

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI**

**TÀI LIỆU KÈM THEO TỜ TRÌNH
VỀ PHƯƠNG ÁN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

(Tài liệu phục vụ lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

Hà Nội, tháng 8 năm 2026

PHỤ LỤC 01

BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

I. THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Đến ngày 30/06/2026, Công ty đang gặp khó khăn nghiêm trọng về dòng tiền. Mặc dù tổng tài sản của Công ty vẫn ở mức tương đối lớn, nhưng phần lớn là các khoản phải thu từ các chủ đầu tư. Đặc thù hoạt động tư vấn xây dựng khiến nhiều khoản chỉ được thanh toán sau khi dự án hoàn thành, quyết toán hoặc được bố trí vốn, nên Công ty chưa thể chủ động thu hồi ngay để phục vụ nhu cầu thanh toán.

Nguồn tiền Công ty có thể chủ động sử dụng trong thời gian tới chủ yếu là doanh thu từ hoạt động cho thuê một phần tòa nhà tại số 21 Huỳnh Thúc Kháng.

- Doanh thu cho thuê dự kiến từ tháng 8 đến ngày 31/12/2026 khoảng 480,9 triệu đồng chưa bao gồm VAT, tương ứng 529.014 triệu đồng bao gồm VAT (chi tiết tại Phụ lục 04).
- Dự kiến chi phí tối thiểu để duy trì hoạt động Công ty từ tháng 7 đến hết tháng 12/2026 khoảng 733.798.000 đồng, tương đương khoảng 734 triệu đồng (chi tiết tại Phụ lục 03).

Ngoài chi phí duy trì hoạt động thường xuyên nêu trên, Công ty dự kiến cần khoảng 1.500.000.000 đồng để sửa chữa, cải tạo cơ sở vật chất tại trụ sở số 21 Huỳnh Thúc Kháng, nhằm khắc phục tình trạng xuống cấp và nâng cao hiệu quả khai thác, cho thuê.

Như vậy, nguồn thu dự kiến từ hoạt động cho thuê văn phòng chưa đủ bù đắp chi phí hoạt động thường xuyên và chưa tạo nguồn để xử lý các nghĩa vụ tài chính tồn đọng của Công ty.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC KHÓ KHĂN TRONG THÁNG 7/2026

Trước tình hình khó khăn về dòng tiền, Ban điều hành đã chủ động triển khai một số giải pháp nhằm giảm áp lực tài chính và xử lý các nghĩa vụ cấp bách của Công ty.

Sau khi vay vốn từ cổ đông, Công ty đã tiếp nhận khoản vay **1.000.000.000 đồng** và sử dụng một phần để thanh toán các khoản cấp bách như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Thanh toán nợ Bảo hiểm xã hội	478.000.000
2	Thanh toán tiền thuê đất	305.000.000
3	Thanh toán thuế thu nhập cá nhân	17.000.000
4	Thanh toán nợ ngân hàng	45.000.000
	Tổng số đã thanh toán các khoản nêu trên	845.000.000

Phần vốn vay còn lại được Công ty sử dụng để phục vụ các nhu cầu hoạt động cần thiết trong quá trình duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh.

Việc sử dụng khoản vay 1 tỷ đồng đã giúp Công ty xử lý một phần các nghĩa vụ cấp bách trong tháng 7/2026, giảm áp lực tài chính trước mắt và hạn chế phát sinh thêm các rủi ro liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước, người lao động và tổ chức tín dụng.

Tuy nhiên, đây mới chỉ là giải pháp tạm thời. Sau khi thực hiện các khoản thanh toán nêu trên, Công ty vẫn còn các nghĩa vụ tài chính và nhu cầu vốn cần tiếp tục bố trí trong thời gian tới, được trình bày tại **Mục III và các phụ lục kèm theo**.

III. CÁC KHOẢN NỢ VÀ NHU CẦU VỐN CÒN LẠI

Đến ngày 31/07/2026, mặc dù Công ty đã sử dụng khoản vay 1 tỷ đồng để xử lý một phần các nghĩa vụ cấp bách, Công ty vẫn còn các khoản nợ và nhu cầu chi cần tiếp tục bố trí nguồn vốn. Trên cơ sở các số liệu hiện có, tình hình được tổng hợp như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
A	CÁC KHOẢN NỢ VÀ CHI PHÍ CẦN BỐ TRÍ NGUỒN	
1	Nợ BHXH còn lại đến ngày 31/07/2026	1.178.799.508
2	Nợ thuế và các khoản liên quan	2.376.142.149
3	Nợ ngân hàng VietinBank	232.000.000
	Tổng các khoản nợ cấp bách	3.786.941.657
4	Chi phí hoạt động thường xuyên dự kiến từ tháng 7 đến hết tháng 12/2026	733.798.000
	Tổng nhu cầu để xử lý nợ và duy trì hoạt động thường xuyên	4.520.739.657
B	NGUỒN THU DỰ KIẾN	
5	Doanh thu cho thuê văn phòng dự kiến từ tháng 8 đến ngày 31/12/2026, chưa bao gồm VAT	(480.921.818)
C	NHU CẦU VỐN CÒN THIẾU ĐỂ XỬ LÝ NỢ VÀ DUY TRÌ HOẠT ĐỘNG	4.039.817.839

Như vậy, sau khi tính đến nguồn thu dự kiến từ hoạt động cho thuê văn phòng, Công ty còn thiếu khoảng **4,04 tỷ đồng** để xử lý các khoản nợ cấp bách đã xác định và duy trì hoạt động thường xuyên đến hết năm 2026.

Ngoài nhu cầu nêu trên, tòa nhà tại số 21 Huỳnh Thúc Kháng đã xuống cấp và cần được sửa chữa, cải tạo nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng và khả năng khai thác cho thuê. Chi phí tạm tính cho việc sửa chữa, cải tạo cơ sở vật chất là khoảng **1.500.000.000 đồng**.

Theo đó, tổng nhu cầu vốn đã xác định gồm:

- Nhu cầu vốn còn thiếu để xử lý nợ và duy trì hoạt động: **4.039.817.837 đồng**;
- Chi phí sửa chữa, cải tạo cơ sở vật chất: **1.500.000.000 đồng**;
- **Tổng nhu cầu vốn đã xác định: 5.539.817.839 đồng.**

Mức nhu cầu vốn nêu trên mới phản ánh các khoản nợ cấp bách, chi phí hoạt động thường xuyên và chi phí sửa chữa, cải tạo cơ sở vật chất đã xác định tại thời điểm lập báo cáo; chưa bao gồm đầy đủ các khoản công nợ khác, nhu cầu vốn lưu động phục vụ triển khai các hợp đồng, dự án mới và nguồn dự phòng cần thiết cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Do đó, để vừa xử lý các nghĩa vụ tài chính tồn đọng, vừa bổ sung nguồn vốn lưu động và tạo điều kiện khôi phục, phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đề xuất tăng vốn điều lệ thêm **10.000.000.000 đồng**, từ **10.000.000.000 đồng** lên **20.000.000.000 đồng**.

PHỤ LỤC 02
BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHOẢN NỢ CẤP BÁCH ĐẾN 31/07/2026

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Nợ BHXH, trong đó:	1.178.799.508
1.1	Nợ BHXH	962.895.379
1.2	Phạt chậm nộp	215.904.129
2	Nợ thuế, trong đó:	2.376.142.149
2.1	Thuế VAT + thuế TNDN	1.655.157.252
2.2	Phạt chậm nộp	608.408.913
2.3	Tiền thuê đất kỳ 2 năm 2026 dự kiến phải nộp đến ngày 30/10/2026	112.575.984
3	Nợ ngân hàng VietinBank	232.000.000
	TỔNG CỘNG	3.786.941.657

PHỤ LỤC 03

DỰ KIẾN CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ SỬA CHỮA, CẢI TẠO CƠ SỞ VẬT CHẤT

STT	Nội dung	Tháng 7/2026 (đồng)	Từ tháng 8 đến hết tháng 12/2026 (đồng)
1	Trả chi Huyện trợ cấp thôi việc + trợ cấp thất nghiệp	8.416.333	8.416.333
2	Lương Văn phòng Công ty	32.000.000	64.500.000
3	Tiền điện	15.000.000	15.000.000
4	Tiền nước	1.500.000	1.500.000
5	Tiền thuê đất	16.000.000	16.000.000
6	Điện thoại + Internet	1.300.000	1.300.000
7	Văn phòng phẩm, sửa máy tính	1.000.000	1.000.000
8	Nộp bảo hiểm - Văn phòng Công ty	20.000.000	20.000.000
I	Tổng chi hoạt động thường xuyên trong 01 tháng	95.216.333	127.716.333
II	Tổng chi hoạt động thường xuyên từ tháng 8 đến hết tháng 12/2026 (05 tháng)		638.581.667
III	Tổng chi hoạt động thường xuyên 6 tháng cuối năm 2026		733.798.000
IV	Chi phí sửa chữa, cải tạo tòa nhà trụ sở 21 Huỳnh Thúc Kháng (tạm tính)		1.500.000.000
V	TỔNG NHU CẦU CHI DỰ KIẾN		2.233.798.000

PHỤ LỤC 04

DỰ KIẾN DOANH THU CHO THUÊ VĂN PHÒNG 21 HUỖNH THỨC KHÁNG

Từ tháng 08/2026 đến ngày 31/12/2026

STT	Nội dung	Có VAT	Chưa VAT	Ngày bên thuê trả tiền CCIC
1	Tầng 5 (30m ²)	48.000.000	43.636.364	08/08/2026
2	Tầng 6 (61m ²)	121.500.000	110.454.545	21/08/2026
3	Tầng 1 (Phía bên trái)	239.514.000	217.740.000	15/10/2026
4	Tầng 6 (41m ²)	72.000.000	65.454.545	22/10/2026
5	Tầng 6 (30m ²)	48.000.000	43.636.364	22/11/2026
	Tổng cộng	529.014.000	480.921.818	