắm văn phòng phẩm, đặt báo chí, mua vé máy bay cho cán bộ, nhân viên Công ty đi công tác xa khi được Tổng giám đốc phê duyệt.
 - + Giám sát việc thực hiện quy chế chi tiêu nội bộ của các bộ phận trong Công ty.
 - + Quản lý tài sản, thiết bị làm việc của khối văn phòng cơ quan theo đúng chế độ quy định của nhà nước.
 - + Quản lý, bảo quản và sử dụng xe ô tô con của Công ty, sắp xếp và bố trí xe ô tô phục vụ lãnh đạo và cán bộ đi công tác trên cơ sở hợp lý và tiết kiệm.
 - + Thực hiện công tác bảo vệ khu làm việc văn phòng cơ quan Công ty, hướng dẫn khách đến làm việc theo đúng quy định và nội quy của Công ty.
 - + Lập kế hoạch bảo dưỡng, tu bổ, sửa chữa khu làm việc của khối Văn phòng cơ quan Công ty hàng năm đảm bảo an toàn, văn minh, sạch đẹp.
 - + Lập kế hoạch mua sắm trang thiết bị và công cụ dụng cụ văn phòng của Cơ quan và các Ban chỉ huy công trình; thực hiện mua sắm trang thiết bị và công cụ dụng cụ văn phòng theo kế hoạch được phê duyệt.
 - + Photo, công chứng các hồ sơ, tài liệu theo đề xuất của các phòng/ ban.
 - + Xây dựng và phối hợp xây dựng các quy định, quy chế liên quan đến công tác tổ chức, hành chính trong Công ty.
 - + Chuẩn bị hậu cần cho các cuộc hội nghị, họp, khởi công,... của Công ty.
 - ***Quản lý tòa nhà ICON4 TOWER***
 - + Thực hiện giám sát, kiểm tra, đôn đốc đơn vị quản lý tòa nhà trong việc quản lý, vận hành tòa nhà đảm bảo cho tòa nhà hoạt động ổn định và an toàn.
 - + Thương thảo và đề xuất Tổng giám đốc ký kết hợp đồng với các đơn vị có chức năng trong việc cung cấp dịch vụ tòa nhà, mua sắm thiết bị, các hợp đồng về duy tu bảo dưỡng các loại thiết bị của tòa nhà như: thang máy, thang hàng, điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy và chữa cháy,...
 - + Thực hiện kiểm tra, giám sát việc sửa chữa, cải tạo của các khách hàng đến thuê văn phòng. Được quyền dừng sửa chữa, cải tạo nếu việc thi công sửa chữa, cải tạo không đúng bản vẽ được duyệt, không đúng quy phạm, tiêu chuẩn.
 - + Phối kết hợp với các phòng ban chức năng có liên quan của Công ty trong công tác duy tu bảo dưỡng, sửa chữa trang thiết bị trong tòa nhà.
 - + Phối hợp với phòng Tài chính kế toán trong việc đôn đốc và thu hồi tiền cung cấp dịch vụ của Tòa nhà.
 - + Tư vấn, lên phương án khai thác có hiệu quả cơ sở vật chất, trang thiết bị của Tòa

nhà.

+ Phối hợp với cơ quan địa phương trong việc bảo vệ an ninh, trật tự các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý, vận hành tòa nhà.

• **Các công tác khác**

+ Quản lý hồ sơ pháp lý các khu đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty, phối hợp thực hiện quyền và nghĩa vụ về quản lý đất đai theo quy định của Pháp luật.

+ Theo dõi công tác dân quân tự vệ, công tác nghĩa vụ quân sự của người lao động trong Công ty.

+ Công tác quản lý trang website của Công ty; công tác truyền thông và quảng bá thương hiệu, hình ảnh của Công ty.

+ Quản lý, theo dõi sổ cổ đông của Công ty. Chủ trì đơn đốc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

+ Các công tác khác do Ban lãnh đạo Công ty giao.

- **Quyền hạn**

+ Yêu cầu các phòng, ban, các đơn vị trực thuộc Công ty phối hợp, cung cấp các số liệu, tài liệu hoặc quan hệ với các cơ quan có liên quan để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Phòng.

+ Ký kết hợp đồng lao động thời vụ đối với lao động làm việc tại các Đội công trình trực thuộc Công ty và các loại hợp đồng khác khi có sự ủy quyền của Tổng giám đốc Công ty.

+ Tạm dừng thanh toán lương hoặc trừ lương trên bảng thanh toán lương của đơn vị cơ sở nếu đơn vị quản lý trực tiếp không cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về người lao động.

+ Kiểm tra, hướng dẫn các đơn vị về công tác lao động, tiền lương, thời giờ làm việc, nghỉ ngơi.

+ Ký các văn bản nghiệp vụ theo quy định để thực hiện các công việc được phân công và theo sự ủy quyền của Tổng giám đốc.

+ Ký sao y các văn bản của Công ty phát hành theo nghiệp vụ của Phòng và theo sự ủy quyền của Tổng giám đốc.

+ Tạm đình chỉ làm việc đối với các trường hợp vi phạm kỷ luật lao động, nội quy lao động và các quy định khác mà xét thấy gây tổn hại đến lợi ích của Công ty, đồng thời báo cáo ngay với Tổng giám đốc để có biện pháp giải quyết.

+ Yêu cầu người sử dụng lao động trực tiếp đình chỉ công việc đối với người lao động làm việc mà hồ sơ tuyển dụng lao động không có hoặc không đầy đủ đồng thời báo cáo Tổng giám đốc Công ty.

+ Có quyền tạm thời đình chỉ việc sử dụng các thiết bị thông tin liên lạc, các trang

thiết bị văn phòng, phương tiện làm việc do Công ty trang bị nếu phát hiện việc bộ phận/ cá nhân nào sử dụng những trang thiết bị này sai mục đích, trái với các quy định của Công ty, đồng thời báo cáo Tổng giám đốc Công ty về việc tạm đình chỉ trên.

+ Được quyền tham mưu đề xuất với Tổng giám đốc các biện pháp về tài chính, quản lý và sử dụng, vận hành trang thiết bị an toàn, hiệu quả.

+ Được quyền giám sát, đánh giá việc thực hiện quản lý, vận hành tòa nhà của Đơn vị quản lý tòa nhà.

- **Sự phối hợp của các phòng, ban**

• ***Phòng Kế hoạch kỹ thuật***

+ Cung cấp đầy đủ các thông tin, tài liệu khi được Chủ đầu tư yêu cầu về nhân sự dự thầu.

+ Cung cấp các thông tin cơ bản về hợp đồng đối với mỗi gói thầu có liên quan để phục vụ công tác chuẩn bị nhân sự thực hiện.

+ Phối hợp trong công tác tuyển dụng, đào tạo, đánh giá và quản lý cán bộ phòng Kế hoạch kỹ thuật.

• ***Phòng Tài chính kế toán***

+ Cung cấp các thông tin tài chính có liên quan đến công tác công bố thông tin, quản lý nhân sự khi có yêu cầu.

+ Kiểm tra công tác tính lương hàng tháng.

+ Thực hiện thủ tục thanh toán các khoản BHXH, BHYT, BHTN cho cơ quan Bảo hiểm khi có yêu cầu.

+ Phối hợp trong công tác tuyển dụng, đào tạo, đánh giá và quản lý cán bộ Phòng Tài chính kế toán.

• ***Phòng Đầu tư***

+ Cung cấp các thông tin cơ bản về các dự án bất động sản của Công ty để chuẩn bị nhân sự.

+ Phối hợp trong công tác tuyển dụng, đào tạo, đánh giá và quản lý cán bộ Phòng Đầu tư.

• ***Phòng Quản lý thiết bị***

+ Phối hợp trong công tác tổ chức kiểm tra tay nghề, đề xuất nâng lương, nâng bậc thợ vận hành theo quy định của Công ty;

+ Phối hợp trong công tác tuyển dụng, đào tạo, đánh giá và quản lý cán bộ, công nhân viên Phòng Quản lý thiết bị.

• ***Các Đội thi công/ Ban Chỉ huy***

+ Cung cấp các thông tin, tài liệu về nhân sự, lao động tại công trường thi công khi có

yêu cầu;

- + Phối hợp trong công tác tuyển dụng, đào tạo, đánh giá và quản lý cán bộ làm việc tại công trường.

b. Phòng Tài chính kế toán

- Chức năng

- + Thực hiện chức năng kế toán tài chính: tại văn phòng Công ty, tại các đơn vị thành viên. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra và chịu trách nhiệm toàn diện trước Ban lãnh đạo Công ty và trước pháp luật trong việc quản lý tài chính kế toán đối với tài sản, nguồn vốn của Công ty.
- + Chịu trách nhiệm trước Ban Tổng giám đốc Công ty trong việc lập báo cáo tài chính và công bố thông tin tài chính theo quy định của pháp luật.
- + Phân tích, đánh giá hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty định kỳ hoặc khi có yêu cầu.
- + Tư vấn cho Ban Tổng giám đốc Công ty trong kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch sử dụng và phân bổ nguồn vốn, công tác quản lý để nâng cao hiệu quả hoạt động kinh tế của Công ty.
- + Lập báo cáo sử dụng các nguồn vốn, kế hoạch nhu cầu tài chính cho từng dự án, công trình và cả Công ty.
- + Làm việc với các ngân hàng và tổ chức tín dụng trong việc ký hợp đồng tín dụng.
- + Đề xuất các phương thức huy động vốn trung và dài hạn trình Ban Tổng giám đốc Công ty.

- Nhiệm vụ

• ***Nhiệm vụ công tác kế toán, tài chính***

Thiết lập, tổ chức và vận hành bộ máy kế toán tài chính của Công ty, bao gồm:

- + Thiết kế và triển khai mô hình kế toán tài chính phù hợp với đặc điểm hoạt động của Văn phòng Công ty đến Chi nhánh, công trình, dự án.
- + Xây dựng, đề xuất định biên nhân sự bộ máy kế toán của Phòng Tài chính kế toán.
- + Xây dựng và phối hợp xây dựng các quy định, quy chế liên quan đến công tác kế toán tài chính Công ty.
- + Lập, kiểm tra, kiểm soát toàn bộ chứng từ, nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại văn phòng Công ty duyệt và trình Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt.
- + Mở sổ kế toán theo dõi chi tiết, tổng hợp nguồn vốn, tài sản và phản ánh các nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại Công ty.
- + Lập các báo cáo tài chính công ty mẹ và báo cáo hợp nhất toàn Công ty định kỳ theo quy định của Nhà nước, theo yêu cầu quản lý của Công ty để báo cáo các cơ quan chức năng liên quan và công khai tài chính.

- + Thực hiện việc lưu trữ, bảo mật Báo cáo tài chính, hệ thống sổ sách, chứng từ kế toán, tài liệu, hồ sơ pháp lý liên quan, và các hồ sơ phát sinh trong hoạt động quản lý chuyên môn, nghiệp vụ kế toán của Công ty theo đúng quy định pháp luật và quy định của Công ty.
- + Tổ chức thực hiện việc lập báo cáo quyết toán thuế với cơ quan quản lý thuế.
- + Theo dõi, làm việc với các cơ quan chức năng của Nhà nước trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và các vấn đề liên quan; làm việc đối chiếu với các cơ quan như ngân hàng, kho bạc Nhà nước, các tổ chức tài chính liên quan khác.
- + Chủ trì làm việc với các cơ quan đơn vị thanh tra, kiểm toán, Thuế, Ngân hàng, đơn vị tài trợ vốn trong các đợt thanh kiểm tra, kiểm toán, quyết toán thuế.
- + Tổ chức hướng dẫn các phòng ban liên quan về chế độ, cách thức lập, luân chuyển chứng từ tuân thủ quy định hiện hành.
- + Thường xuyên cập nhật thông tin, các chính sách pháp luật về tài chính kế toán, thuế; phổ biến tập huấn và tham gia tập huấn các chính sách mới.
- **Nhiệm vụ công tác kế toán quản trị**
- + Bố trí nhân sự thực hiện công tác kế toán quản trị: yêu cầu mỗi công trình, dự án phòng kế toán phải bố trí nhân viên theo dõi, phối hợp với phòng Kế hoạch kỹ thuật lập báo cáo quản trị định kỳ phản ánh, phân tích tình hình sản xuất kinh doanh từng trong kỳ của từng công trình, dự án.
- + Phối hợp với phòng Kế hoạch kỹ thuật và các bộ phận khác xây dựng các biểu mẫu báo cáo quản trị, báo cáo thống kê phù hợp với đặc thù sản xuất kinh doanh của từng công trình dự án nhằm phục vụ công tác quản trị của Công ty.
- + Phối hợp với các bộ phận có liên quan, xây dựng hệ thống các chỉ tiêu kinh tế tài chính theo yêu cầu quản lý của Công ty.
- + Phối hợp với các phòng ban khác trong công ty xây dựng các phương án huy động và sử dụng vốn của Công ty.
- + Lập báo cáo kế toán quản trị định kỳ hoặc theo yêu cầu.
- + Tham gia các Hội đồng chuyên môn theo yêu cầu:
 - Tham gia công tác lựa chọn các nhà thầu, nhà cung cấp hàng hoá dịch vụ; soạn thảo, ý kiến về các điều khoản, điều kiện trong các hợp đồng kinh tế mua sắm đầu tư quan trọng của Công ty.
 - Tham gia công tác lựa chọn thực hiện các hợp đồng bán hàng, cung cấp dịch vụ và ý kiến các điều khoản trong hợp đồng bán hàng.
 - Tham gia đánh giá hiệu quả của các dự án, các công trình cũng như việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tham gia, làm việc cùng với các đơn vị chuyên môn trong việc đánh giá, tính toán xác định giá trị doanh nghiệp trong trường hợp giải thể, sắp xếp tái cơ cấu doanh nghiệp.
- + Tham gia xây dựng, thẩm định các dự án, phương án đầu tư.
- + Tham gia xây dựng, thẩm định và giám sát thực hiện định mức chi phí đầu tư mua sắm, xây dựng cơ bản, chi phí sản xuất kinh doanh, chi phí hoạt động thường xuyên.
- + Tham gia tính toán, đánh giá, đề xuất các phương pháp quản trị chi phí tối ưu gắn với những cải tiến trong công tác quản trị, điều hành sản xuất, sắp xếp lại nguồn lực trong Công ty.
- + Phân tích, đánh giá hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, các dự án đầu tư; tổng hợp, phân tích thông tin, số liệu kế toán phục vụ yêu cầu quản trị.
- + Quản lý quỹ tiền mặt và thu chi tiền mặt.
- + Kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi, công nợ, nghĩa vụ ngân sách; quản lý, theo dõi, đốc thúc thu hồi các khoản công nợ phải thu.
- + Phối hợp với bộ phận quản lý nguồn vốn tài sản, trong việc phân bổ nguồn vốn, điều chuyển tài sản.
- + Chủ trì trong việc kiểm kê tài sản, hàng hoá vật tư định kỳ và đột xuất phục vụ công tác quản lý của công ty. Chủ động đề xuất cách thức xử lý các vấn đề sau kiểm kê.
- + Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo Công ty giao.
- **Quyền hạn**
- + Quản lý, sử dụng tài sản công cụ, nhân sự và các nguồn lực khác do công ty giao để thực hiện nhiệm vụ;
- + Kiến nghị với Ban lãnh đạo Công ty biện pháp xử lý đối với các đơn vị, cá nhân khi có vi phạm các quy định về việc tuân thủ quy định của phòng Tài chính kế toán;
- + Yêu cầu các đơn vị thực hiện đúng các quy định về công tác kế toán cũng như cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin cần thiết liên quan đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của ban Phòng kế toán tài chính;
- + Ký thừa lệnh các văn bản hành chính về nghiệp vụ theo quy định của pháp luật và của Công ty để thực hiện các công việc được phân công và theo sự ủy quyền của Tổng giám đốc;
- + Được tham gia kiến nghị việc bố trí, đề bạt, khen thưởng, kỷ luật cán bộ nhân viên thuộc sự quản lý của Phòng kế toán tài chính và đề xuất với lãnh đạo Công ty chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hoặc điều chuyển đối với những nhân viên trực thuộc không hoàn thành nhiệm vụ được giao;
- + Được quyền đảm bảo nguyên tắc về mặt nghiệp vụ kế toán theo đúng quy định của Pháp luật trong công tác kế toán.
- **Trách nhiệm**

- + Chấp hành nghiêm chỉnh Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan.
- + Kiểm tra đột xuất việc thực hiện sử dụng, bảo quản thiết bị tại các công trường trực thuộc Công ty.
- + Tham gia ý kiến trong việc sắp xếp, bố trí đề bạt, kỷ luật cán bộ nhân viên thuộc phòng quản lý.
- **Sự phối hợp các phòng ban**
 - **Phòng tổ chức hành chính**
 - + Cung cấp các hồ sơ pháp lý của Công ty mà phòng Tổ chức hành chính quản lý theo đề nghị của phòng Tài chính kế toán.
 - + Phối hợp với phòng tổ chức hành chính trong việc thực hiện chế độ, chính sách đối với người lao động.
 - + Phối hợp với phòng tổ chức hành chính trong việc làm việc đối với các đoàn thanh tra, kiểm tra về bảo hiểm xã hội, sử dụng và tuân thủ thực hiện chế độ đối với người lao động.
 - **Phòng Kế hoạch kỹ thuật**
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp cho phòng Tài chính kế toán Dự toán thi công, chi phí của các công trình.
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp hồ sơ thanh/quyết toán với các Chủ đầu tư; phối hợp lên kế hoạch nghiệm thu, thanh toán.
 - + Phối hợp trong công tác thanh toán/ tạm ứng cho các Nhà cung cấp, Nhà thầu phụ.
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp bảng tổng hợp nhu cầu tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các dự án cho phòng Tài chính kế toán.
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp bảng tổng hợp kế hoạch nghiệm thu, thanh toán và thu hồi vốn tại các dự án cho phòng Tài chính kế toán.
 - + Phòng Tài chính kế toán cung cấp cho phòng Kế hoạch kỹ thuật các số liệu về doanh thu, dòng tiền, số liệu kế toán liên quan đến vấn đề thanh quyết toán.
 - + Phòng Tài chính kế toán cung cấp số liệu, thời gian thanh toán cho Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp dự kiến các công trình.
 - + Phòng Tài chính kế toán tập hợp và cung cấp số liệu chi phí của các dự án công trình định kỳ cho phòng Kế hoạch kỹ thuật.
 - + Lập, cung cấp và phối hợp với phòng Kế hoạch kỹ thuật đánh giá phân tích hiệu quả hoạt động của các dự án định kỳ.
 - + Phối hợp với phòng Kế hoạch kỹ thuật trong việc lập báo cáo quản trị công ty định kỳ theo quy định.
 - + Phòng Tài chính kế toán phối hợp cùng kiểm tra, đề xuất bổ sung hoặc sửa đổi một

số nội dung liên quan về mặt tài chính trong hợp đồng thầu phụ, giao khoán, mua bán vật tư thiết bị do phòng Kế hoạch kỹ thuật chủ trì.

• **Phòng Đầu tư**

- + Phối hợp với phòng Đầu tư thực hiện hiện triển khai các dự án đầu tư.
- + Phối hợp với phòng Đầu tư soạn thảo các hợp đồng đầu tư, mua sắm,....
- + Theo dõi tổng hợp chi phí đầu tư theo các hạng mục đầu tư.
- + Cung cấp số liệu chi phí đầu tư, phối hợp với phòng Đầu tư trong công tác quyết toán đầu tư.

• **Phòng Quản lý thiết bị**

- + Phòng Quản lý thiết bị cung cấp các thông tin về kế hoạch đầu tư, mua sắm thiết bị, kế hoạch sử dụng và kinh doanh thiết bị.
- + Phòng Quản lý thiết bị phối hợp kiểm kê, đánh giá trạng thiết bị.
- + Định kỳ hàng tháng cung cấp thông tin, báo cáo kế hoạch thu hồi công nợ kinh doanh thiết bị.
- + Phối hợp với phòng Quản lý thiết bị trong việc soạn thảo các hợp đồng thuê, cho thuê thiết bị, hợp đồng mua bán vật tư,....
- + Phối hợp với phòng Quản lý thiết bị trong việc đối chiếu công nợ, thu hồi công nợ từ việc cho thuê máy móc thiết bị.
- + Cung cấp cho phòng Quản lý thiết bị về số liệu chi phí sửa chữa, chi phí hoạt động của máy móc thiết bị, doanh thu cho thuê thiết bị;

• **Các Đội thi công/ Ban chỉ huy**

- + Cung cấp tiến độ thi công và tình hình triển khai thực hiện dự án khi phòng Tài chính kế toán yêu cầu.
- + Cung cấp kế hoạch sản lượng thực hiện theo tháng/ quý/ năm.
- + Cung cấp kế hoạch nghiệm thu, thanh toán, thu hồi công nợ các dự án.
- + Phối hợp với phòng Tài chính kế toán trong việc đối chiếu với nhà cung cấp về việc mua hàng, vật tư, chi phí thuê,... với các nhà cung cấp trực tiếp cho dự án;

c. Phòng Kế hoạch kỹ thuật

- **Chức năng**

- + Lập và theo dõi kế hoạch sản xuất kinh doanh định kỳ theo quy định của Công ty;
- + Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong công tác tiếp thị, đấu thầu;
- + Thực hiện việc quản lý hợp đồng theo nhiệm vụ được giao từ giai đoạn thương thảo hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng;
- + Tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong các hoạt động quản lý thi công xây lắp;
- + Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc xây dựng, hoạch định các chính sách,

kế hoạch, chiến lược, xây dựng phát triển thương hiệu hình ảnh và thực hiện công tác ATVSLĐ-PCCN trong sản xuất.

- **Nhiệm vụ**

• ***Trong công tác kế hoạch***

- + Chủ trì và phối kết hợp cùng các phòng/ban liên quan lập kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn, trung hạn, dài hạn;
- + Thực hiện công tác thống kê, báo cáo kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định kỳ; tổng hợp, phân tích và đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch; đề xuất các giải pháp thực hiện để hoàn thành kế hoạch đã đề ra;
- + Lập báo cáo sản lượng, doanh thu, tỷ lệ hao hụt, nguy cơ rủi ro của các công trình báo cáo định kỳ theo yêu cầu của Ban Tổng giám đốc;
- + Dự báo nhu cầu sử dụng vốn các công trình cho kế hoạch tháng, quý, năm;
- + Dự báo biến động giá và tham mưu cho Ban Tổng giám đốc kế hoạch mua vật tư chính để đạt hiệu quả.

• ***Trong công tác tiếp thị đấu thầu/ chào giá***

- + Lập hồ sơ, tài liệu để giới thiệu về năng lực, thương hiệu của Công ty;
- + Tham gia và thực hiện công tác tiếp thị theo chỉ đạo, định hướng của Ban Tổng giám đốc;
- + Tổ chức thực hiện công tác đấu thầu/ chào giá;
- + Đánh giá hồ sơ mời thầu, gói thầu báo cáo Ban Tổng giám đốc xem xét phương án tham gia đấu thầu/ chào giá;
- + Lập bảng phân công công việc đối với những gói cần hỗ trợ của các phòng/ ban/ đơn vị khác trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt làm căn cứ thực hiện;
- + Triển khai làm hồ sơ đấu thầu/ chào giá theo kế hoạch được duyệt;
- + Làm rõ hồ sơ đấu thầu nếu có yêu cầu của bên mời thầu;
- + Lập phương án kinh tế sơ bộ để có căn cứ cho Ban Tổng giám đốc chốt giá thầu và đàm phán hợp đồng;
- + Lưu hồ sơ đấu thầu/ chào giá đã trúng thầu;
- + Cung cấp thông tin trúng thầu cho các bộ phận liên quan vào báo cáo Ban Tổng giám đốc, làm cơ sở triển khai thực hiện.

• ***Trong công tác quản lý hợp đồng và chi phí***

Đối với hợp đồng xây lắp với Chủ đầu tư (bên giao thầu):

- + Chuẩn bị các nội dung để thương thảo hợp đồng, phụ lục hợp đồng;
- + Lập phương án kinh tế chi tiết trên cơ sở giá hợp đồng, lập phương án phân chia gói thầu trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt thực hiện;
- + Theo dõi cập nhật mọi phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng;

- + Nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật về vật liệu trong hợp đồng để đề xuất thay đổi, điều chỉnh (nếu có);
- + Cập nhật, đánh giá chi phí trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng trên cơ sở phương án kinh tế được duyệt;
- + Quản trị chi phí hiệu quả hoạt động sản xuất của các dự án;
- + Chủ trì, đánh giá phân tích hiệu quả các dự án;
- + Theo dõi, đôn đốc tiến độ thanh quyết toán theo hợp đồng;
- + Kiểm soát hồ sơ thanh toán phù hợp với hợp đồng và các phụ lục hợp đồng;
- + Kiểm soát khối lượng, đơn giá và giá trị của hồ sơ thanh quyết toán;
- + Theo dõi, đôn đốc công tác thu hồi công nợ;
- + Thanh lý hợp đồng.

Đối với hợp đồng với nhà thầu phụ:

- + Lập hồ sơ mời thầu/ mời chào giá;
- + Đề xuất lựa chọn nhà thầu phụ;
- + Chuẩn bị nội dung thương thảo hợp đồng;
- + Theo dõi, đôn đốc quá trình thực hiện hợp đồng;
- + Theo dõi, đôn đốc thanh, quyết toán hợp đồng;
- + Thanh lý hợp đồng;
- + Đánh giá và cập nhật danh sách các Nhà thầu phụ làm cơ sở dữ liệu.

Đối với hợp đồng mua, bán:

- + Tìm kiếm nhà cung cấp phù hợp với yêu cầu của dự án;
- + Đề xuất lựa chọn nhà cung cấp;
- + Chuẩn bị nội dung thương thảo hợp đồng;
- + Theo dõi quá trình thực hiện hợp đồng;
- + Theo dõi, giám sát định mức vật tư đã cấp căn cứ theo các Đề nghị của Ban chỉ huy công trình;
- + Theo dõi thanh, quyết toán hợp đồng;
- + Thanh lý hợp đồng;
- + Đánh giá và cập nhật danh sách các nhà cung cấp.

Đối với các hợp đồng khác:

Tham gia kiểm soát nội dung trong việc thương thảo hợp đồng do các phòng ban khác chủ trì (nếu được yêu cầu).

Đối với các công tác khác:

- + Thường xuyên cập nhật biến động giá cả thị trường;
- + Xây dựng cơ sở dữ liệu về giá;
- + Đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án kinh tế được duyệt;

- + Phối hợp với phòng Tài chính kế toán theo dõi, kiểm soát các kho vật tư chính tại công trường (phân tích tồn kho, kiểm kê, cảnh báo hạn mức tồn kho) định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm;
- + Kiểm soát chi phí bảo hành, bảo trì, bảo dưỡng công trình.
- **Trong công tác quản lý thi công**
- + Định hướng biện pháp thi công, giải pháp thiết bị và công nghệ;
- + Chủ động hoặc tham gia phối hợp cùng các Ban chỉ huy công trình lập và phê duyệt biện pháp tổ chức thi công;
- + Chủ trì công tác tính toán, thiết kế các giải pháp thi công liên quan chịu lực (biện pháp, thiết bị, an toàn);
- + Giám sát chất lượng, kiểm soát khối lượng, an toàn và tiến độ thi công bao gồm cả các hạng mục liên quan đến biện pháp thi công;
- + Giám sát, đề xuất điều chỉnh nhân sự và các giải pháp kỹ thuật thi công tại các công trường;
- + Giám sát, kiểm soát triển khai phương án, biện pháp thi công đã được phê duyệt;
- + Phối kết hợp cùng các Đơn vị/ bộ phận có liên quan xử lý các sự cố, phát sinh (nếu có) trong quá trình thi công;
- + Bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, phát triển nguồn nhân lực cán bộ kỹ thuật cho phòng và các công trường;
- + Nghiên cứu, đề xuất áp dụng công nghệ mới trong thi công xây lắp.
- **Trong công tác an toàn, vệ sinh lao động**
- + Đăng ký, kiểm định các máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn - vệ sinh lao động;
- + Chủ trì thực hiện các biện pháp an toàn, biện pháp thi công đã được phê duyệt;
- + Chấp hành các nội quy, quy định, chính sách an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ theo quy định của Công ty;
- + Quản lý môi trường lao động, theo dõi tình hình thương tật, bệnh tật phát sinh do nghề nghiệp; Đề xuất với Tổng giám đốc các biện pháp quản lý, chăm sóc sức khỏe lao động;
- + Hồ sơ pháp lý công trường trong lĩnh vực ATVSLĐ-PCCN;
- + Các báo cáo an toàn, báo cáo tình hình thi công theo định kỳ của các công trường;
- + Biện pháp an toàn trong thi công, ATVSLĐ-PCCN;
- + Công tác đào tạo, cấp phát hoặc thu hồi giấy chứng nhận ATLĐ, thẻ ATLĐ, bảo hiểm tai nạn cho người lao động,...;
- + Công tác cấp phát, trang bị BHLĐ cho người lao động;
- + Tổ chức thực hiện các hoạt động tuyên truyền, phổ biến các quy định về ATVSLĐ

của Nhà nước, các nội quy/ quy chế/ quy định của Công ty theo các nội dung đã ban hành;

- + Tổ chức huấn luyện về an toàn - vệ sinh lao động cho người lao động;
- + Tổ chức giám sát, quản lý ATVSLĐ đối với các Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp tham gia thực hiện Dự án.
- ***Trong công tác quản lý thiết bị***
 - + Chủ trì và phối hợp với Phòng Quản lý thiết bị lập phương án đầu tư thiết bị phục vụ sản xuất của Công ty khi có nhu cầu;
 - + Nghiên cứu, đề xuất phương án đổi mới thiết bị đáp ứng nhu cầu sản xuất và phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường.
- ***Công tác khác***
 - + Cập nhật và theo dõi thường xuyên các văn bản pháp lý Nhà nước có liên quan đến công việc của Phòng.
 - + Cung cấp vật tư, nhân lực theo yêu cầu của các Ban chỉ huy công trình đã được Ban Tổng giám đốc phê duyệt, đảm bảo tiến độ thi công các dự án.
 - + Xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu.
 - + Xây dựng và phối hợp xây dựng các quy định, quy chế liên quan đến công tác kế hoạch, kỹ thuật trong Công ty.
- ***Quyền hạn***
 - + Chủ động giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện công việc được giao;
 - + Đề xuất dừng hoặc trả lại các hồ sơ thanh quyết toán với nhà thầu phụ sai khối lượng, giá trị (vượt tổng giá trị hợp đồng hoặc khối lượng tăng nhưng không giải trình được hoặc có sự sai khác giữa khối lượng thanh quyết toán và khối lượng hoàn công nghiệm thu);
 - + Đề xuất không ký phụ lục hợp đồng đối với các phần việc ngoài hợp đồng, khối lượng phát sinh khi các thủ tục liên quan chưa đầy đủ theo quy định, quy trình của Công ty;
 - + Cảnh báo, khuyến cáo đối với các công trường sử dụng vật tư Công ty cấp vượt định mức theo quy định;
 - + Đề xuất tạm dừng cung cấp vật tư, thiết bị và kiến nghị xử lý/ phạt đối với các công trường sử dụng vật tư, thiết bị làm hỏng nhiều, mất mát lớn, lãng phí dẫn đến hao hụt lớn;
 - + Chủ động giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện công việc được giao;
 - + Được phép đề xuất cán bộ của phòng tham gia các tổ chức (nếu có liên quan) do

- Tổng giám đốc ký quyết định thành lập;
- + Được quyền từ chối thực hiện những nhiệm vụ do Ban Tổng giám đốc giao nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật và quy trình thực hiện công việc đó;
 - + Tham gia trong việc tuyển dụng, chuyển, nâng cấp, nâng bậc, khen thưởng, kỷ luật các nhân viên phòng;
 - + Được quyền sử dụng các trang thiết bị, phương tiện của Công ty vào mục đích phục vụ công tác để hoàn thành các nhiệm vụ nêu trên.
- **Trách nhiệm**
- + Chấp hành nghiêm chỉnh Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan;
 - + Thực hiện công tác lưu trữ, bảo mật tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và các tài liệu hành chính khác của Công ty;
 - + Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy lao động và kỷ luật lao động của Công ty, có ý thức thực hành tiết kiệm;
- **Phối hợp với các phòng/ ban khác trong Công ty**
- **Phòng Tổ chức hành chính**
 - + Phối hợp trong công tác quản lý theo chức năng nhiệm vụ của bộ phận Hành chính.
 - + Phối hợp trong công tác quản lý theo chức năng nhiệm vụ của bộ phận Tổ chức nhân sự.
 - **Phòng Kế toán**
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp bảng tổng hợp báo cáo sản lượng đã thực hiện, còn dở dang hàng tháng, quý, năm của các công trình.
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp bảng tổng hợp nhu cầu tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các dự án cho phòng Tài chính kế toán;
 - + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp bảng tổng hợp kế hoạch nghiệm thu, thanh toán và thu hồi vốn tại các dự án cho Phòng Tài chính kế toán
 - + Phòng Tài chính kế toán cung cấp cho phòng Kế hoạch kỹ thuật các số liệu về doanh thu, dòng tiền, số liệu kế toán liên quan đến vấn đề thanh quyết toán;
 - + Phòng Tài chính kế toán cung cấp số liệu, thời gian thanh toán cho Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp dự kiến các công trình;
 - + Phòng Tài chính kế toán phối hợp cùng kiểm tra, đề xuất bổ sung hoặc sửa đổi một số nội dung liên quan về mặt tài chính trong hợp đồng thầu phụ, giao khoán, mua bán vật tư thiết bị do phòng Kế hoạch kỹ thuật chủ trì.
 - **Phòng Quản lý thiết bị**
 - + Phòng Quản lý thiết bị cung cấp các thông tin cần thiết liên quan đến thiết bị, máy móc cho phòng Kế hoạch kỹ thuật phục vụ công tác lập phương án kinh tế và thanh

quyết toán nội bộ;

- + Phòng Quản lý thiết bị phối hợp cùng phòng Kế hoạch kỹ thuật trong việc cung cấp vật tư, thiết bị do phòng Quản lý thiết bị phụ trách để cấp phát cho công trường.

- **Các Đội thi công/ Ban chỉ huy**

- + Cùng phối hợp trong suốt quá trình thi công và nghiệm thu thanh quyết toán công trình về vấn đề: vật tư, khối lượng, giá trị;
- + Cung cấp kế hoạch công tác thu hồi công nợ, dự kiến chi phí định kỳ cho phòng Kế hoạch kỹ thuật;
- + Thực hiện đúng hạn công tác báo cáo theo định kỳ cho phòng Kế hoạch kỹ thuật theo mẫu Công ty quy định và thực hiện báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của Ban Tổng giám đốc.

d. Phòng Đầu tư

- **Chức năng**

- + Phòng Đầu tư là phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị Công ty trong việc nghiên cứu đầu tư và phát triển các dự án đầu tư bất động sản (Xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, khu đô thị mới, khu công nghiệp và phụ trợ, công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, dân dụng) và các dự án đầu tư theo hình thức BT và BOT. Xây dựng kế hoạch đầu tư các dự án của Công ty, quản lý quá trình triển khai đầu tư xây dựng dự án và một số công tác khác sau đầu tư dự án.
- + Triển khai, quản lý các dự án đầu tư xây dựng hoặc hợp tác đầu tư của Công ty đáp ứng yêu cầu chất lượng, tiến độ, an toàn phù hợp với từng giai đoạn đầu tư và xây dựng (Đối với các dự án đầu tư có thành lập Ban quản lý dự án sẽ thực hiện theo chức năng nhiệm vụ của Ban quản lý dự án riêng).

- **Nhiệm vụ**

- **Xây dựng chiến lược, kế hoạch đầu tư của Công ty**

- + Xây dựng chiến lược, cơ chế quản lý, kế hoạch đầu tư, kế hoạch vốn đầu tư theo tháng, quý, năm và kế hoạch ngắn hạn, trung hạn, dài hạn theo yêu cầu của Lãnh đạo Công ty;
- + Xây dựng kế hoạch triển khai quản lý các dự án;
- + Chủ trì, phối hợp với các phòng, ban trong Công ty xây dựng chiến lược, kế hoạch đầu tư, kế hoạch vốn các dự án hàng năm, trung hạn, dài hạn báo cáo Tổng giám đốc để trình Hội đồng quản trị phê duyệt;
- + Tìm kiếm và phát triển các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, khu công nghiệp, dự án đầu tư BT, BOT và các dự án kinh doanh bất động sản khác phù hợp với chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

- ***Giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án do Công ty thực hiện hoặc hợp tác đầu tư***
- + Chủ trì lập hoặc xin ý kiến lãnh đạo Công ty thuê đơn vị tư vấn lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật, Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo đầu tư dự án;
- + Chủ trì lựa chọn thuê đơn vị tư vấn lập bản vẽ quy hoạch chi tiết dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;
- + Chủ trì và phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án;
- + Lập hồ sơ báo cáo đầu tư trình các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định đầu tư;
- + Chủ trì lập hồ sơ, tài liệu, giải quyết các thủ tục về giao chủ đầu tư; phê duyệt quy hoạch xây dựng; xin giao đất; xác định tiền sử dụng đất, thuê đất tại dự án...;
- + Là đầu mối triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án, phối hợp các phòng, ban trong Công ty thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án;
- + Thuê đơn vị tư vấn thẩm tra hiệu quả kinh tế dự án, thẩm tra dự án đầu tư, và Chủ trì thẩm định hiệu quả đầu tư đối với các hạng mục, dự án Công ty trực tiếp đầu tư và báo cáo Tổng giám đốc trình Hội đồng quản trị quyết định đầu tư theo thẩm quyền và phê duyệt;
- + Các công việc khác thuộc công tác chuẩn bị, xúc tiến đầu tư.
- ***Giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư***
- + Đề xuất thành lập Ban quản lý dự án để quản lý dự án trực tiếp theo quy định của pháp luật đối với các dự án đầu tư có quy mô đầu tư là cần thiết. Trong trường hợp nếu Ban quản lý dự án không đủ điều kiện năng lực thực hiện dự án theo quy định của pháp luật thì thuê đơn vị tư vấn quản lý dự án thay;
- + Chủ trì lựa chọn nhà thầu tư vấn trong công tác lập thiết kế, dự toán các hạng mục công trình của dự án đầu tư trình phê duyệt;
- + Chủ trì tổ chức công tác lựa chọn nhà thầu thực hiện các gói thầu liên quan đến công tác đầu tư của dự án, tổ chức thẩm tra, thẩm định và làm tờ trình trình Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị phê duyệt;
- + Dự thảo quyết định phê duyệt đơn vị nhà thầu thực hiện các gói thầu dự án trình Tổng giám đốc hoặc Hội đồng quản trị phê duyệt;
- + Chủ trì soạn thảo, thương thảo nội dung hợp đồng kinh tế với các đơn vị nhà thầu để giao thực hiện các gói thầu dự án trình Tổng giám đốc ký hợp đồng thực hiện.
- + Chủ trì soạn thảo và trình lãnh đạo Công ty các quyết định liên quan tới quá trình đầu tư;
- + Chịu trách nhiệm thẩm định các hồ sơ, tài liệu liên quan trong quá trình đầu tư theo phân cấp;

- + Chủ trì, phối hợp với phòng Kế hoạch kỹ thuật tổ chức thẩm định trình Tổng giám đốc Công ty phê duyệt hoặc phê duyệt thiết kế và điều chỉnh thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, và dự toán các công trình, hạng mục công trình của dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- + Là đầu mối giúp lãnh đạo Công ty trong việc quản lý các Ban quản lý dự án trực thuộc trong quá trình thực hiện đầu tư. Phối hợp với Ban quản lý dự án hoặc các đơn vị trong Công ty làm việc với các cơ quan chức năng trong quá trình triển khai dự án đầu tư;
- + Kiểm tra, kiểm soát khối lượng và giá trị thanh quyết toán các gói thầu của dự án đầu tư khi Ban quản lý dự án đề nghị;
- + Giám sát, đôn đốc hoạt động thực hiện dự án của các Ban quản lý dự án. Quản lý, kiểm tra, theo dõi tiến độ thực hiện các dự án của Công ty;
- + Chủ trì công tác quyết toán dự án, quyết toán vốn đầu tư.
- **Các công việc khác**
- + Thực hiện các công việc khác theo sự phân công, chỉ đạo trực tiếp của Tổng giám đốc Công ty, Hội đồng quản trị Công ty.
- + Cập nhật, lưu trữ các tài liệu, văn bản pháp quy, các văn bản của địa phương, chính sách có liên quan đến các lĩnh vực mà công ty đầu tư và liên quan đến thực hiện các chức năng của Phòng;
- + Có trách nhiệm lưu trữ toàn bộ hồ sơ pháp lý của các dự án đầu tư của Công ty.
- **Quyền hạn**
- + Được quyền đề xuất các cơ chế phù hợp hoặc đặc thù với từng nhiệm vụ cụ thể để đảm bảo hiệu quả công việc.
- + Được đề xuất nhân sự của Phòng tham gia vào các tổ chức có liên quan do Công ty thành lập.
- + Yêu cầu các Ban/ Đơn vị trực thuộc cung cấp thông tin dữ liệu theo đúng các chế độ quy định để phục vụ nhiệm vụ được giao.
- + Có quyền từ chối thực hiện các công việc do Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc giao mà công việc đó không phù hợp với quy định của Pháp luật và quy trình thực hiện công việc đó.
- + Có quyền sử dụng các trang thiết bị, phương tiện của Công ty vào mục đích phục vụ công tác để hoàn thành nhiệm vụ được giao.
- + Được hưởng đầy đủ các quyền lợi khác theo quy định của Công ty.
- **Trách nhiệm**
- + Chấp hành nghiêm chỉnh Điều lệ, Quy chế, Quy định của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan.

- + Tham gia ý kiến trong việc sắp xếp, bố trí đề bạt, kỷ luật cán bộ nhân viên thuộc phòng quản lý.
- **Sự phối hợp các phòng, ban**
- **Phòng Tổ chức hành chính**
- + Phối hợp trong chuyển giao, cung cấp các thông tin, hồ sơ tài liệu phục vụ triển khai các nhiệm vụ và hỗ trợ các thủ tục văn bản đi/ đến của phòng Đầu tư theo đúng các chế độ quy định.
- + Phối hợp trong triển khai công tác tuyển dụng, đào tạo và đánh giá nhân sự của phòng Đầu tư và các công tác khác liên quan đến tổ chức và hành chính.
- **Phòng Kế hoạch kỹ thuật**
- + Cung cấp hồ sơ, thông tin cần thiết trong quá trình chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư để thực hiện xin chủ trương đầu tư, lập quy hoạch, lập dự án đầu tư và các thông tin liên quan khác phục vụ công việc được giao của phòng Đầu tư;
- + Phối hợp với về các công tác khác có liên quan tới chức năng nhiệm vụ của hai phòng theo quy định.
- **Phòng Tài chính kế toán**
- + Cung cấp thông tin, hồ sơ về tài chính, kế toán theo đề nghị của phòng Đầu tư phục vụ công việc trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao;
- + Phối hợp với về các công tác tài chính, kế toán khác theo quy định.
- e. **Phòng Quản lý thiết bị**
- **Chức năng**
- + Thực hiện nhiệm vụ quản lý, khai thác các máy, thiết bị thi công, công cụ dụng cụ phục vụ thi công, hệ thống giáo, cốp pha,... theo quy định của Công ty.
- **Nhiệm vụ**
- + Căn cứ kế hoạch sản xuất của Công ty và số lượng máy, thiết bị, công cụ dụng cụ sẵn có, Phòng lập kế hoạch đầu tư hoặc tìm kiếm đơn vị cho thuê máy, thiết bị, công cụ dụng cụ phục vụ thi công trình Tổng giám đốc (hoặc Hội đồng quản trị Công ty nếu cần) để phê duyệt;
- + Tổ chức tiếp nhận máy, thiết bị, công cụ dụng cụ được Công ty đầu tư theo đúng hợp đồng mua bán đã được ký kết;
- + Tổ chức quản lý, sử dụng, vận hành, bảo quản và khai thác các máy, thiết bị, công cụ dụng cụ theo đúng quy trình, quy phạm và hướng dẫn của nhà sản xuất để đảm bảo máy, thiết bị hoạt động hiệu quả, an toàn;
- + Dự trù, chuẩn bị các máy, thiết bị, công cụ để đáp ứng tốt nhất cho kế hoạch hoạt động sản xuất của Công ty;
- + Xây dựng quy trình bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa máy móc, thiết bị;

- + Dự trù chi phí sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị định kỳ.
- + Căn cứ kế hoạch sản xuất của Công ty, dự kiến số máy, thiết bị, công cụ dụng cụ không sử dụng cho các công trình của Công ty, báo cáo Tổng giám đốc phương án cho thuê ngoài;
- + Lập đơn giá cho thuê thiết bị trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt;
- + Thực hiện các điều khoản của hợp đồng cho thuê, yêu cầu khách hàng thanh toán để thu hồi vốn; báo cáo tiền thuê hàng tháng từ công cụ dụng cụ, máy móc thiết bị dùng cho các đơn vị thuê ngoài;
- + Tổng hợp doanh thu, thu hồi vốn hàng tháng trong và ngoài Công ty; báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh theo quy định của Công ty và khi có yêu cầu của Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị;
- + Theo dõi công nợ của khách hàng đảm bảo đối chiếu và chốt công nợ đúng hạn, chính xác;
- + Lập kế hoạch thu hồi công nợ, yêu cầu thanh toán những khoản nợ đến hạn và quá hạn;
- + Lập, theo dõi và hạch toán các chi phí liên quan đến công tác sản xuất, kinh doanh của phòng mình;
- + Phối hợp với phòng, ban liên quan trong việc kiểm kê và đánh giá lại toàn bộ máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ; đề xuất biện pháp xử lý những thiếu hụt, mất mát do quá trình thi công gây ra;
- + Thực hiện đầy đủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn về an toàn vệ sinh lao động và phòng cháy và chữa cháy trong quá trình sử dụng, vận hành các máy, thiết bị theo quy định hiện hành;
- + Thực hiện xây dựng, nâng cao thương hiệu Công ty qua các hình ảnh hoạt động và khai thác máy móc thiết bị.
- **Quyền hạn**
- + Đề xuất đầu tư máy, thiết bị cho nhu cầu sản xuất của Công ty;
- + Đề xuất thanh lý đối với máy móc, thiết bị hỏng, cũ, lạc hậu hoặc khai thác không hiệu quả;
- + Đối với các máy, thiết bị không sử dụng hết cho các công trình nội bộ trong năm kế hoạch, chủ động tìm kiếm khách hàng, thương thảo đơn giá phù hợp thị trường để khai thác hiệu quả các máy, thiết bị này;
- + Tạm ngừng cung cấp dịch vụ hoặc làm việc đối các máy móc, thiết bị làm việc không đúng quy trình, quy phạm hoặc không đảm bảo an toàn;
- + Được phép kiến nghị biện pháp xử lý các vi phạm trong quá trình cho thuê, vận hành, sử dụng máy, thiết bị, công cụ dụng cụ;

- + Từ chối thực hiện những nhiệm vụ do Ban Tổng giám đốc giao nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật và quy trình thực hiện công việc đó;
- + Đề xuất dừng cung cấp dịch vụ đối với các đơn vị sử dụng thiết bị, con người không đảm bảo an toàn hoặc vi phạm các quy trình, quy định của Công ty hoặc/ và pháp luật.
- + Đề xuất khen thưởng cho tập thể, cá nhân có thành tích trong việc sử dụng, bảo quản máy móc, thiết bị tốt, hoàn thành vượt mức kế hoạch.
- **Trách nhiệm**
- + Chấp hành nghiêm chỉnh Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan.
- + Kiểm tra đột xuất việc thực hiện sử dụng, bảo quản thiết bị tại các công trường trực thuộc Công ty.
- + Tham gia ý kiến trong việc sắp xếp, bố trí đề bạt, kỷ luật cán bộ nhân viên thuộc phòng quản lý.
- **Sự phối hợp các phòng, ban**
- **Phòng Tổ chức hành chính**
- + Cung cấp các tài liệu liên quan đến nhiệm vụ của phòng Quản lý thiết bị.
- + Cung cấp hồ sơ nhân sự liên quan đến các nhân sự thuộc phòng Quản lý thiết bị.
- + Phối hợp với phòng Quản lý thiết bị về công tác quản lý và phát triển nhân sự đáp ứng yêu cầu chức năng và nhiệm vụ của phòng Quản lý thiết bị.
- **Phòng Kế hoạch kỹ thuật**
- + Cung cấp toàn bộ văn bản, tài liệu phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng mua, bán, thuê thiết bị.
- + Cung cấp thông tin, tài liệu Phương án chi phí thi công, các gói thầu cung cấp dịch vụ thiết bị.
- + Cung cấp các thông tin, bản vẽ biện pháp thi công thiết bị đã được Ban Tổng giám đốc phê duyệt.
- + Phối hợp trong công tác giám sát lắp đặt, tháo dỡ, kiểm tra nghiệm thu và tổ chức kiểm định thiết bị.
- + Cung cấp biểu mẫu hệ thống an toàn chuẩn hóa trong thiết bị đã được phê duyệt.
- **Phòng Tài chính kế toán**
- + Cung cấp các thông tin tài chính có liên quan đến công tác quản lý thiết bị khi có yêu cầu;
- + Cung cấp các hồ sơ bảo hiểm thiết bị liên quan đến thiết bị hiện có theo yêu cầu của phòng Quản lý thiết bị;
- + Phối kết hợp trong công tác kiểm kê định kỳ hoặc đột xuất.

- **Các Đội thi công/ Ban chỉ huy**

- + Cung cấp kịp thời các thông tin, tình trạng hoạt động thiết bị thường xuyên tại các dự án cho phòng Quản lý thiết bị trong.

- f. **Ban chỉ huy công trình**

- **Chức năng**

- + Ban chỉ huy công trình là bộ phận sản xuất trực tiếp trực thuộc Công ty. Ban được Tổng giám đốc quyết định thành lập cho từng công trình Công ty thi công.
- + Ban có chức năng trực tiếp tổ chức triển khai và quản lý thi công công trình nhằm đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, tiến độ, an toàn vệ sinh lao động theo Hợp đồng ký kết với Chủ đầu tư và đảm bảo hiệu quả kinh tế của công trình.

- **Nhiệm vụ**

- + Ban chỉ huy công trình đại diện cho Công ty tại công trường làm việc với Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát, Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp, tổ đội công nhân và các cơ quan ban ngành có liên quan về pháp lý, chất lượng, tiến độ, an toàn vệ sinh môi trường.
- + Các nhiệm vụ cụ thể tương ứng với từng giai đoạn:

- **Giai đoạn chuẩn bị**

Lập và đệ trình phê duyệt trên cơ sở Hợp đồng kinh tế ký với Chủ đầu tư và Phương án kinh tế đã được Tổng giám đốc phê duyệt:

- + Kế hoạch về cơ cấu bộ máy Ban chỉ huy, kế hoạch tiền lương của Ban chỉ huy;
- + Khảo sát mặt bằng; lập kế hoạch triển khai thi công; lập phương án trang thiết bị văn phòng; các hệ thống điện, nước, thông tin... để phục vụ việc thi công Công trình;
- + Lập sơ bộ phương án sử dụng máy, thiết bị thi công; kế hoạch sử dụng thầu phụ vật tư, thiết bị, nhân công;
- + Lập biện pháp, tiến độ thi công sơ bộ;
- + Khai thác, tìm kiếm các nguồn vật tư, vật liệu, thiết bị.

- **Giai đoạn triển khai thi công**

- + Lập chi tiết kế hoạch tài chính, vật tư, thiết bị, nhân công và các nguồn lực khác phù hợp với phương án kinh tế, tiến độ thi công đã được duyệt.
- + Đưa ra biện pháp thi công, tiến độ thi công chi tiết cho từng hạng mục Công trình; quản lý theo dõi tiến độ thi công; kiểm soát tiến độ thi công của Nhà thầu phụ (nếu có).
- + Tham gia công tác lựa chọn Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp trong quá trình triển khai thi công.
- + Tham gia công tác lập phương án kinh tế theo chức năng, nhiệm vụ được giao.
- + Nghiên cứu thị trường và đề xuất phương án giá của vật tư, thiết bị tại khu vực triển

- khai Dự án khi được Ban Tổng giám đốc yêu cầu.
- + Tiếp nhận và kiểm soát tài sản, vật tư, thiết bị, công cụ dụng cụ được giao.
 - + Tổ chức thi công, nghiệm thu phù hợp với hồ sơ thiết kế, tiến độ được phê duyệt.
 - + Kiểm tra, bảo quản, theo dõi vật tư, thiết bị do Công ty cung cấp.
 - + Kiểm tra, ký xác nhận khối lượng thanh toán công nhân, thanh toán Nhà thầu phụ, thanh toán Nhà cung cấp.
 - + Làm việc với Chủ đầu tư, địa phương sở tại và cơ quan chức về các vấn đề liên quan đến Công trình; Chịu trách nhiệm về trật tự an ninh tại phạm vi Công trình.
 - + Thực hiện các thủ tục thanh toán và là đầu mối trình phê duyệt thanh toán với Tư vấn giám sát, Chủ đầu tư.
 - + Hoàn thiện hồ sơ thanh toán với Chủ đầu tư và các đối tác liên quan.
 - + Thực hiện theo hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp.
 - + Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hoặc yêu cầu của Ban lãnh đạo Công ty.
 - + Xác nhận phần công việc của hạng mục phát sinh với Tư vấn giám sát, Chủ đầu tư, làm cơ sở để phòng Kế hoạch kỹ thuật trình phê duyệt phụ lục hợp đồng.
 - + Lập các chứng từ thanh toán công trình nộp về phòng Tài chính kế toán Công ty đầy đủ, kịp thời.
 - + Xây dựng và nâng cao hình ảnh, thương hiệu của Công ty, thoả mãn sự hài lòng của Khách hàng.
- **Giai đoạn kết thúc công trình**
 - + Bàn giao tài sản, thiết bị, công cụ dụng cụ, vật tư tồn đọng về Công ty.
 - + Hoàn thiện hồ sơ quản lý chất lượng, nghiệm thu bàn giao công trình theo quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật.
 - + Thực hiện các thủ tục quyết toán để hoàn thành dự án.
 - + Bàn giao toàn bộ hồ sơ quản lý chất lượng, hồ sơ quyết toán của công trình về phòng Kế hoạch kỹ thuật ngay sau khi hồ sơ được hoàn thiện.
 - + Phối hợp cùng các phòng ban Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan đến công trình ngay cả khi công trình đã hoàn thành và bàn giao như: Bảo hành công trình; thanh quyết toán; tiếp nhận và giải trình khi có kiểm toán, thanh tra.
 - + Quản lý các thông tin, hồ sơ, tài liệu của Ban chỉ huy; thực hiện các công tác bảo mật tài liệu theo quy định bảo mật của Công ty. Không phát tán thông tin khi chưa được sự đồng ý của Ban Tổng giám đốc.
 - **Quyền hạn**
 - + Chủ động giải quyết các vấn đề phát sinh trong phạm vi quyền hạn được giao.
 - + Tham gia trong việc tuyển dụng, bố trí sắp xếp, phân công nhiệm vụ; Đề xuất thuyên chuyển, khen thưởng, kỷ luật đối với các nhân viên do Ban quản lý.

- + Được phép đề xuất lựa chọn vật tư, thiết bị, nhà cung cấp, thầu phụ, nhân công.
- + Đề xuất Lãnh đạo Công ty, các phòng ban xem xét điều chỉnh giải pháp tổ chức thi công (khi cần thiết).
- + Được quyền từ chối thực hiện những nhiệm vụ do Ban Tổng giám đốc giao nhưng không phù hợp với quy định của Pháp luật và quy trình thực hiện công việc đó.
- + Được quyền sử dụng các trang thiết bị, phương tiện của Công ty vào mục đích phục vụ công việc để hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

- **Trách nhiệm**

- + Chấp hành nghiêm chỉnh Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan.
- + Tổ chức, quản lý thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả và tuân theo quy trình quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp.
- + Xây dựng và nâng cao hình ảnh, thương hiệu của Công ty, thỏa mãn sự hài lòng của khách hàng.
- + Thực hiện công tác bảo mật tài liệu theo quy định bảo mật của Công ty.
- + Quản lý các thông tin, hồ sơ, tài liệu của Ban chỉ huy; không được phát tán thông tin khi chưa được sự đồng ý của Ban Tổng giám đốc.
- + Xây dựng và duy trì chế độ, quyền lợi đối với người lao động đảm bảo theo thỏa ước lao động tập thể của Công ty.

- **Sự phối hợp các phòng ban**

• **Phòng Tổ chức hành chính**

- + Cung cấp các tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ của Ban chỉ huy công trường.
- + Hướng dẫn Ban chỉ huy trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý về công tác nhận sự tham gia thi công.
- + Phối hợp với Ban chỉ huy về các công tác hành chính khác theo quy định.

• **Phòng Kế hoạch kỹ thuật**

- + Ban chỉ huy công trình cung cấp các thông tin liên quan trong Quy trình lập phương án kinh tế.
- + Phòng Kế hoạch kỹ thuật cung cấp hồ sơ dự thầu, các thông tin tài liệu về Chủ đầu tư trong giai đoạn triển khai mở công trường mới.
- + Cung cấp bản sao các hợp đồng với Chủ đầu tư và các tài liệu liên quan đến Ban chỉ huy công trường;
- + Cung cấp thông tin, tài liệu phương án kinh tế, các gói thầu cung cấp dịch vụ thiết bị.
- + Cung cấp các thông tin, bản vẽ biện pháp thi công đã được Ban Tổng giám đốc phê duyệt.

- + Cung cấp toàn bộ văn bản, tài liệu phát sinh trong quá trình thực hiện công trình.
- + Cung cấp các biểu mẫu, hướng dẫn, quy trình thi công chuẩn hóa đã được phê duyệt.
- + Hỗ trợ lập biện pháp, tiến độ thi công, nhân sự và công tác chuẩn bị ban đầu.
- + Phối hợp giải quyết các vướng mắc, khó khăn và phát sinh trong quá trình thực hiện.
- + Thực hiện việc cung cấp vật tư đúng tiến độ.
- + Cung cấp thông tin, tài liệu trong quá trình thương thảo hợp đồng với các Nhà thầu phụ/ Nhà cung cấp.
- + Phối hợp với Ban chỉ huy trong công tác thanh toán, quyết toán và phát sinh hợp đồng.
- ***Phòng Quản lý thiết bị***
 - + Cung cấp các thông tin về máy móc thiết bị sẵn có, khả năng cung cấp; Tham gia tính toán và lập các hồ sơ về biện pháp lắp đặt thiết bị.
 - + Thực hiện việc cung cấp, lắp đặt thiết bị đúng tiến độ.
 - + Phối hợp trong công tác kiểm định, vận hành, bảo trì, thay thế và tháo dỡ thiết bị.
- ***Phòng Tài chính kế toán***
 - + Cung cấp các thông tin tài chính có liên quan đến dự án khi có yêu cầu được Lãnh đạo chấp thuận.
 - + Giải ngân kịp thời và theo đúng quy trình quy định của Công ty.
- 4.6. Các đơn vị trực thuộc công ty và chi nhánh**
 - + ***Chi nhánh phía bắc - Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4***
Địa chỉ: Thôn Cổ Mễ - Vũ Ninh - Thị xã Bắc Ninh - Tỉnh Bắc Ninh.
 - + ***Chi nhánh - Xí nghiệp xây dựng số 1***
Địa chỉ: Đức Giang - Long Biên - Hà Nội
 - + ***Chi nhánh - Xí Nghiệp xây dựng số 5***
Địa chỉ: 22 Long Châu - Ba Đình - Hà Nội
Điện thoại: 024.37162766
 - + ***Chi nhánh - Xí nghiệp Xây dựng số 7***
Địa chỉ: 243 A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội
 - + ***Chi nhánh - Xí nghiệp Xử lý Nền móng & Xây dựng***
Địa chỉ: Toà nhà ICON4 Đống đa – Hà Nội
 - + ***Chi nhánh - Xí nghiệp Thi công Cơ giới***
Địa chỉ: Dốc Vân - Yên Thường - Gia lâm - Hà Nội
Điện thoại: 024.35568038
 - + ***Chi nhánh - Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng***



Địa chỉ: Toà nhà ICON 4 Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Điện thoại: 024.3767104

+ **Chi nhánh - Xí nghiệp xây dựng Thủ đô**

Địa chỉ: Tầng 7, Toà nhà ICON 4, 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Điện thoại: 024.3466969

+ **Và các Đội công trình trực thuộc Công ty.**

5. Các công ty con, công ty liên kết

+ **Công ty con:** không

+ **Danh sách công ty liên kết, Công ty có vốn góp đầu tư:**

TT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	Số 20 lô BT2, Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà nội	8%	Đầu tư xây dựng
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	319/C11 Lý Thường Kiệt phường 15 quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh	30%	Đầu tư xây dựng
3	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Tầng 7 toà nhà ICON4 - 243 A Đê La Thành Đống Đa - Hà nội	30%	Đầu tư xây dựng
4	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 . Thăng Long	243A Đê La Thành Đống Đa - Hà Nội	30%	Đầu tư xây dựng
5	Công ty cổ phần SAHABAK	Bắc Kạn	05%	Chế biến gỗ

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

6.1. Cơ cấu doanh thu của Công ty

Bảng số 3: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn năm 2018, 2019 và Quý I/2020

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Năm 2018		Năm 2019		Quý I/2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu kinh doanh bất động sản	74.316.404.546	20,1%	67.262.501.687	23,1%	170.900.000	1,0%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.638.433.858	15,6%	53.288.061.429	18,3%	15.510.529.251	89,4%
Doanh thu hoạt động xây dựng	237.852.095.074	64,2%	170.284.300.542	58,6%	-	-
Doanh thu hoạt động khác	836.211.869	0,2%	-	-	1.674.140.625	9,6%
Tổng	370.643.145.347	100%	290.834.863.658	100%	17.355.569.876	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và

Xây dựng số 4)

6.2. Cơ cấu chi phí của Công ty

Bảng số 4: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn năm 2018, 2019 và Quý I/2020

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Năm 2018		Năm 2019		Quý I/2020	
	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT
Giá vốn hàng bán	334.426.892.961	90,2	257.581.388.779	88,6	8.528.279.753	49,1
Chi phí tài chính	8.305.351.627	2,2	5.203.020.594	1,8	896.494.667	5,2
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.380.985.310	5,5	26.217.778.495	9,0	3.612.174.775	20,8
Chi phí khác	7.587.740.868	2,0	4.043.267.228	1,4	5.351.218	0,0
Tổng chi phí	370.700.970.766	100,0	293.045.455.096	100,8	13.042.300.413	75,1
DTT	370.643.145.347	100	290.834.863.658	100	17.355.569.876	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

7. Tình hình lao động của Công ty

Bảng số 5: Tình hình lao động của Công ty

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ
I	Phân theo trình độ	120	100%
1	Trên Đại học	6	5%
2	Đại học	72	60%
3	Cao đẳng, trung cấp	6	5%
4	Lao động phổ thông	8	6,67%
5	Khác (Công nhân nghề, lái xe)	28	23,33%
II	Phân loại theo giới tính	120	100%
1	Nam	92	76,67%
2	Nữ	28	23,33%

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và năm 2019

Bảng số 6: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn năm 2018, 2019 và Quý I/2020

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm 2019 so với 2018	Quý I/2020
Tổng giá trị tài sản	1.136.204.816.113	1.023.483.203.049	(9,92)	1.009.895.817.150
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	370.643.145.347	290.834.863.658	(21,53)	17.355.569.876



Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm 2019 so với 2018	Quý I/2020
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.255.945.820	1.845.732.581	(77,64)	4.318.917.785
Lợi nhuận khác	(6.104.629.850)	475.420.123	-	813.439.691
Lợi nhuận trước thuế	2.151.315.970	2.321.152.704	7,89	5.132.357.476
Lợi nhuận sau thuế	487.597.912	1.361.138.541	179,15	4.105.885.981
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên BCTC kiểm toán năm 2018:

“Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- Tại thời điểm 31/12/2018, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu xác nhận công nợ về các khoản phải thu với tỷ lệ 42,81%, các khoản phải trả với tỷ lệ 65,15%. Bằng các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập hay không.
- Tại thời kiểm toán, Công ty chưa cung cấp được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2 mà công ty góp vốn đầu tư dài hạn số tiền 1.800.000.000 VND. Do đó, Chúng tôi không đủ căn cứ để xác định giá trị hợp lý của khoản mục “Đầu tư tài chính dài hạn”.

Ý kiến giải trình của Công ty cổ phần Xây dựng số 4 về nội dung trên:

Tại thời điểm 31/12/2018, CC4 đã kết hợp với đơn vị kiểm toán gửi đối chiếu, xác nhận công nợ các khoản phải thu, phải trả đến từng nhà cung cấp, khách hàng. Do đặc thù doanh nghiệp thi công các công trình ở nhiều tỉnh thành khác nhau, các nhà cung cấp, khách hàng phân bố rộng cả nước việc đối chiếu công nợ gặp nhiều khó khăn (có trường hợp bị thất lạc, khách hàng không thiện chí trong việc đối chiếu công nợ nhất là công nợ phải thu...). Do đó đến tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán 2018 chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu xác nhận công nợ về các khoản phải thu, phải trả. Công ty cổ phần đầu và xây dựng số 4 cam kết các nghiệp vụ kinh tế phát sinh liên quan đến các khoản phải thu, phải trả hoàn toàn phù hợp với chuẩn mực kế toán và thực tế của doanh nghiệp. Vì vậy, số dư các các khoản phải thu, phải trả tại 31/12/2018 không ảnh hưởng đến KQKD, BCTC năm 2018 của công ty cũng như điều kiện chào bán cổ phiếu ra công chúng.

Đối với khoản “Đầu tư tài chính dài hạn” vào Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2 (Công ty 4.2), tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán 2018, Công ty 4.2 chưa có

BCTC 31/12/2018. Đến tháng 3/2020, Công ty đã có BCTC cho năm tài chính kết thúc 31/12/2019. Giá trị dự phòng khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày trên BCTC năm tại thời điểm 31/12/2018 đã phù hợp với số liệu so sánh đầu kỳ tại thời điểm ngày 01/01/2019 trên BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Do đó không có ảnh hưởng đến KQKD và BCTC 2018 của công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 cũng như điều kiện chào bán cổ phiếu ra công chúng.

9. Tình hình hoạt động tài chính của Công ty

9.1. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 1. Nhà xưởng và vật kiến trúc | : 06 – 32 năm |
| 2. Máy móc và thiết bị | : 05 – 10 năm |
| 3. Thiết bị văn phòng | : 03 – 08 năm |
| 4. Phương tiện vận tải | : 06 – 10 năm |

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 32 năm.

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

9.2. Trích lập các quỹ theo quy định

Bảng số 7: Trích lập các quỹ theo quy định

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
1	Quỹ đầu tư phát triển	25.969.960.334	25.969.960.334	25.969.960.334
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.921.339.252	1.921.339.252	1.921.339.252
	Tổng	27.891.299.586	27.891.299.586	27.891.299.586

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

9.3. Tình hình công nợ của Công ty

Bảng số 8: Công nợ phải thu

Đơn vị tính: đồng

TT	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	397.970.778.954	360.208.779.343	328.276.463.381
1	Phải thu ngắn hạn của	302.006.045.754	236.534.273.789	198.161.451.509



TT	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
	khách hàng			
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	32.633.119.974	58.598.886.552	64.840.004.338
3	Phải thu ngắn hạn khác	73.181.260.613	77.629.666.384	77.829.054.916
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.963.282.387)	(12.667.682.382)	(12.667.682.382)
5	Tài sản thiếu chờ xử lý	113.635.000	113.635.000	113.635.000
II	Các khoản phải thu dài hạn	52.500.000	46.500.000	46.500.000
1	Phải thu dài hạn khác	52.500.000	46.500.000	46.500.000
	Tổng	398.023.278.954	360.255.279.343	328.322.963.381

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

Bảng số 9: Công nợ phải trả

Đơn vị tính: đồng

TT	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
I	Nợ ngắn hạn	749.090.836.602	642.012.065.797	623.261.151.747
1	Phải trả người bán ngắn hạn	321.702.090.539	313.071.824.374	294.521.564.272
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	125.320.313.421	55.438.054.631	91.878.456.019
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.682.162.868	28.513.330.191	25.536.252.909
4	Phải trả người lao động	28.562.648.328	23.768.940.866	22.484.941.519
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	88.044.553.622	81.139.839.528	58.005.417.312
	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.696.562.500	6.696.562.500	-
6	Phải trả ngắn hạn khác	84.444.357.041	82.447.837.213	84.869.098.190
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	71.716.809.031	49.014.337.242	44.044.082.274
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.921.339.252	1.921.339.252	1.921.339.252
II	Nợ dài hạn	161.232.418.550	154.313.437.750	154.237.577.500
	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	160.717.500.000	154.020.937.500	154.020.937.500
1	Phải trả dài hạn khác	514.918.550	292.500.250	216.640.000
	Tổng	910.323.255.152	796.325.503.547	777.498.729.247

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC tự lập Quý I/2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

10. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng số 10: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	0,92	0,98



Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	Lần	0,56	0,57
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,80	0,78
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	4,03	3,51
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	Lần	1,00	0,96
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,30	0,27
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,13	0,47
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,22	0,60
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,04	0,13
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,23	0,63
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng	30,47	79,76

(Nguồn: Số liệu được tính toán dựa trên BCTC kiểm toán năm 2019 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4)

11. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Bảng số 11: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

TT	Địa chỉ	Diện tích	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng
1	Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	43.770 m ²	Ngày 10/11/2008, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 1960/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư và phê duyệt Quy chế Quản lý đầu tư xây dựng và khai thác công trình thuộc Dự án xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ-Thanh Xuân kéo dài thuộc xã Trung Văn-huyện Từ Liêm. Ngày 05/01/2009, UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 58/QĐ-UBND về việc thu hồi 82.702m ² đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài. Quyết định 4060/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội về việc thu hồi 44.667m ² đất, mặt nước tại Trung Văn giao cho UBND huyện Từ Liêm, trong đó có 38.932m ² đất đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Ngày 24/5/2013, UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 3313/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500. Công ty CP Đầu tư và Xây		Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết được UBND TP Hà Nội phê duyệt.



			<p>dựng số 4 đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS ngày 10/12/2011 với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng NHS để cùng triển khai. Ngày 11/5/2017 UBND Thành phố Hà Nội có quyết định số 2729/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.</p>		
2	Dự án 243A Đê La Thành (Tòa nhà đa năng ICON4)	4.098 m ²	<p>Giấy phép sử dụng đất 1282/UB ngày 30/06/1992 và biên lai thu tiền đền bù đất ngày 18/4/1994. Quyết định số 4211/QĐ-UB ngày 20/6/2005 của UBND thành phố Hà Nội V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000233 ngày 12/11/2008 và điều chỉnh ngày 09/8/2010. Giấy phép xây dựng số 85/GPXD ngày 04/7/2008 và số 164/GPXD ngày 09/12/2009. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 số AB082611 và năm 2014 số BS762318.</p>	<p>Dự án 243A Đê La Thành đã xây dựng Tòa nhà đa năng làm trụ sở làm việc kết hợp cho thuê văn phòng và dịch vụ thương mại với quy mô 25 tầng nổi, 02 tầng kỹ thuật và 03 tầng hầm, 02 tầng AM với khoảng 42.930,24m² sàn và 9.666m² tầng hầm.</p>	<p>Xây dựng làm Trụ sở Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 và văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại.</p>
3	Khu đất Dốc Vân, xã Yên Thường, thôn Xuân Dục, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội	8.574 m ²	<p>Giấy phép XD số 343/GPQH ngày 21/4/1974. Văn bản số 73/BXD ngày 10/01/1983 của BXD. Văn bản số 54/UB ngày 19/02/1983 của UBND Thành phố. Giấy phép XD số 192GP/XD ngày 10/7/1989 cấp giấy phép XD nhà ở 02 tầng. Hợp đồng thuê đất số 335-245/ĐC-NĐ/HĐTĐ ngày 21/11/2000.</p>	<p>01 Khu nhà làm việc 02 tầng + 01 Khu tập thể dành cho Cán bộ Công nhân viên + 01 dãy nhà kho.</p>	<p>Thuê đất 10 năm (đã hết hạn thuê đất) với mục đích xây nhà ở cho cán bộ CNV và làm trụ sở và kho bãi.</p>
4	Dự án Khu đất tại phường Vũ Ninh, TP Bắc Ninh	2.649 m ²	<p>Quyết định số 1587/QĐ-CT ngày 02/8/2005/UBND tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng thuê đất số 428/HĐ-TĐ ngày 09/8/2005.</p>	<p>01 Căn Nhà 2 tầng làm trụ sở chi nhánh và 01 dãy nhà cấp 4.</p>	<p>Đất thuê 50 năm với mục đích sử dụng làm trụ sở văn phòng Chi nhánh tại Bắc Ninh.</p>
Tổng		59.091 m²			

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4)

12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng số 12: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2019	Năm 2020	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019
Doanh thu thuần (đồng)	290.834.863.658	406.453.000.000	39,75%
Lợi nhuận trước thuế (đồng)	2.321.152.704	1.734.000.000	-25,29%
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	1.361.138.541	1.387.200.000	1,9%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	0,47%	0,34%	-27,66%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (%)	0,60%	0,61%	1,67%
Tỷ lệ trả cổ tức (%)	0%	0%	\

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4)

Căn cứ để đạt được kế hoạch và lợi nhuận cổ tức nói trên:

Trong năm 2020 tình hình Công ty vẫn còn nhiều tồn tại, khó khăn. Thị trường việc làm của các Dự án vốn Ngân sách hiện nay là rất ít do mấy năm trở lại đây Nhà nước đã cắt giảm nhiều đầu tư công, cạnh tranh giữa các doanh nghiệp Xây dựng ở phân khúc này ngày càng gay gắt và khốc liệt. Thị trường các Dự án vốn tư nhân đòi hỏi trình độ quản trị thi công rất cao nhưng giá thành lại thấp nên sẽ làm cho công tác tìm kiếm công ăn việc làm năm 2020 là rất khó khăn.

(*) Kế hoạch sản xuất kinh doanh do HĐQT xây dựng và sẽ trình thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2020 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số vào ngày 25/06/2020.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của công ty. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh, công ty có thể đảm bảo chính sách lợi nhuận hàng năm theo đúng kế hoạch.

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

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán

Không có

15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

16. Thông tin khác

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 113/2020/CTTĐG-CPAVIETNAM do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành ngày 12/6/2020, thẩm định viên có một số ý kiến sau:

“Giá cổ phần xác định theo Phương pháp tài sản hạn chế một số vấn đề sau:

- + *Tài sản thẩm định giá đã được thế chấp vay vốn hoặc cầm cố hay chưa, không thuộc phạm vi của chứng thư thẩm định giá này.*
- + *Thẩm định viên không tham gia kiểm kê tiền mặt tại thời điểm ngày 31/12/2019, do đó thẩm định viên không xác định tính hiện hữu khoản mục này của Công ty.*
- + *Các khoản mục công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Theo đó, số dư của các khoản công nợ chưa có đối chiếu nêu trên được xác định theo số liệu sổ kế toán mà Công ty đang theo dõi và phản ánh trên Báo cáo tài chính. Công ty chịu hoàn toàn trách nhiệm về số liệu cung cấp.*
- + *Giá trị khoản đầu tư vào các Công ty liên doanh liên kết và giá trị các khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng số 4 Vạn Xuân được xác định trên cơ sở: tỷ lệ vốn đầu tư của Công ty ICON4 trên vốn điều lệ hoặc tổng số vốn thực góp tại các Công ty này và giá trị vốn chủ sở hữu tại các Công ty này theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán.*
- + *Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần SAHABAK thời điểm gần nhất.*
- + *Theo Văn bản ngày 04/5/2020 của Cục thuế TP Hà Nội về việc không tính tiền chậm nộp và cưỡng chế nợ thuế, tổng số tiền chậm nộp phải nộp là 31.259.369.147 đồng, trong đó tiền chậm nộp (các khoản khác điều tiết 100% NSTW) là 22.041.056.729 đồng, tiền chậm nộp thuế GTGT là 4.531.249.795 đồng, tiền chậm nộp thuế TNDN là 4.687.062.623 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 11/6/2020, Cục thuế thành phố Hà Nội có Văn bản số 50417/CT-QLĐ gửi Sở Xây dựng Hà Nội, theo đó Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 không nợ về nghĩa vụ tài chính đối với Ngân sách nhà nước liên quan đến các khoản thu hồi đất; về nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước đơn vị còn tiền chậm nộp 6,8 tỷ đồng, khoản tiền chậm nộp này Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đã có Công văn đề nghị xem xét được xóa tiền chậm nộp theo quy định. Giá trị chênh lệch 24.459.399.147 đồng tiền thuế chậm nộp, Công ty ICON4 đã nộp vào ngân sách nhà nước trong năm 2020 (theo các Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1950296 ngày 10/6/2020; 186550 và*

- 1866551 ngày 02/6/2020) nhưng chưa hoạch toán và phản ánh số tiền chậm nộp khoản tiền này vào Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2019 và các năm trước. Do đó, chúng tôi xác định bổ sung nghĩa vụ phải nộp nhà nước là 24.459.399.147 đồng.
- + Tại thời điểm ngày 31/12/2019, trên Báo cáo tài chính của Công ty theo dõi số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 công trình không có khả năng thu hồi với tổng số tiền 6.901.605.432 đồng. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty lần thứ IVA năm 2020 ngày 05/6/2020, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 công trình này không còn khả năng thu hồi và quyết định xử lý vào lỗ của Công ty trong năm 2020. Công ty chưa phản ánh vào Báo cáo tài chính năm 2019, do đó chúng tôi xác định Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình này bằng 0 đồng theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
 - + Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty sử dụng đất tại phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội theo Quyết định số 1250/QĐ/XD ngày 06/4/1984 của UBND TP Hà Nội nhưng chưa ký hợp đồng đất với cơ quan nhà nước và không thực hiện nộp tiền thuê đất hàng năm.
 - + Công ty sử dụng Đất tại Xuân Dục, Yên Thường, Gia Lâm, Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 335-245/NĐ-HĐTD ngày 21/11/2000 giữa Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội và Công ty Xây dựng số 4 - Bộ Xây dựng (nay là ICON4) về việc thuê 8.574 m² đất tại Xuân Dục, Gia Lâm, Hà Nội. Thời hạn thuê đất 10 năm kể từ ngày 01/01/1996. Mục đích: Kho bãi. Thuê đất trả tiền hàng năm. Hiện tại đã hết hạn thời gian thuê đất nhưng Công ty chưa ký hợp đồng thuê đất gia hạn thời gian sử dụng đất.
 - + Giá trị tạo ra từ quyền thực hiện dự án Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội được thực hiện dựa trên các giả thiết đặc biệt sau:
 - i/ Công ty ICON4 tiếp tục được thực hiện dự án và Giá trị lợi nhuận ròng toàn dự án quy về thời điểm ngày 31/12/2019 được xác định theo Phương án kinh doanh của Công ty ICON4 cung cấp.
 - ii/ Với tình hình hồ sơ dự án và hiện trạng triển khai thực tế đến thời điểm hiện tại theo các bước quy trình dự án, Thẩm định viên đánh giá và giả định tỷ lệ phần trăm hoàn thành các bước công việc dự án đến thời điểm ngày 31/12/2019 là 25% so với tổng quy mô dự án."

Để tính giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất này thẩm định viên đang giả định Công ty sẽ được ký gia hạn hợp đồng thuê đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm kể từ ngày giao đất (ngày 06/4/1984). Do đó, thời gian sử dụng đất còn lại là 14 năm 4 tháng.

VI. CỘ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Tên cổ phiếu

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

2. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

3. Mệnh giá

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

4. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán là: 4.137.500 cổ phiếu (Bốn triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm cổ phiếu), chiếm 25,86% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

5. Giá chào bán dự kiến

Không thấp hơn 16.100 đồng/cổ phần và giá tham chiếu bình quân của 30 ngày giao dịch liên tiếp trên thị trường chứng khoán liền trước ngày công bố thông tin.

6. Phương pháp tính giá

Mức giá khởi điểm bán đấu giá của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 thuộc sở hữu của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP được tính dựa trên căn cứ sau:

- Chứng thư thẩm định giá số 113/2020/CTTĐG-CPAVIETNAM ngày 12/06/2020; Báo cáo thẩm định giá số 112/2020/BCKQTDG-CPAVIETNAM ngày 12/06/2020 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT NGÀY 16/06/2020 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP về việc chấp thuận kết quả xác định giá trị và phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn của Công ty đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Theo đó, giá khởi điểm chào bán cổ phần của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là 16.100 đồng/cổ phần. Trường hợp, giá tham chiếu bình quân 30 ngày liên tiếp trên thị trường chứng khoán của cổ phiếu CC4 trước ngày công bố thông tin bán đấu giá cổ phần cao hơn 16.100 đồng thì sử dụng giá tham chiếu bình quân này để làm giá khởi điểm chuyển nhượng vốn. Thời gian thoái vốn đảm bảo trong thời hạn chứng thư có hiệu lực.

7. Phương thức phân phối

Chào bán cổ phiếu ra công chúng của cổ đông lớn theo hình thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Sau khi tổ chức phiên đấu giá, việc chuyển quyền sở hữu chứng khoán từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP cho các Nhà đầu tư trúng đấu giá theo Danh sách trúng đấu giá do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội công bố, sẽ được thực hiện tại Trung

tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

8. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận chào bán cổ phần, dự kiến Quý III/2020.

9. Đăng ký mua cổ phiếu

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.

Bảng số 13: Thời gian và lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện (ngày làm việc)
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng.	T
2	Nộp Hồ sơ bán đấu giá lên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	T + 1
3	Các bên thống nhất nội dung liên quan đến cuộc bán đấu giá cổ phần	T + 7
4	Các bên Công bố thông tin về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng theo hình thức bán đấu giá cổ phần	T + 10
5	Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt cọc mua cổ phần	T+11 đến T+31
6	Nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá	T + 32 đến T + 34
7	Tổ chức đấu giá tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và thông báo kết quả đấu giá	T + 36
8	Thu tiền mua cổ phần của Nhà đầu tư trúng đấu giá	T + 37 đến T + 42
9	Hoàn trả tiền cọc cho Nhà đầu tư không trúng đấu giá	T + 37 đến T + 42
10	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu lên UBCKNN	T + 45

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phần của Công ty đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, đối chiếu với ngành nghề Công ty đang hoạt động kinh doanh, theo đó Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 bị giới hạn về tỷ lệ sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài, tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài



tại Công ty là 0,00%.

Nhà đầu tư nước ngoài không được tham gia mua cổ phần do CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 có ngành nghề: Đầu tư kinh doanh bia và đồ uống thuộc danh mục ngành, phân ngành không cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo danh mục điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Hiệp định đầu tư toàn diện ASEAN (ACIA) được ký kết tháng 02/2009 và có hiệu lực từ 29/03/2012.

(Nguồn: <https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautuchitiet/5>)

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có

12. Các loại thuế có liên quan

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.
- Thuế Giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế Giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.
- Đối với các loại thuế khác: Công ty tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho các doanh nghiệp.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu được nộp vào tài khoản, chi tiết như sau:

- **Tên chủ tài khoản: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP**
- Số tài khoản: 1201 000 724 8151
- Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Sở giao dịch 1



VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán cổ phiếu của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nhằm tái cơ cấu các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP theo Văn bản số 65/BXD/QLDN ngày 06/01/2020 của Bộ Xây dựng.

Việc chào bán cổ phiếu của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

8.1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Địa chỉ : Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 (24) 3 783 2121

Fax: : +84 (24) 3 783 2122

Website: <http://cpvietnam.vn/>

8.2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA

Trụ sở chính: Tầng 12 tòa nhà CDC – Số 25 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : 024 3.944.6666

Fax: 024 3.944.8071

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

IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Bản cáo bạch này được Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP cung cấp. Bản cáo bạch này chỉ mang giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP được miễn trừ trách nhiệm nếu thông tin và tài liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 cung cấp không trung thực với thực tế hoạt động của Công ty.

Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch và Quy chế đấu giá trước khi đăng ký tham dự đấu giá. Các nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.



X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 25. tháng 06 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẬU VĂN DIỆN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ THU HƯƠNG



XI. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc chấp thuận kết quả xác định giá trị và phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn của Công ty đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;
- 2. Phụ lục II:** Tài liệu chứng minh cổ đông lớn là chủ sở hữu hợp pháp số cổ phần đăng ký chào bán và số cổ phần này được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- 3. Phụ lục III:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018, năm 2019 của CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4;
- 4. Phụ lục IV:** Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
- 5. Các phụ lục khác**

**BỘ TÀI CHÍNH
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4566/UBCK-QLCB

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2020

V/v đính chính Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu CC4 ra công chúng

Kính gửi: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP

Phúc đáp Công văn số 750/TCT-TCKT ngày 14/7/2020 của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (HAN) đề nghị đính chính Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu CTCP Đầu tư và Xây dựng Số 4 (Mã chứng khoán: CC4 – Upcom) ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 121/GCN-UBCK ngày 30/6/2020, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) có ý kiến như sau:

1. Việc HAN chào bán cổ phiếu CC4 ra công chúng phải đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam theo quy định tại Điều 2a Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.

2. Về việc điều chỉnh thông tin tại Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu CC4 ra công chúng, UBCKNN đề nghị HAN thực hiện công bố thông tin về các thay đổi trong Bản cáo bạch theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Luật chứng khoán.

UBCKNN thông báo để Tổng Công ty được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CTCK Hoàng Gia;
- Lưu: VT, QLCB (04b)

**TL. CHỦ TỊCH
VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN LÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN**



Bùi Hoàng Hải

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY XD HÀ NỘI - CTCP

Số: 750/TCT-TCKT

(V/v: *Đính chính Bản cáo bạch chào bán ra công chúng theo GCNĐKCB số 121/GCN-UBCK do chủ tịch UBCK cấp ngày 30/06/2020*)

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 07 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (“Hancorp”) xin gửi tới Quý Ủy ban lời chào trân trọng và hợp tác.

Ngày 30/06/2020, Tổng Công ty được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp phép chào bán cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 4 (sau đây viết tắt là “CC4”) ra công chúng theo GCNĐKCB số 121/GCN-UBCK. Sau khi được cấp phép Tổng Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo quy định.

Tuy nhiên, Do sơ suất trong khi rà soát tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 4 trong quá trình xây dựng bản cáo bạch chào bán cổ phiếu dẫn đến thông tin về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đã nêu tại bản cáo bạch (*nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu tối đa 0%*) chưa khớp với tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài được phép sở hữu thực tế trên sàn giao dịch Upcom của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (*nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu tối đa 49%*). Tổng Công ty xin đính chính nội dung Bản cáo bạch chào bán (chi tiết nội dung đính chính theo văn bản số 745/TCT-TCKT ngày 13/07/2020 của Tổng Công ty).

Sau khi được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc đính chính nội dung nêu trên của bản cáo bạch. Tổng Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin đính chính theo quy định tại Khoản 3 Điều 18 Luật Chứng khoán.

Trên đây, là ý kiến của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP về việc đính chính nội dung bản cáo bạch chào bán cổ phần. Kính đề nghị Quý Ủy ban xem xét tạo điều kiện.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP TCKT./.



Khuê
Đậu Văn Diện

Hà Nội, ngày 13 tháng 07 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP (“Hancorp”) xin gửi tới Quý Ủy ban lời chào trân trọng và cảm ơn về sự hỗ trợ của Quý Ủy ban.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP xin đính chính nội dung Bản cáo bạch chào bán tại Khoản 10 Mục VI trang 59-60 (Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài), cụ thể như sau:

1. Nội dung Bản cáo bạch (ngày 25/06/2020) trước khi đính chính:

“10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phần của Công ty đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, đối chiếu với ngành nghề Công ty đang hoạt động kinh doanh, theo đó Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 bị giới hạn về tỷ lệ sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài, tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0,00%.

Nhà đầu tư nước ngoài không được tham gia mua cổ phần do CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 có ngành nghề: Đầu tư kinh doanh bia và đồ uống thuộc danh mục ngành, phân ngành không cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo danh mục điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Hiệp định đầu tư toàn diện ASEAN (ACIA) được ký kết tháng 02/2009 và có hiệu lực từ 29/03/2012.

(Nguồn: <https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautuchitiet/5>)”

2. Nội dung đính chính tại Bản cáo bạch phát hành như sau:

“10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (CC4) không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2006 của CC4, theo đó, CC4 có một số ngành nghề 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.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐCP:

“2. Bổ sung Điều 2a sau Điều 2 như sau:

Điều 2a. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam

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

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%.”



Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, đối chiếu với ngành nghề Công ty đăng ký hoạt động, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 bị giới hạn về tỷ lệ sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài, tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 49%”.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực của các nội dung đính chính tại Bản cáo bạch chào bán nêu trên. Tổng Công ty kính đề nghị Quý Ủy ban chứng khoán xem xét chấp thuận.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Công ty CK IRS;
- Lưu VT.

CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP



ĐẠU VĂN DIỆN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA



TRẦN THỊ THU HƯƠNG

