

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

## BẢN CÁO BẠCH

### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

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

### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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



#### CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

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

Điện thoại: (84-24) 3943 0888

Website: cdcxd.com.vn



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

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

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

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

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

Website: nsi.com.vn

#### Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Văn Đức

Chức vụ: Người phụ trách quản trị Công ty

Số điện thoại: (84-24) 3943 0888

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

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

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

Điện thoại: (84-24) 3943 0888

Website: cdcxd.com.vn



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

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

**Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông

**Mã cổ phiếu:** CCC

**Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu

**Tổng số lượng niêm yết:** 40.250.000 cổ phiếu

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

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

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

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

Website: anvietcpa.com

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

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

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

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

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

Website: nsi.com.vn



## MỤC LỤC

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

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



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

## DANH MỤC BẢNG

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

## DANH MỤC ẢNH, SƠ ĐỒ, BIỂU ĐỒ

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



## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

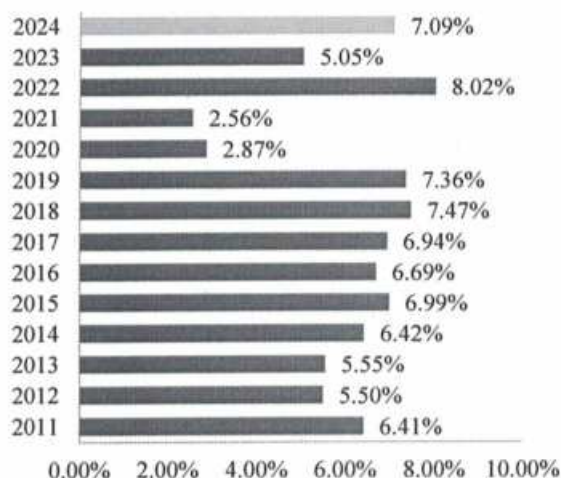
Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro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

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

##### 1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

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

**Ảnh 1: Tăng trưởng GDP giai đoạn 2011 – 2024**



Nguồn: Tổng cục Thống kê (GSO)

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

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

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

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

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

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

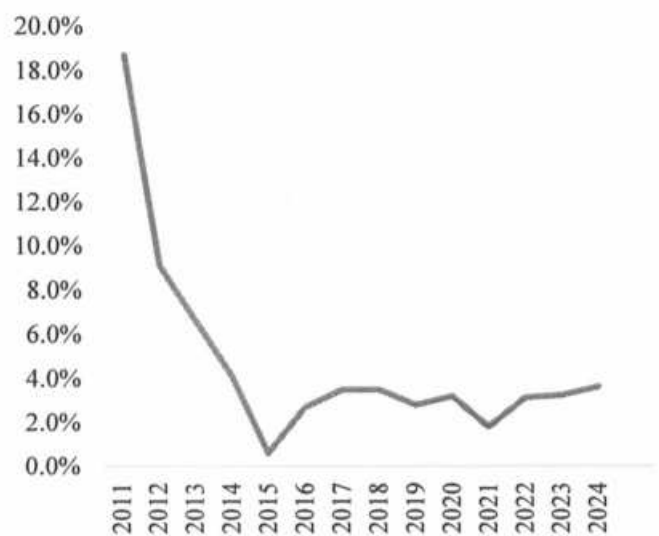
## 1.2 Lạm phát

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

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

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

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



Nguồn: Ngân hàng Thế giới (World Bank)<sup>2</sup> và GSO

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

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

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

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



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

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

### 1.3 Lãi suất

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

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

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

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

### 1.4 Tỷ giá hối đoái

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

## 2. Rủi ro về luật pháp

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

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



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

### 3. Rủi ro đặc thù

#### 3.1 Rủi ro về cạnh tranh trong nội bộ ngành

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 3.3 Rủi ro về giá nguyên liệu đầu vào

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

### 3.4 Rủi ro thu hồi công nợ

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	152.500	Dự án Xuân Thủy, đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
2	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728	Dự án Mipec Vinh Heritage, đang thực hiện giai đoạn hoàn thiện mặt ngoài dự án. Sau khi thực hiện xong sẽ quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	96.534	Dự án Plaschem, đã thực hiện xong vào cuối tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	22.998	Dự án A&T Sky Garden, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	97.827	Dự án Tổ hợp căn hộ bên sông Hàn - Đà Nẵng, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	24.683	Dự án đã thực hiện xong vào tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
7	Công ty Cổ phần BIDGROUP	24.377	Đang tiến hành thu hồi công nợ, Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
8	Các khách hàng khác	373.149	Chủ yếu là khoản công nợ phải thu cho 28 dự án (359.438 triệu đồng), phải thu khác 13.233 triệu đồng và tiền cho thuê máy móc thiết bị (478 triệu đồng), trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 dự án đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025 với tổng giá trị phải thu 222,7 tỷ đồng</li> <li>- 04 dự án đang trong giai đoạn chờ quyết toán, với tổng giá trị phải thu 59,6 tỷ đồng</li> <li>- 12 dự án đã hoàn tất, đang trong giai đoạn bảo hành và thu hồi công nợ với giá trị công nợ 77,1 tỷ đồng</li> </ul>



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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

Nguồn: CDC

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

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

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



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

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

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

Nguồn: CDC

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

### 3.6 Rủi ro tín dụng

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

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

### 4. Rủi ro quản trị công ty

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

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

### 5. Rủi ro khác

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

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

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



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

### 1. Tổ chức niêm yết

Ông	<b>Ngô Tấn Long</b>	Chức vụ: <b>Chủ tịch Hội đồng quản trị</b>
Bà	<b>Đặng Thanh Trang</b>	Chức vụ: <b>Tổng Giám đốc</b>
Bà	<b>Nguyễn Thị Thủy</b>	Chức vụ: <b>Kế toán trưởng</b>
Bà	<b>Trần Thị Thanh Hương</b>	Chức vụ: <b>Trưởng Ban kiểm soát</b>

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

### 2. Tổ chức tư vấn

Ông	<b>Nguyễn Lâm Tùng</b>	Chức vụ: <b>Giám đốc Chi nhánh</b>
-----	------------------------	------------------------------------

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

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

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

### III. CÁC KHÁI NIỆM

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



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

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

###### 1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

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



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

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

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



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

Nguồn: Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp<sup>4</sup>

## 1.2 Quá trình hình thành, phát triển

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

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

<sup>4</sup> Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp: <https://dangkykinhdoanh.gov.vn/>

Với một đội ngũ cán bộ công nhân viên được đào tạo bài bản, lực lượng máy móc trang thiết bị tiên tiến được đầu tư khá đồng bộ, Công ty đã tham gia hoạt động tư vấn thiết kế, giám sát thi công và trực tiếp tham gia thi công xây lắp nhiều công trình cao tầng, thấp tầng với giá trị gói thầu thi công từ 50 tỷ đồng đến 500 tỷ đồng với nhiều hạng mục thi công đòi hỏi kỹ thuật, mỹ thuật cao, phức tạp thuộc nhiều chuyên ngành khác nhau như: cọc, móng, hầm, kết cấu thân, kiến trúc, cơ điện và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà,... tại các khu đô thị mới có quy hoạch, kiến trúc đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế, các cao ốc, cụm biệt thự ở các thành phố lớn, tổ hợp các văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng,... Công ty từng bước trở thành một trong những nhà thầu có uy tín tại khu vực Hà Nội và tại các tỉnh Phía Bắc.

**2017**

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội chính thức chuyển đổi, mở rộng mô hình hoạt động, đồng thời thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần CDC Hà Nội. Đồng thời, ngày 18/12/2017, CDC đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006583 chứng nhận phạm vi hoạt động xây dựng:

- (i) Thi công xây dựng công trình dân dụng Hạng I;
- (ii) Giám sát thi công xây dựng công trình Hạng II;
- (iii) Thiết kế, Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Hạng II.

CDC trải qua lần chuyển đổi và không ngừng phấn đấu, mở rộng phát triển trong nền kinh tế thị trường. Công ty mạnh dạn đổi mới cơ chế quản lý, xác định rõ mục tiêu phát triển, mở rộng các lĩnh vực hoạt động, đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh. CDC đã chuyển từ một đơn vị hoạt động kinh doanh nhỏ hẹp trở thành một Công ty hoạt động đa ngành, khai thác tiềm năng sẵn có về vật liệu, máy móc thiết bị, nhân công, mạnh dạn dùng các đòn bẩy tài chính vào hoạt động kinh doanh, tăng cường liên doanh, liên kết và mở rộng sản xuất, chủ động trong quan hệ tìm kiếm việc làm

**2018-2019**

Tiếp tục kế thừa kinh nghiệm và năng lực trong các năm vừa qua, cùng với sự phát triển và đổi mới doanh nghiệp, sẽ tạo cơ sở nền tảng cho sự hình thành một công ty đa doanh vững mạnh, áp dụng các thành tựu khoa học quản lý tiên tiến của thời đại, khi mà kinh tế tri thức đã trở thành tất yếu cho sự phát triển của kinh tế toàn cầu. Đây là giai đoạn phát triển nhanh của CDC, kết quả này là sự tích lũy kinh nghiệm, trình độ kỹ thuật trong nhiều năm qua và cũng là thành quả từ công sức và tâm huyết của tất cả những thành viên CDC.

Lĩnh vực mà CDC tập trung mũi nhọn để phát triển trong giai đoạn này là một trong những Tổng thầu thi công lớn, có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng. CDC đã thi công rất nhiều dự án tại nhiều tỉnh thành phía bắc như: Hải Phòng, Hà Nội, Hải Dương, Thái Bình,... Các dự án thi công luôn đảm bảo về an toàn, chất lượng, tiến độ và luôn được khách hàng, đối tác tin tưởng đánh giá cao.

Về mặt kỹ thuật, CDC đã có những bước tiến vượt bậc khi hoàn thành nhiều hạng mục thi công khó và đã đạt được những thành tựu đầu tiên

**2019-2022**

Giai đoạn này tiếp tục là cột mốc đánh dấu mức tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận cao kỷ lục trong quá trình hơn 12 năm hoạt động, tốc độ phát triển năm 2021 gấp 175% so với năm 2019. CDC đã triển khai nhiều hợp đồng Tổng thầu lớn được ký kết với các Chủ đầu tư mới với những dự án lớn có giá trị trên 1.000 tỷ đồng.

Năm 2021, CDC hoàn thành và đưa vào hoạt động khu tòa nhà văn phòng mới. Trụ sở làm việc mới đáp ứng được nhu cầu về cơ sở vật chất và mặt bằng hoạt động của Công ty, mang



lại một vị thế mới cho CDC trên thị trường. Đồng thời, cũng thành lập Văn phòng đại diện thành phố Hồ Chí Minh, tạo bước tiến đột phá tại thị trường miền Nam.

CDC đã vinh dự nhận rất nhiều giải thưởng của Việt Nam như: Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam; Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam; Top 10 Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam, các Bằng khen về Hoàn thành xuất sắc nghĩa vụ nộp thuế hoặc trong công tác chỉ đạo, phối hợp thực hiện chính sách BHXH, BHYT.

Với mục tiêu CÙNG ĐI CHUNG, cùng đồng hành phát triển hướng đến những thành công mới, CDC và các đối tác, khách hàng, người lao động, Công ty liên doanh, liên kết sẽ cùng nhau chia sẻ kinh nghiệm, trí tuệ và những kỹ thuật mới. Bên cạnh đó, CDC đang thực hiện ký Hợp đồng hợp tác chiến lược lâu dài với các đối tác như Chủ đầu tư, Ngân hàng, các khách hàng,... nhằm tạo ra, mang lại những giá trị bền vững và những cơ hội cho CDC trong việc mở rộng thị trường hoạt động, ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh. Đây là những nhân tố quan trọng cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

Ngày 30/03/2022, Công ty Cổ phần CDC Hà Nội chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.

**2023**

Ngày 04/12/2023, Công ty nhận được Công văn số 8528/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty.

**2024**

Ngày 12/01/2024, Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã chính thức được cấp mã chứng khoán CCC theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 01/2024/GCNCP-VSDC do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp.

Ngày 04/04/2024, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK. Đợt chào bán cổ phiếu này được thực hiện theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023.

Ngày 28/05/2024 là ngày kết thúc đợt chào bán. Ngày 12/06/2024, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073, thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024, ghi nhận vốn điều lệ 402.500.000.000 đồng.

Ngày 18/07/2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Quyết định số 826/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC trên UPCoM.

Ngày 30/07/2024 là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CCC trên UPCoM với giá khởi điểm là 13.500 đồng/cổ phiếu.

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

*Nguồn: CDC*

### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

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

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

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
27/04/2011	0	+5.000	5.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập doanh nghiệp	<ul style="list-style-type: none"><li>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011;</li><li>Biên bản thỏa thuận thành lập doanh nghiệp ngày 28/3/2011 giữa các cổ đông sáng lập</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li><li>Các cổ đông sáng lập</li></ul>	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: “Chấp nhận toàn phần” (*)
01/06/2016	5.000	+15.000	20.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"><li>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 01/06/2016</li><li>Nghị quyết ĐHCĐ 11/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 26/05/2016</li><li>Nghị quyết ĐHCĐ 12/2016/NQ-ĐHCĐ ngày 31/05/2016</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li><li>ĐHCĐ Công ty</li><li>ĐHCĐ Công ty</li></ul>	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: “Chấp nhận toàn phần” (*)
15/03/2017	20.000	+10.000	30.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"><li>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 15/03/2017</li><li>Nghị quyết ĐHCĐ 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 13/03/2017</li><li>Nghị quyết ĐHCĐ 02/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 14/03/2017</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li><li>ĐHCĐ Công ty</li><li>ĐHCĐ Công ty</li></ul>	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: “Chấp nhận toàn phần” (*)



Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Vấn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
22/06/2017	30.000	+20.000	50.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/06/2017</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 01/2017/NQ-BT-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2017</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/06/2017</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> </ul>	<p>Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐDL-AVI-TCI: “Chấp nhận toàn phần” (*)</p>
26/07/2017	50.000	+50.000	100.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 26/07/2017</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 19/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2017</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 21/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> </ul>	<p>Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐDL-AVI-TCI: “Chấp nhận toàn phần” (*)</p>
13/06/2018	100.000	+120.000	220.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi khoản nợ thành vốn góp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 13/06/2018</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 07/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2018</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 30.5/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> </ul>	<p>Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐDL-AVI-TCI: “Chấp nhận toàn phần” (*)</p>
28/12/2018	220.000	+130.000	350.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 28/12/2018</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 04.12/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/12/2018</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/12/2018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> <li>- ĐHĐCĐ Công ty</li> </ul>	<p>Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐDL-AVI-TCI: “Chấp nhận toàn phần” (*)</p>

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
12/06/2024	350.000	+52.500	402.500	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK ngày 04/04/2024</li> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023</li> <li>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</li> <li>ĐHĐCĐ Công ty</li> <li>Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội</li> </ul>	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 122/2024/BCKT-AV1-TC1: “Chấp nhận toàn phần” (**) 

Nguồn: CDC

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

(\*) Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AV1-TC1 ngày 22/09/2023 về kiểm toán “Báo cáo tình hình góp vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho giai đoạn từ 27/04/2011 (ngày thành lập) đến ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC” như sau: “Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tình hình góp Vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho giai đoạn từ ngày 27/04/2011 (ngày thành lập) đến ngày 31/03/2023 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình thay đổi và sử dụng Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình góp Vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh và Báo cáo tình hình góp vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình góp vốn điều lệ và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu.”

(\*\*) Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 122/2024/BCKT-AV1-TC1 ngày 07/06/2024 về kiểm toán “Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ cho giai đoạn từ 01/04/2024 đến ngày 28/05/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC” như sau: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tổng số vốn tăng của các cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng CDC cho giai đoạn từ ngày 01/04/2024 đến ngày 28/05/2024 phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ thực hiện được trình bày tại thuyết minh số 2 trong bản Thuyết minh Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi Vốn điều lệ.”



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

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

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

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

**Đợt góp vốn thành lập doanh nghiệp:**

**- Cơ sở pháp lý:**

- + Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011;
- + Biên bản thỏa thuận thành lập Doanh nghiệp ngày 28/3/2011.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

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

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

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

**Tại ngày 08/07/2011**

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

**- Tình hình sử dụng vốn:**

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

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

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

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

**- Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 11/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 5 năm 2016;
- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 12/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 5 năm 2016;
- + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31.05/2016/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2016;
- + Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 04 ngày 01/06/2016.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

- + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 5.000.000.000 đồng
- + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 500.000 cổ phần
- + Số cổ phần đã phát hành: 1.500.000 cổ phần
- + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 20.000.000.000 đồng
- + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 2.000.000 cổ phần
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 15.000.000.000 đồng
- + Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
- + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- + Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
- + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 04 cổ đông
- + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 04 cổ đông
- + Thời gian hoàn thành góp vốn: 24/08/2016

**- Tình hình sử dụng vốn:**

- + Công ty sử dụng toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để thanh toán cho các nhà cung cấp trong thời gian từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2016 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.



**Đợt 2: Tăng vốn từ 20.000.000.000 đồng lên 30.000.000.000 đồng**
**- Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 3 năm 2017;
- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 3 năm 2017;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 7 ngày 15/3/2017.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

- + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 20.000.000.000 đồng.
- + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 2.000.000 cổ phần
- + Số cổ phần đã phát hành: 1.000.000 cổ phần
- + Vốn điều lệ sau tăng vốn: 30.000.000.000 đồng
- + Số lượng cổ phần sau tăng vốn: 3.000.000 cổ phần
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 10.000.000.000 đồng
- + Hình thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu
- + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- + Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
- + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn: 04 cổ đông
- + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 04 cổ đông
- + Thời gian hoàn thành góp vốn: 27/03/2017

**- Tình hình sử dụng vốn:**

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

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

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

**Đợt 3: Tăng vốn từ 30.000.000.000 đồng lên 50.000.000.000 đồng**
**- Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQBT-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2017;
- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 6 năm 2017;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 8, ngày 22/6/2017.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

- + Vốn điều lệ trước tăng vốn: 30.000.000.000 đồng.
- + Số lượng cổ phần trước tăng vốn: 3.000.000 cổ phần

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

**- Tình hình sử dụng vốn:**

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

**Đợt 4: Tăng vốn từ 50.000.000.000 đồng lên 100.000.000.000 đồng**

**- Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2017;
- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 21/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 9, ngày 26/7/2017.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

+ Vốn điều lệ trước tăng vốn:	50.000.000.000 đồng.
+ Số lượng cổ phần trước tăng vốn:	5.000.000 cổ phần
+ Số cổ phần đã phát hành:	5.000.000 cổ phần
+ Vốn điều lệ sau tăng vốn:	100.000.000.000 đồng
+ Số lượng cổ phần sau tăng vốn:	10.000.000 cổ phần
+ Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
+ Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phần
+ Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành:	50.000.000.000 đồng
+ Hình thức chào bán:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
+ Hình thức góp vốn:	Góp vốn bằng tiền
+ Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	
+ Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn:	04 cổ đông
+ Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn:	04 cổ đông
+ Thời gian hoàn thành góp vốn:	02/08/2017

**- Tình hình sử dụng vốn:**



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

**Đợt 5: Tăng vốn từ 100.000.000.000 đồng lên 220.000.000.000 đồng**

**- Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 07/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2018;
- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 30.5/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 năm 2018;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 12, ngày 13/6/2018.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| + Vốn điều lệ trước tăng vốn:             | 100.000.000.000 đồng.          |
| + Số lượng cổ phần trước tăng vốn:        | 10.000.000 cổ phần             |
| + Số cổ phần đã phát hành:                | 12.000.000 cổ phần             |
| + Vốn điều lệ sau tăng vốn:               | 220.000.000.000 đồng           |
| + Số lượng cổ phần sau tăng vốn:          | 22.000.000 cổ phần             |
| + Mệnh giá:                               | 10.000 đồng/cổ phần            |
| + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: | 120.000.000.000 đồng           |
| + Hình thức chào bán:                     | Hoán đổi khoản nợ vay ngắn hạn |
| + Số lượng cổ đông trước khi tăng vốn:    | 06 cổ đông                     |
| + Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn:      | 07 cổ đông                     |
| + Thời gian hoàn thành góp vốn:           | 30/05/2018                     |

**- Tình hình sử dụng vốn:**

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

**Đợt 6: Tăng vốn từ 220.000.000.000 đồng lên 350.000.000.000 đồng**

**- Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04.12/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 12 năm 2018;
- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 12 năm 2018;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/4/2011, thay đổi lần thứ 13, ngày 28/12/2018.

**- Vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| + Vốn điều lệ trước tăng vốn:             | 220.000.000.000 đồng. |
| + Số lượng cổ phần trước tăng vốn:        | 20.000.000 cổ phần    |
| + Số cổ phần đã phát hành:                | 13.000.000 cổ phần    |
| + Vốn điều lệ sau tăng vốn:               | 350.000.000.000 đồng  |
| + Số lượng cổ phần sau tăng vốn:          | 35.000.000 cổ phần    |
| + Mệnh giá:                               | 10.000 đồng/cổ phần   |
| + Giá chào bán:                           | 10.000 đồng/cổ phần   |
| + Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: | 130.000.000.000 đồng  |

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

**- Tình hình sử dụng vốn:**

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

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

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

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

**- Cơ sở pháp lý:**

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



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

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

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

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

**- Tình hình sử dụng vốn:**

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

**2. Cơ cấu tổ chức công ty**

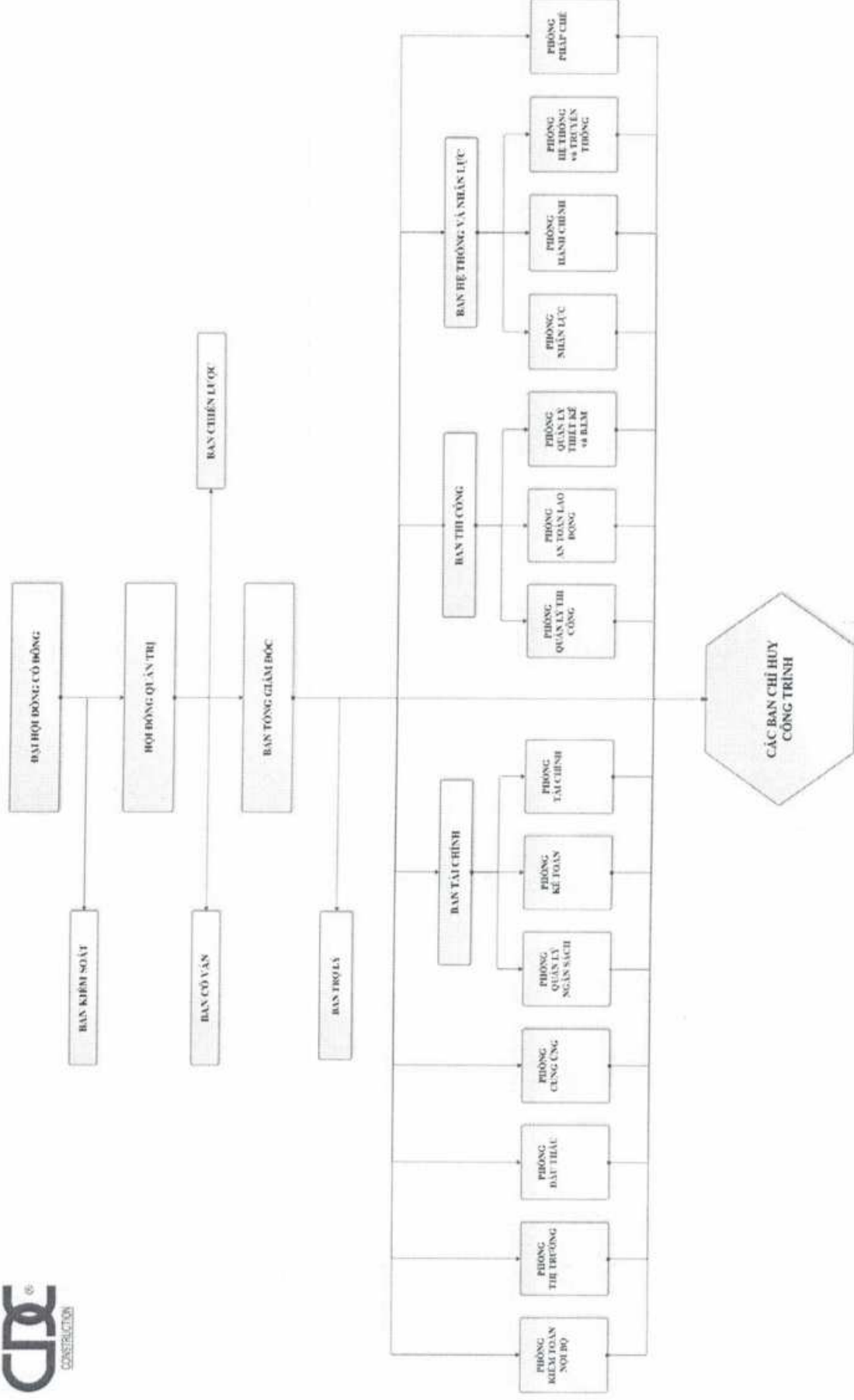
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC không có bất kỳ công ty con, đơn vị thành viên. Vì vậy, Công ty không lập “Sơ đồ tổ chức của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC”.

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty**

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

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

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





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

- (1) **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau:
  - Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
  - Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, Báo cáo của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Ban kiểm soát;
  - Quyết định số Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
  - Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
  - Các quyền và nghĩa vụ khác được quy định tại Điều lệ Công ty.
- (2) **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty có 05 (năm) thành viên, trong đó có 01 (một) thành viên là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền sau:
  - Bổ nhiệm, miễn nhiệm, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
  - Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, Báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, Quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình Đại hội đồng cổ đông;
  - Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
  - Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
  - Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.
- (3) **Ban kiểm soát:** Ban Kiểm soát có vai trò thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát có 03 (ba) thành viên với nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 (năm) năm. Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trưởng Ban Kiểm soát do các thành viên Ban Kiểm soát bầu trong số các kiểm soát viên, việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban Kiểm soát do Điều lệ Công ty quy định.
- (4) **Ban Cố vấn:** Ban Cố vấn là Ban có chức năng tham mưu, cố vấn cho Hội đồng quản trị những vấn đề lớn mang tính chiến lược với tầm nhìn dài hạn; giúp Hội đồng quản trị có thêm những ý kiến tham vấn để điều hành hoạt động của Công ty.
- (5) **Ban Tổng Giám đốc:**
  - Tổng Giám đốc được Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm. Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý cấp cao khác có nhiệm vụ hoạch định chiến lược phát triển, giám sát và phân bổ công việc cho đội ngũ cán bộ công nhân viên của Công ty, kiểm soát tình hình tài chính - kế toán, quản lý vốn và kiểm soát nội bộ của Công ty.
  - Ban Tổng Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc và bộ máy chuyên môn nghiệp vụ. Phó Tổng Giám đốc giúp Tổng Giám đốc quản lý,

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

#### (6) Ban Chiến lược:

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

#### (7) Ban Trợ lý

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

#### (8) Phòng Kiểm toán nội bộ

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

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

#### (9) Phòng Thị trường

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

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



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

#### (10) Phòng Đấu thầu

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

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

#### (11) Phòng Cung ứng

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

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

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

### (12) Ban Thi Công:

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

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

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

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

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

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

### (13) Ban Tài Chính:

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

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



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

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

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

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

#### (14) Ban Chỉ Huy Công Trình

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

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

#### (15) Phòng Pháp chế

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

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

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

#### (16) Ban hệ thống và Nhân lực

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

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

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

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

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



việc chính như sau :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3. Cơ cấu cổ đông

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

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

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

Không có

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

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



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

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

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

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

Không có

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

Không có

## 6. Hoạt động kinh doanh

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

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

*Đơn vị tính: triệu đồng*

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

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

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

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

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

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

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

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

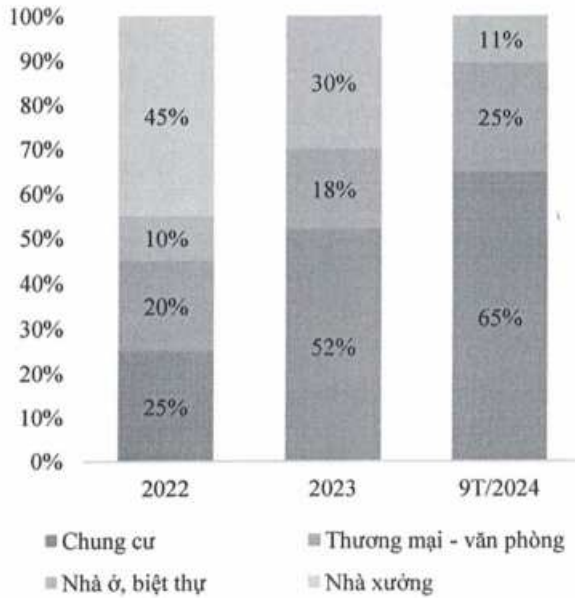
#### **(i) Hoạt động Thi công xây dựng:**

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

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



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



Nguồn: CDC

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

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

Nguồn: CDC

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



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

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



**Hoàng Huy Mall**

- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Gói thầu: Thi công phần móng, phần thân và hoàn thiện mặt ngoài nhà
- Quy mô: 42 căn liền kề, 04 tầng. Diện tích sàn: 9.580 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Kênh Dương, Lê Chân, Hải Phòng
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 12.122.293.000 đồng





### Apec Mandala Wyndham Hải Dương

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



### Tòa nhà chung cư FPT Plaza

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng
- Gói thầu: Cung cấp và thi công lắp đặt hệ thống cơ điện tòa nhà
- Quy mô: 1 tầng hầm, 15 tầng nổi. Diện tích sàn tầng điển hình: 1.175m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn: 71.796 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Hải Hòa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2023, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 126.914.915.000 đồng



### Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né

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



### Khu đô thị Vinhomes Smart City

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (VinGroup)
- Gói thầu: Thi công phần móng, phần thân và hoàn thiện
- Quy mô: 16 căn Biệt thự. Tổng diện tích sàn: 3.840 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Tây Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 12.958.866.475 đồng



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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội (MIPEC Group)
- Gói thầu: Tổng thầu thi công phần móng, tầng hầm, phần thân và hoàn thiện công trình
- Quy mô: 6 tòa 25 tầng nổi. Diện tích sàn điển hình 795 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn: 39.750 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Quận Hà Đông, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 363.637.588.276 đồng



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

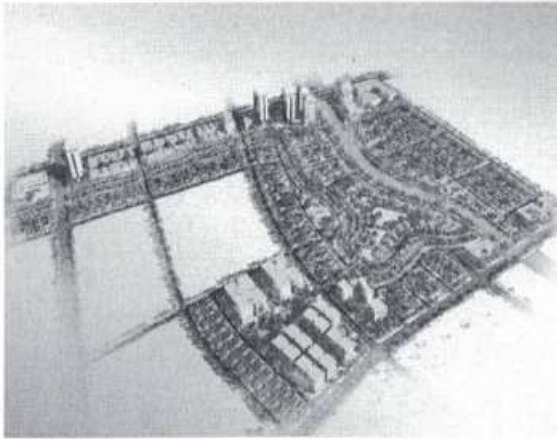
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ
- Gói thầu: Tổng thầu thi công khối nhà hỗn hợp cao tầng
- Quy mô: 3 tầng hầm, 1 tòa 25 tầng; Diện tích sàn tầng điển hình: 2.580 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn: 76.310 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Quận Long Biên, Hà Nội
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn 11% giá trị quyết toán và bảo hành công trình (tương đương khoảng 96 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết công nợ trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 833.913.974.772 đồng



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

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





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

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



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

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



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

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



### Khu biệt thự cao cấp và Nhà ở Hải Long Trang

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



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

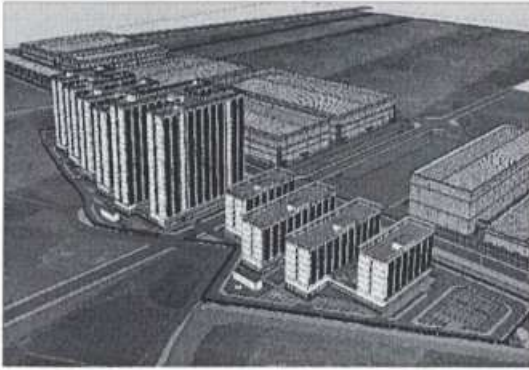
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm, thân: kết cấu và hoàn thiện cấu trúc
- Quy mô: Gồm 3 tầng hầm, 25 tầng nổi. Diện tích sàn điển hình: 1.982 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng: 61.817 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 7/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 12/2025
- Tổng giá trị gói thầu: khoảng 968.340.000.000 đồng



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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ
- Gói thầu: Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối nhà cao tầng và liền kề
- Quy mô: Gồm 3 tầng hầm, 33 tầng nổi. Diện tích sàn điển hình: 2.300m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng: 78.104 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 11/2022, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 597.643.753.073 đồng





#### Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển FUJI Bắc Giang
- Gói thầu: Tổng thầu thi công khối nhà CT3
- Quy mô: 18 tầng thân. Diện tích sàn điển hình: 2.700 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn: 48.600 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Huyện Yên Dũng, Bắc Giang
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 306.335.072.887 đồng



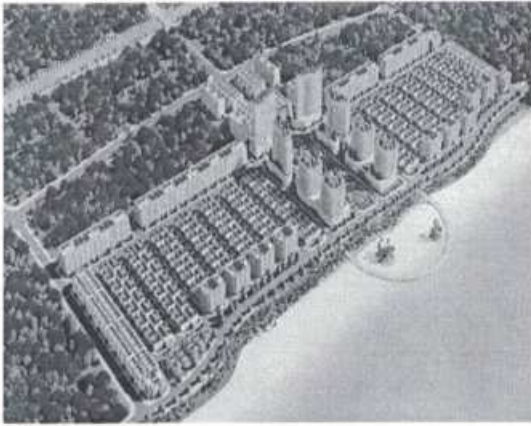
#### Nhà máy Luxshare Vân Trung Giai đoạn 3 (Nhà xưởng E1)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaco
- Gói thầu: Kết cấu và hoàn thiện phần thân - Nhà E1
- Quy mô: 3 tầng thân. Diện tích sàn điển hình: 10.800 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn: 36.000 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Huyện Việt Yên, Bắc Giang
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2022, đã thu hồi hết công nợ
- Tổng giá trị gói thầu: 82.375.300.000 đồng



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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất Động Sản BIM
- Gói thầu: Thi công kết cấu bê tông cốt thép, xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và đặt chõ cơ điện
- Quy mô: Tổng diện tích sàn: 13.900 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Xuân Hòa - Thành phố Phúc Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc
- Tiến độ: Đã thi công xong các hạng mục chính, đang hoàn thiện các hạng mục phụ trợ, dự kiến xong toàn bộ trong tháng 02/2025. Đang thực hiện hoàn thiện hồ sơ quyết toán và bảo vệ với chủ đầu tư.
- Tổng giá trị gói thầu: 171.611.412.188 đồng



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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM
- Gói thầu:
  - + Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề và nhà kinh doanh.
  - + Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở kết hợp dịch vụ Zone 1A, 1B (OKD)
- Quy mô: 114 căn Biệt thự: 5 tầng nổi; 185 căn Liền kề: 4 tầng nổi Diện tích sàn 01 căn điển hình: 300 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn: 89.700 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Thành phố Sầm Sơn - Tỉnh Thanh Hóa
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, còn khoảng 3% giá trị quyết toán bảo hành (tương đương khoảng 18 tỷ đồng), dự kiến thu hồi hết trong năm 2025
- Tổng giá trị gói thầu: 614.113.779.024 đồng



### Nhà ở xã hội NHS Trung Văn

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



### Tổ hợp căn hộ Bờ Sông Hàn – Đà Nẵng

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





### **Chung cư cao cấp A&T Sky Garden**

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



### **Đầu tư xây dựng Khu nhà ở HiBrand**

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



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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Armo
- Gói thầu: Thi công phần móng, tầng hầm, thân: Kết cấu và Hoàn thiện kiến trúc
- Quy mô: 1 tầng hầm, 1 tòa 29 tầng; Diện tích sàn điển hình: 1.330 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn: 46.020 m<sup>2</sup>
- Địa điểm: Phường Ghềnh Ráng - TP.Quy Nhơn - Bình Định
- Tiến độ: Đã hoàn thành năm 2024, đang thực hiện quyết toán. Tổng Công nợ quyết toán và bảo hành còn khoảng 10% giá trị gói thầu (tương đương khoảng 20 tỷ đồng), dự kiến thu hồi trong năm 2025.
- Tổng giá trị gói thầu: 230.794.800.000 đồng



#### Khu phức hợp Giăng Võ – Ba Đình

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



#### Dự án Valley Park Residences

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



#### Công trình hỗn hợp nhà ở Chung cư cao tầng 134

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng công trình 134
- Gói thầu: Thi công kết cấu, hoàn thiện, hạ tầng cảnh quan
- Quy mô: 13 Tầng, 11.700 m<sup>2</sup> diện tích sàn.
- Địa điểm: Ngõ 51 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội (nay là phố Quán Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội)
- Tiến độ: Thực hiện từ tháng 05/2024, đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2025
- Tổng giá trị gói thầu: 119.410.323.632 đồng





### Đầu tư xây dựng Trường Đại học Công nghệ Đông Á

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

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

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

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

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

### (iii) Hoạt động khác:

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

## 6.2. Nguyên vật liệu

### 6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu

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

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

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

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

### 6.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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



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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

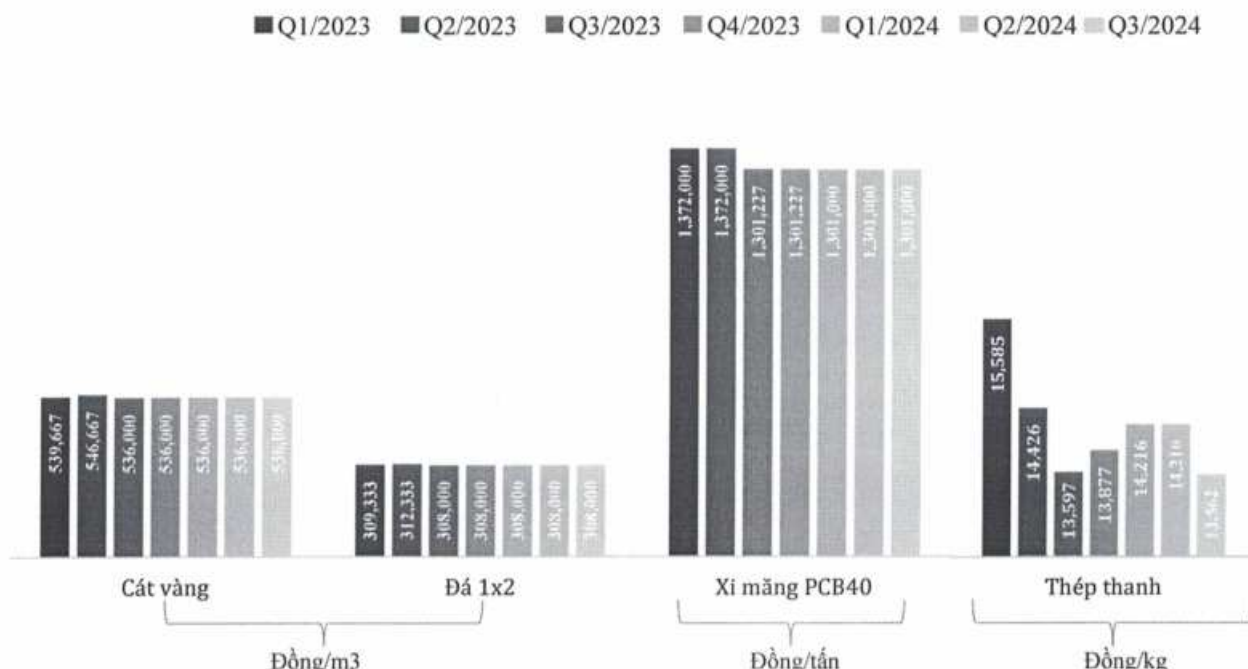
Nguồn: CDC

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

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

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

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



Nguồn: Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội<sup>5</sup>

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

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

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

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



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

### 6.3. Chi phí sản xuất

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

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2022	Tỷ trọng	Năm 2023	Tỷ trọng	Tăng trưởng 2023/2022	9T/2024	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	2.269.128	96,1%	1.741.927	96,1%	-23,2%	1.409.490	95,9%
- Thi công xây dựng	2.167.325	91,8%	1.420.354	78,3%	-34,5%	1.054.024	71,7%
- Kinh doanh vật liệu xây dựng	99.941	4,2%	319.550	17,6%	219,7%	354.091	24,1%
- Hoạt động khác	1.862	0,1%	2.023	0,1%	8,7%	1.375	0,1%
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.093	1,9%	38.086	2,1%	-15,5%	29.026	2,0%
Chi phí tài chính, trong đó:	22.579	1,0%	25.399	1,4%	12,5%	13.563	0,9%
- Chi phí lãi vay	22.118	0,9%	25.243	1,4%	14,1%	13.535	0,9%
Chi phí khác	370	0,0%	483	0,0%	30,8%	394	0,0%
<b>TỔNG CHI PHÍ</b>	<b>2.337.170</b>	<b>99,0%</b>	<b>1.805.895</b>	<b>99,6%</b>	<b>-22,7%</b>	<b>1.452.473</b>	<b>98,9%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu đồng*

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

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

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

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

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

#### 6.4. Trình độ công nghệ

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.6.1. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

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

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



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

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

#### 6.6.2. Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

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

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

#### 6.7. Hoạt động Marketing

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

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

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

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

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

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

Tên viết tắt: CDC.

Hiện tại Công ty đang sử dụng Logo sau:



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

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



6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
4.	Hợp đồng Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liên kết - Khu nhà ở hỗn hợp 107 Nguyễn Tuấn Vihacomplex Địa điểm: Số 107 Nguyễn Tuấn, phường Thanh Xuân Trung, Hà Nội Tên Khách hàng: Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	105/2022/HĐXD /XLT-CDC	Thi công xây dựng	573.489	Đang thực hiện. Thực hiện từ tháng 11/2022, dự kiến tháng 4/2025 hoàn thành		Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liên kết của dự án nhà chung cư	Không có
5.	Hợp đồng Kết cấu phần thân, xây tường bao ngoài, trát ngoài nhà, hoàn thiện mái, tum; Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực); - Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê). Địa điểm: Ô đất TTĐV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội Tên Khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng	03/2023/HĐTCX D/ANHUNG- CDC	Thi công xây dựng	217.570	Đã hoàn thành năm 2024		Thi công kết cấu phần thân, xây tường bao ngoài, trát ngoài nhà, hoàn thiện mái, tum của công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở	Không có
6.	Hợp đồng thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài - Công trình: Nhà ở thấp tầng: Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê). Địa điểm: Ô đất TTĐV03 thuộc khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng	09/2024/HĐTCX D/ANHUNG- CDC	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non	90.057	Đã hoàn thành năm 2024		Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non	Không có



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

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



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

TT	Hợp đồng mua bán/ Khách hàng	Số hợp đồng	Tính chất hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng hợp đồng	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Mối quan hệ (*)
18.	Hợp đồng thi công hạng mục cấp dự ứng lực dầm sàn – Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non (Dự án The Charm An Hưng La Khê). Địa điểm: Lô đất TTĐV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội Tên Nhà cung cấp: Công ty Cổ phần Kaiko	008/2022/MIV/H ĐBB/CDC-HDC	Hợp đồng thi công hạng mục cấp dự ứng lực dầm sàn	18.646	Đã hoàn thành năm 2024	Cáp, neo,...		Không có
<b>II HỢP ĐỒNG KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG</b>								
1.	Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4 – Dự án khu biệt thự Hùng Sơn, Thanh Hóa Địa điểm: Tại xã Quảng Hùng và xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng CGM	26/2023/HĐXD/ CGM-CDC	Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4	17.108	Đang thực hiện. Theo tiến độ công trình		Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống chiếu sáng mặt đứng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4	Không có
2.	Hợp đồng cung cấp gạch đất nung - Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại Phường Vĩnh Tân – TP. Vinh (Dự án MIPEC Vinh Heritage) Địa điểm: Phường Vĩnh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An Tên Nhà cung cấp: Công ty TNHH thương mại và xây dựng Đại Phú	07/NA/NCC/CD Chn-ĐP	Hợp đồng cung cấp gạch đất nung	8.531	Đang thực hiện. Theo tiến độ công trình	Cung cấp gạch		Không có



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

Nguồn: CDC

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

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### a) Những nhân tố thuận lợi

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

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

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

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

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

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



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

#### **b) Những nhân tố không thuận lợi**

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

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

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

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

Không có

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

#### **8.1. Vị thế của công ty trong ngành**

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



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

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

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

## 8.2. Triển vọng phát triển của ngành

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

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

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

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



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

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

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

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

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CCC	TCD	HTN	PHC	VC6	CCI	CC4	DC4	HUB
Doanh thu thuần (2023)	Tỷ VNĐ	1.813	1.784	2.681	1.811	1.283	5.611	1.413	578	355
Tổng tài sản (2023)	Tỷ VNĐ	1.719	9.181	7.622	3.172	871	14.950	1.640	1.678	934
LNST (2023)	Tỷ VNĐ	29	175	60	8	16	220	56	107	67
Vốn điều lệ (2023)	Tỷ VNĐ	350	2.827	891	507	88	3.585	640	525	263
Giá trị sổ sách của cổ phiếu (2023)	VNĐ/cp	13.833	13.397	17.056	13.211	16.008	11.859	13.716	13.372	22.556
Thu nhập trên mỗi cổ phần (2023)	VNĐ/cp	827	460	674	177	1.793	656	533	2.045	2.601
ROE (2023)		6,1%	3,3%	4,0%	1,3%	11,5%	5,2%	4,0%	16,6%	11,1%
ROA (2023)		1,6%	1,3%	0,7%	0,3%	2,0%	1,4%	2,2%	7,5%	7,1%
Nợ vay/Tổng tài sản (Quý gần nhất)		21,5%	21,8%	33,0%	45,5%	13,0%	35,3%	7,6%	24,8%	6,8%
Phải thu ngắn hạn/Tổng tài sản (Quý gần nhất)		53,1%	59,4%	85,6%	52,5%	31,3%	38,8%	46,7%	63,9%	5,8%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Quý gần nhất)	Lần	2,7	1,4	3,9	3,4	4,4	2,8	0,8	2,0	0,7

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

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

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

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

Nguồn: CDC

Ghi chú (\*):

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

### 9.2. Chính sách đào tạo

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



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

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

### 9.3. Chính sách tiền lương

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

### 9.4. Chính sách lương thưởng, phúc lợi

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

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

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

### 9.5. Chính sách trợ cấp

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

## 10. Chính sách cổ tức

Chính sách chung:

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

Chính sách cụ thể:

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

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

Nguồn: CDC

## 11. Tình hình hoạt động tài chính

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### 11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có

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

#### 11.1.2. Mức lương bình quân

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



Đơn vị tính: đồng/người/tháng

Công ty <sup>9</sup>	CDC	LIG	FCN	XDH	HC1
Mức lương bình quân	21.898.608	14.000.000	21.066.641	8.500.000	10.000.000

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

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

#### 11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

#### 11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

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

#### 11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

#### 11.1.6. Tổng dư nợ vay

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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



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

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

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

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

#### 11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

##### a) Tình hình công nợ phải thu của CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: triệu đồng*

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

*Nguồn: CDC*

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

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

*Đơn vị tính: triệu đồng*

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



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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: CDC

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

Nguồn: CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/03/2024	31/12/2024	+/-%
1	Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	9.476	24.284	156,3%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	14.056	
3	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.755	4.188	-11,9%
4	Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường	1.460	1.460	0,0%
5	Công ty TNHH Xây dựng - TM - DV Phương Ngọc		7.061	
6	Các nhà cung cấp khác	12.998	33.578	104,0%
	<b>TỔNG</b>	<b>28.689</b>	<b>77.565</b>	<b>170,4%</b>

Nguồn: CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: CDC

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

#### b) Tình hình công nợ phải trả của CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng



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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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



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

Nguồn: CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

Nguồn: CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: CDC

Chi tiết các khoản chi phí phải trả ngắn hạn:

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: CDC



**Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn khác:**

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: CDC

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

STT	KHOẢN MỤC	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	97.827	Dự án Tổ hợp căn hộ bên sông Hàn - Đà Nẵng, đang thực hiện. Công nợ trong hạn thanh toán theo Hợp đồng.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	24.683	Dự án đã thực hiện xong vào tháng 11/2024. Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiến hành thu hồi công nợ theo quy định tại Hợp đồng. Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
7	Công ty Cổ phần BIDGROUP	24.377	Đang tiến hành thu hồi công nợ, Công nợ đang trong thời hạn thanh toán theo Hợp đồng.
8	Các khách hàng khác	373.149	<p>Chủ yếu là khoản công nợ phải thu cho 28 dự án (359.438 triệu đồng), phải thu khác 13.233 triệu đồng và tiền cho thuê máy móc thiết bị (478 triệu đồng), trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 dự án đang thực hiện, dự kiến hoàn tất trong năm 2025 với tổng giá trị phải thu 222,7 tỷ đồng</li> <li>- 04 dự án đang trong giai đoạn chờ quyết toán, với tổng giá trị phải thu 59,6 tỷ đồng</li> <li>- 12 dự án đã hoàn tất, đang trong giai đoạn bảo hành và thu hồi công nợ với giá trị công nợ 77,1 tỷ đồng</li> </ul>
	<b>TỔNG</b>	<b>914.796</b>	

Nguồn: CDC

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

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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



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

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

#### 11.2.1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán

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

#### 11.2.2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

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

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

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

### 11.2.3. Chỉ tiêu năng lực hoạt động

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

### 11.2.4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

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

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

### 12.1. Hội đồng quản trị

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



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

- Họ và Tên: Ngô Tấn Long
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 08/08/1977 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:
  - 10/2016 – 03/2017 : Giám đốc Công ty Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng CDC)
  - 03/2017 – 12/2018 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng CDC)
  - 12/2018 – nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần xây dựng CDC) nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2000 – 12/2006 : Kỹ sư, đội trưởng tại Công ty Cổ phần Bạch Đằng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội
  - 4/2007 – 12/2008 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp số 3 thuộc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
  - 1/2009 – 5/2014 : Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
  - 2/2015 – 9/2016 : Giám đốc Công ty Cổ phần Trường Giang Sapa.
  - 2023 - nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC
  - 2023 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần CDC Nha Trang
- Số cổ phiếu nắm giữ: 3.220.000 cổ phiếu, tương ứng 8,0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 3.220.000 cổ phiếu, tương ứng 8,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

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

- Họ và Tên: Trần Văn Trường
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 23/09/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý Xây dựng/Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:
  - 2015 – 11/2017 : Chỉ huy trưởng tại Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)
  - 11/2017 – 2018 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)
  - 2018 – nay : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC) nhiệm kỳ 2018-2021 và nhiệm kỳ 2021-2026
  - 06/2024 – nay : Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2009 – 2013 : Chỉ huy trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
  - 2013 – 2014 : Quản lý dự án tại Công ty Cổ phần Kinh Đô TCI
  - 2023 – nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang
  - 02/2024 - nay : Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần CDC Cơ điện
- Số cổ phiếu nắm giữ: 3.220.000 cổ phiếu, chiếm 8,0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 3.220.000 cổ phiếu, chiếm 8,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:

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



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

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

**+ Công ty Cổ phần CDC Cơ Điện**

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

Công ty Cổ phần CDC Cơ Điện.

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

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

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

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

- Họ và Tên: Ngô Quý Nhâm
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 21/11/1974 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:  
01/11/2023 - nay: : Thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 

1995-1996:	: Chuyên viên hành chính nhân sự - Công ty TNHH Liên doanh Quốc tế Vinaconex – Taisei (Vinata)
1996-1998	: Trợ giảng, Trường Đại học Ngoại thương
1998-2011	: Giảng viên bộ môn Quản trị nhân sự, Trường Đại học Ngoại thương
2011-2020	: Chuyên gia tư vấn, Giám đốc Chiến lược Công ty Cổ phần tư vấn Quản lý OCD
2020 đến nay	: Giảng viên chính, Trưởng Bộ môn Quản trị nhân sự Trường Đại học Ngoại thương
- Số cổ phiếu nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có



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

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

- Họ và Tên: Lê Văn Quang
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 23/12/1982 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:  
2018 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2021 và nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:  
2005 – 2006 : Chuyên viên Tài chính kế toán - Công ty TNHH Unilever Việt Nam  
2012 – 2015 : Giám đốc Tài chính - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam  
2015 – 2021 : Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Thuận Đức  
2017 – nay : Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nhựa Bình Thuận  
2017 – nay : Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần CDC Holding  
2017 – nay : Chủ sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI
- Số cổ phiếu nắm giữ: 1.750.000 cổ phiếu, chiếm 4,3% vốn điều lệ, trong đó:  
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ  
+ Cá nhân sở hữu: 1.750.000 cổ phiếu, chiếm 4,3% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

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

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

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

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

- Họ và Tên: Đặng Thanh Trang
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 20/12/1983 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:
  - 2018 – 07/2019 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng CDC)
  - 7/2019 – 06/2024 : Phó Tổng Giám đốc
  - 2021 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2021-2026
  - 06/2024 – nay : Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2009 – 2012 : Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Trường Lộc
  - 2013 – 2017 : Phó Phòng Tài chính kế toán - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
  - 2023 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần CDC Nha Trang
  - 2023 – nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CDC Holding
- Số cổ phiếu nắm giữ: 10.720.000 cổ phiếu, chiếm 26,6% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 7.500.000 cổ phiếu, chiếm 18,63% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 3.220.000 cổ phiếu, chiếm 8,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:
 

STT	Tên người có liên quan	Số CCCD / Giấy ĐKDN	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần CDC Holding	0107936560	7.500.000 cổ phiếu (18,63%)	Tổ chức liên quan, cổ đông lớn
2	Nguyễn Văn Tiến	027083010705	300.000 cổ phiếu (0,7%)	Chồng
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có
  - Thù lao và các lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty
  - Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có



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

## 12.2. Ban kiểm soát

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

### 12.2.1. Bà Trần Thị Thanh Hương – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và Tên: Trần Thị Thanh Hương
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 29/05/1980 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:  
2021 – nay : Trưởng Ban kiểm soát, nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:  
2005 – 2015: : Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5  
2015 – 2016: : Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Bixgo  
2017 – 7/2020: : Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
- Số cổ phiếu nắm giữ: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,07% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,07% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

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

- Họ và Tên: Phan Đức Giáp
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 11/11/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:
  - 2020 – nay : Trưởng phòng quản lý thi công Xây dựng
  - 2021 – nay : Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát), nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2010 – 2012 : Cán bộ kỹ thuật Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta
  - 2012 – 2016 : Chỉ huy phó Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta
  - 2016 – 2018 : Chuyên viên quản lý thi công Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta
  - 2018 – 2020 : Trưởng Bộ phận Quản lý chất lượng công trình Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta
- Số cổ phiếu nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,25% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

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

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



- 2022 – nay : Trưởng phòng Hành chính
- 2023 – nay : Kiểm soát viên (Thành viên Ban kiểm soát), nhiệm kỳ 2021-2026
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- 2009 – 2018 : Trưởng nhóm Hành chính Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
- 2019 – 2020 : Trưởng nhóm Hành chính Công ty Cổ phần Tập đoàn IDD
- 2021 – 2022 : Trưởng nhóm Hành chính Công ty Cổ phần Thời trang Quốc tế Savani
- Số cổ phiếu nắm giữ: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,05% vốn điều lệ, trong đó:
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,05% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

### 12.3. Ban Tổng Giám đốc

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

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

Đã trình bày ở Mục 12.1.5

#### 12.3.2. Ông Mai Đình Chất - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Mai Đình Chất
- CCCD:  Ngày cấp:

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

- Ngày tháng năm sinh: 05/01/1986 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:
  - 2019 – nay : Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2009 – 2013 : Chi huy phó Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hoà Bình
  - 2013 – 2019 : Trưởng phòng Quản lý thi công Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam
  - 02/2024 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần CDC Cơ điện
- Số cổ phiếu nắm giữ: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:
    - Đối với trường hợp của Công ty Cổ phần CDC Cơ điện: Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.

### 12.3.3. Ông Nguyễn Khắc Thịnh - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên:
- CCCD: 027081003918 Ngày cấp:
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 20/08/1981 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:



- 2015 – 2017 : Chỉ huy trưởng
- 2017 – 2022 : Giám đốc Đội
- 2022 – nay : Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2004 – 2008 : Cán bộ kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
  - 2008 – 2011 : Chỉ huy trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
  - 2011 – 2015 : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9
  - 02/2024 – nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần CDC Cơ điện
- Số cổ phiếu nắm giữ: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 805.000 cổ phiếu, chiếm 2,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:
    - Đối với trường hợp của Công ty Cổ phần CDC Cơ điện: Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Như nội dung trình bày của Ông Trần Văn Trường liên quan đến Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện.

#### 12.3.4. Ông Nguyễn Văn Linh - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: Nguyễn Văn Linh
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1980 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Công ty:
  - 07/2024 – nay : Phó Tổng Giám đốc

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

2003 – 2007	:	Cán bộ Kỹ thuật, Chủ nhiệm Công trình - Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng
2007 – 2009	:	Chuyên viên, Phó Ban - Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam
2009 – 2011	:	Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam
2011 – 2012	:	Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
2012 – 2015	:	Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần TSQ TECHCO
2015 – 2019	:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần TSQ TECHCO
2019 – 2023	:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn
2023 – 06/2024	:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SAMCONS Việt Nam
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự Công ty.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

### 12.3.5. Ông Nguyễn Hữu Bằng - Phó Tổng Giám đốc

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



09/2024 – nay : Phó Tổng Giám đốc

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

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

2011 – 2021 : Công ty China State Construction Engineering Cooperation – CSCEC  
Các vị trí đảm nhiệm: Kiến trúc sư trưởng; Giám đốc QA/QC; Giám đốc Kỹ thuật; SWAT Leader; Phó Giám đốc Dự án; Giám đốc Dự án; Giám đốc Marketing khu vực phía Bắc.

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

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

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

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

#### 12.4. Kế toán trưởng

- Họ và Tên: Nguyễn Thị Thủy

- CCCD:  Ngày cấp:

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

- Ngày tháng năm sinh: 22/02/1979 Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

2019 – nay : Kế toán trưởng

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

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

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

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

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

#### 12.5. Người phụ trách quản trị công ty

- Họ và Tên: Nguyễn Văn Đức
- CCCD:  Ngày cấp:   
Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1998 Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:
  - 03/2024 - nay : Người phụ trách quản trị công ty
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 11/2019 – 9/2020 : Chuyên viên pháp lý Công ty Luật TNHH MTV Long Phan PMT
  - 9/2020 - 02/2023 : Trợ lý Giám đốc Công ty TNHH Khí hóa lỏng Việt Nam – VT GAS
  - 02/2023 - 03/2024 : Chuyên viên pháp chế tại Ngân hàng TMCP Bắc Á
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ, trong đó:
  - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
  - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan của người nội bộ đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc



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

### 13. Tài sản

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

Nguồn: CDC

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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



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

Nguồn: CDC

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: Báo cáo tài chính soát xét Q3/2024

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

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

- + Kỳ vọng thị trường bất động sản ảm dần lên trong thời gian tới sẽ giúp gia tăng khối lượng công việc tiềm năng;
- + Chú trọng công tác quản lý nguồn lực của Công ty, xây dựng, cải thiện các quy trình quản trị nội bộ, cải thiện hiệu quả hoạt động của Công ty;
- + Thực hiện chi tiêu hợp lý, tiết kiệm, đúng quy định. Cân đối tiền gửi, tiền vay, vốn huy động để sử dụng một cách hiệu quả nhất, tạo dòng tiền tốt cho công tác kinh doanh của Công ty;
- + Tiếp tục xây dựng mô hình quản lý theo hướng hiện đại để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị doanh nghiệp; sắp xếp nhân lực phù hợp với mô hình sản xuất (đặc biệt là nguồn lực quản lý chuyên sâu về đầu tư, kinh doanh bất động sản, quản lý tài chính), hoàn thiện chính sách đối với người lao động, tạo sự gắn bó của người lao động với Công ty;
- + Mở rộng thêm thông tin các dự án mới/chủ đầu tư mới để đưa vào danh mục chọn lọc các dự án/chủ đầu tư mục tiêu.
- + Phân công/phân cấp nhiệm vụ chăm sóc khách hàng.
- + Tư vấn/hỗ trợ tối đa cho về các giải pháp kỹ thuật, vật liệu, thiết bị phù hợp với dự án để đồng hành sớm cùng chủ đầu tư giai đoạn tiền đầu thầu.
- + Để tối ưu hoá quy trình làm việc, bộ máy quản lý tinh gọn, giảm thiểu sai sót và tăng cường sự minh bạch trong doanh nghiệp, CDC đang tiếp tục áp dụng và cải tiến Hệ thống lập kế hoạch nguồn lực, quản trị tổng thể doanh nghiệp (ERP - Enterprise Resource Planning) vào quản trị doanh nghiệp.
- + Để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của Khách hàng trong việc quản lý dữ liệu tập trung dự án trên Mô hình thông tin công trình (BIM). CDC đã cho áp dụng dựng mô hình BIM trong xây dựng nhiều tòa nhà cao tầng, các công trình phức hợp khác. Việc áp dụng mô hình BIM đã được chứng minh với nhiều lợi ích như: Giảm bớt 40% các yêu cầu thay đổi trong thiết kế dự án; Phát hiện sai lệch khối lượng quyết toán với thực tế dưới 3%; phát hiện được rủi ro trong dự án nhanh chóng thông qua quá trình mô phỏng thi công. Theo đó, trong các năm tiếp theo, CDC tiếp tục hoàn thiện và đẩy mạnh áp dụng các phần mềm dựng mô hình BIM trong hoạt động thi công – xây dựng.
- + Đối với công nghệ thi công tại dự án, CDC liên tục học hỏi và áp dụng tối đa các tiện ích, dụng cụ biện pháp theo tiêu chuẩn hóa, Module hóa theo hướng chuyên nghiệp và ổn định trên toàn bộ các công trình. Các công nghệ thi công tiên tiến của Hàn Quốc cũng đã và sẽ tiếp tục được CDC áp dụng tại các công trình đang thi công.

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

- + Nâng cao năng lực cạnh tranh: tăng cường năng lực quản lý dự án, đảm bảo chất lượng và tiến độ, đồng thời áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế để tạo lòng tin cho nhà đầu tư nước ngoài.
- + Tăng cường năng lực tài chính: Tối ưu hóa chi phí và quản lý rủi ro tài chính để duy trì sự ổn định trong các dự án dài hạn.
- + Phát triển nguồn nhân lực: Tập trung đào tạo đội ngũ kỹ thuật và quản lý có trình độ cao, am hiểu về quy chuẩn quốc tế và ngoại ngữ để dễ dàng giao tiếp và hợp tác với các đối tác nước ngoài. Đưa về những chuyên gia nước ngoài để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và cải thiện quy trình làm việc.
- + Xây dựng thương hiệu mạnh: Tăng cường nhận diện thương hiệu, tham gia vào các hội chợ, triển lãm quốc tế để quảng bá năng lực của công ty.



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

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

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

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

Không có

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

Không có

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

## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## 6. Phương pháp tính giá

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

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

### 6.1. Phương pháp giá trị sổ sách BVPS

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3. Phương pháp bình quân giá thị trường

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

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



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

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

**8. Các loại thuế có liên quan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT****1. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA**

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

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

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

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

Website: [nsi.com.vn](http://nsi.com.vn)

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

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

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

Website: [anvietcpa.com](http://anvietcpa.com)

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

## VII. PHỤ LỤC

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



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

Thành phố Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDCNGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngô Tấn Long

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thủy

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Thanh Trang

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Trần Thị Thanh Hương

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

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH



Nguyễn Lâm Tùng