

Cổ phần được chuyển nhượng thuộc sở hữu của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà. Đây không phải là đợt chuyển nhượng cổ phần để huy động vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký. Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo thông tin của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà đã công bố, đọc kỹ quy chế đấu giá, bản công bố thông tin này và các tuyên bố về trách nhiệm của các bên tham gia trước khi quyết định đăng ký mua cổ phần chuyển nhượng.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ

(Theo Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP)

TỔ CHỨC CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG



HANDICO
Vững bước cùng thời đại

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 9387799

Website: <https://www.handico.com.vn/>

TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ

Địa chỉ: Tầng 1 và 2 Toà nhà N03 Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 62811665

Fax: 024 62811665

Website: www.honghahcc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Hapro, số 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3944 6666

Fax: 024 3944 8071

Website: <https://upstock.com.vn/>

Hà Nội, tháng 10 năm 2025

th

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội thực hiện chuyển nhượng vốn theo quy định tại:

Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội;

Luật Quản lý sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội;

Luật Quản lý và đầu tư vốn Nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/06/2025 của Quốc hội;

Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/01/2020 của Chính phủ;

Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26/08/2025 của Chính Phủ về việc công bố các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp (Luật số 69/2014/QH13) tiếp tục có hiệu lực;

Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt danh mục có vốn đầu tư của Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội thực hiện chuyển nhượng vốn giai đoạn đến hết năm 2025;

Quyết định số 1858/QĐ-TCT ngày 28/07/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội về việc phê duyệt hồ sơ thẩm định giá trị doanh nghiệp, giá khởi điểm chào bán cổ phần và phương án chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà;

THÔNG TIN VỀ CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên cổ phần : Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà
 - Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
 - Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
 - Tổng số lượng cổ phần thực hiện chuyển nhượng : 944.000 cổ phần (tương đương 47,20% vốn điều lệ của Công ty)
 - Giá trị chuyển nhượng : 9.440.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng)
(Theo mệnh giá)
 - Giá khởi điểm : 63.900 đồng/ cổ phần
 - Phương thức chuyển nhượng vốn : Bán đấu giá công khai thông thường tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
-
- **Nguyên tắc chuyển nhượng vốn:** Theo Điều 29 Nghị định 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12, Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và được sửa đổi tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP.
 - **Phương thức chuyển nhượng vốn:** Theo Điều 29a Nghị định 91/2015/NĐ-CP đã được bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP.

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	5
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	5
2. Tổ chức có vốn được chuyển nhượng:	5
3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần.....	5
II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	6
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	7
1. Thông tin chung về chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	7
2. Môi quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng	8
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phần chuyển nhượng vốn/tổng số lượng cổ phần đang lưu hành	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	10
3. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông lớn	14
4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất	15
5. Tình hình tài sản và sử dụng đất của Công ty	23
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	32
7. Tình hình sử dụng lao động của Công ty	32
8. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.....	33
9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:.....	34
10. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	34
V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	34
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	38
VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	38
1. Tổ chức chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	38
2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần.....	39
3. Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính	39
4. Tổ chức thẩm định giá doanh nghiệp	39
5. Tổ chức kiểm tra và đánh giá kết quả thẩm định giá doanh nghiệp, giá cổ phần	39
VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	39

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng số 1: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2024.....	14
Bảng số 2: Danh sách cổ đông lớn tại thời điểm 31/12/2024	15
Bảng số 3: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, 2024	17
Bảng số 4: Tình hình công nợ phải thu của Công ty.....	19
Bảng số 5: Tình hình công nợ phải trả của Công ty.....	20
Bảng số 6: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn 2023, 2024	22
Bảng số 7: Tình hình tài sản cố định hữu hình của Công ty tại ngày 31/12/2024	23
Bảng số 8: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	24
Bảng số 9: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	32
Bảng số 10: Tình hình sử dụng lao động của Công ty tại thời điểm gần nhất	32
Bảng số 11: Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.....	33

DANH SÁCH SƠ ĐỒ

Sơ đồ số 1: Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà	10
---	----

NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Người đại diện: **Ông Trương Hải Long**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội

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

2. Tổ chức có vốn được chuyển nhượng:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ

Địa chỉ: Tầng 1 và 2 Toà nhà N03 Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Người đại diện: **Ông Trương Quỳnh Lâm**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

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

3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Hapro, số 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, Hà Nội

Người đại diện: **Ông Hoàng Văn Bộ**

Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Ngân hàng đầu tư

Giấy Ủy quyền số 05/2025/GUQ-UPSC ngày 23/01/2025 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán UP.

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn do Công ty cổ phần Chứng khoán UP lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn doanh nghiệp số 68/2025/TVCN/UPS-HANDICO ký ngày 28/07/2025 giữa Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Chứng khoán UP. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- **Cổ phần** : Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- **Cổ phiếu** : Là chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty đó.
- **Cổ đông** : Cá nhân hoặc tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần.
- **Cổ tức** : Là khoản lợi nhuận ròng phân phối cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về thuế và tài chính theo quy định.
- **Vốn điều lệ** : Là tổng giá trị tài sản do các thành viên công ty, chủ sở hữu công ty đã góp hoặc cam kết góp khi thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần.
- **Tổ chức chủ sở hữu vốn chuyển nhượng** : Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (HANDICO)
- **Tổ chức có vốn được chuyển nhượng** : Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà.
- **Công ty** : Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà.
- **Tổ chức tư vấn bán đầu giá/UPSC** : Công ty cổ phần Chứng khoán UP.
- **ĐHĐCĐ** : Đại hội đồng cổ đông.
- **HĐQT** : Hội đồng quản trị.
- **CTCP** : Công ty cổ phần.
- **ĐKKD** : Đăng ký kinh doanh.
- **TSLĐ** : Tài sản lưu động.

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Thông tin chung về chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

1.1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên doanh nghiệp : **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI**
- Tên Tiếng Anh : HANOI HOUSING DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION
- Tên viết tắt : HANDICO
- Logo :



HANDICO

Vững bước cùng thời đại

- Địa chỉ : Số 34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 0243 9387799
- Fax : 0243 8241032
- Website : www.handico.com.vn
- Email : info@handico.com.vn
- Vốn điều lệ : 1.900.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm tỷ đồng)
- Giấy chứng nhận : Số 0100977705 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 04/8/2025
- Ngành nghề kinh : Xây dựng nhà để ở - Mã ngành: 4101; doanh chính

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập ngày 21/9/1999 theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với mô hình tổ chức và hoạt động theo quy định tại Quyết định số 90/TTg ngày 07/3/1994 của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở tổ chức, sắp xếp lại các doanh nghiệp Nhà nước có chức năng xây dựng phát triển nhà thuộc thành phố Hà Nội quản lý. Từ khi thành lập đến tháng 07/2005, Tổng công ty hoạt động theo mô hình tổ chức quản lý hành chính và cơ chế điều hành tập trung đối với các đơn vị thành viên.

Ngày 17/01/2007, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 258/QĐ-UB về việc chuyển Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con được hình thành trên cơ sở hợp nhất Công ty Xuất khẩu và Đầu

tư xây dựng Hà Nội vào Văn phòng Tổng Công ty Phát triển nhà Hà Nội. Với vai trò là Công ty mẹ, Tổng công ty đã chuyển sang trực tiếp hoạt động kinh doanh và đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác, thực hiện quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu đối với phần vốn đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết.

Ngày 13/7/2010, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 3456/QĐ-UBND về việc chuyển đổi mô hình hoạt động của Tổng Công ty từ mô hình Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội thành mô hình Công ty TNHH một thành viên. Qua hơn 26 năm xây dựng và phát triển, đến nay Tổng công ty đã có hơn 70 đầu mối trên địa bàn Hà Nội và nhiều tỉnh, thành trên cả nước: Hà Nội, Ninh Bình, Nghệ An, Huế, Hồ Chí Minh...

Trong quá trình xây dựng và phát triển, quy mô tổ chức sản xuất kinh doanh của Tổng công ty liên tục phát triển, bảo tồn và phát triển vốn Nhà nước. Vốn điều lệ tăng từ 284 tỷ đồng lên 1.900 tỷ đồng, ... Thị trường không ngừng được củng cố và mở rộng, cơ cấu ngành nghề sản xuất kinh doanh phát triển theo hướng đầu tư phát triển Dự án và thi công xây lắp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính và giữ vai trò chủ đạo.

Trong nhiều năm, Tổng công ty hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, các chỉ tiêu tài chính được đảm bảo. Một số công trình tiêu biểu do Tổng công ty làm chủ đầu tư, tham gia thi công xây dựng và khai thác kinh doanh: Khu đô thị tái định cư, khu nhà ở Nam Trung Yên; Tòa nhà Handico tại Mễ Trì Hạ; Khu nhà ở Mai Động; Khu nhà ở Lê Văn Lương; Khu nhà ở và văn phòng cho thuê số 5 Thành Công; Khu nhà ở xã hội cho công nhân và người có thu nhập thấp Kim Chung; Khu nhà ở xã hội Bắc An Khánh;...

Tổng công ty cũng luôn quan tâm đảm bảo đời sống cho người lao động và tham gia nhiều công trình công ích cho xã hội.

2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội là cổ đông lớn nắm giữ 944.000 cổ phần chiếm 47,20% trong tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phần chuyển nhượng vốn/tổng số lượng cổ phần đang lưu hành

- | | | |
|--|---|--|
| - Tên cổ phần | : | Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà |
| - Loại cổ phần | : | Cổ phần phổ thông |
| - Số lượng cổ phần chuyển nhượng | : | 944.000 cổ phần |
| - Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành | : | 2.000.000 cổ phần |
| - Tỷ lệ sở hữu cổ phần chuyển nhượng/
tổng số lượng cổ phần đang lưu hành | : | 47,20% |
| - Tỷ lệ cổ phần chuyển nhượng/cổ phần
đang sở hữu | : | 100% |

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung về Công ty

- Tên tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ**
- Trụ sở chính : Tầng 1 và 2 Toà nhà N03 Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 62811665
- Fax : 024 62811665
- Website : www.honghahcc.com.vn
- Logo :



- Email : honghaindeco2008@gmail.com
- Vốn điều lệ theo Giấy ĐKKD : 20.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng*)
- Vốn điều lệ thực góp : 20.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng*)
- Tổng số cổ phần : 2.000.000 cổ phần (*Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần*)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 0100103457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/3/2008 thay đổi lần thứ 4 ngày 29/11/2022.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4299). *Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, văn hoá, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng đường dây, trạm biến áp đến 35 KV.*

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Hồng Hà tiền thân là Công ty xây dựng Hồng Hà được thành lập tháng 12/1970 trực thuộc Sở Nông nghiệp Hà Nội.

Tháng 09/1999, Công ty xây dựng Hồng Hà là thành viên của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của UBND thành phố Hà Nội.

Tháng 12/2006, Công ty thực hiện chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà theo Quyết định số 5789/QĐ-UBND ngày 27/12/2006 và số 2230/QĐ-UBND ngày 28/05/2007 của UBND thành phố Hà Nội.

Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0100103457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 29/11/2022 với vốn điều lệ đăng ký và thực góp là 20 tỷ đồng. Kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần đến nay, Công ty không có đợt tăng vốn nào.

Các dự án tiêu biểu công ty đã thực hiện:

- Dự án khu nhà ở để bán xã Cổ Bi.
- Dự án khu nhà ở để bán Phương Liệt.
- Dự án khu nhà ở để bán với đồng bộ HTKT Xuân La (từ 2008-2009).
- Dự án khu nhà ở cao tầng văn phòng làm việc và nhà ở thấp tầng số 89 Thịnh Liệt (từ 2015-2018).

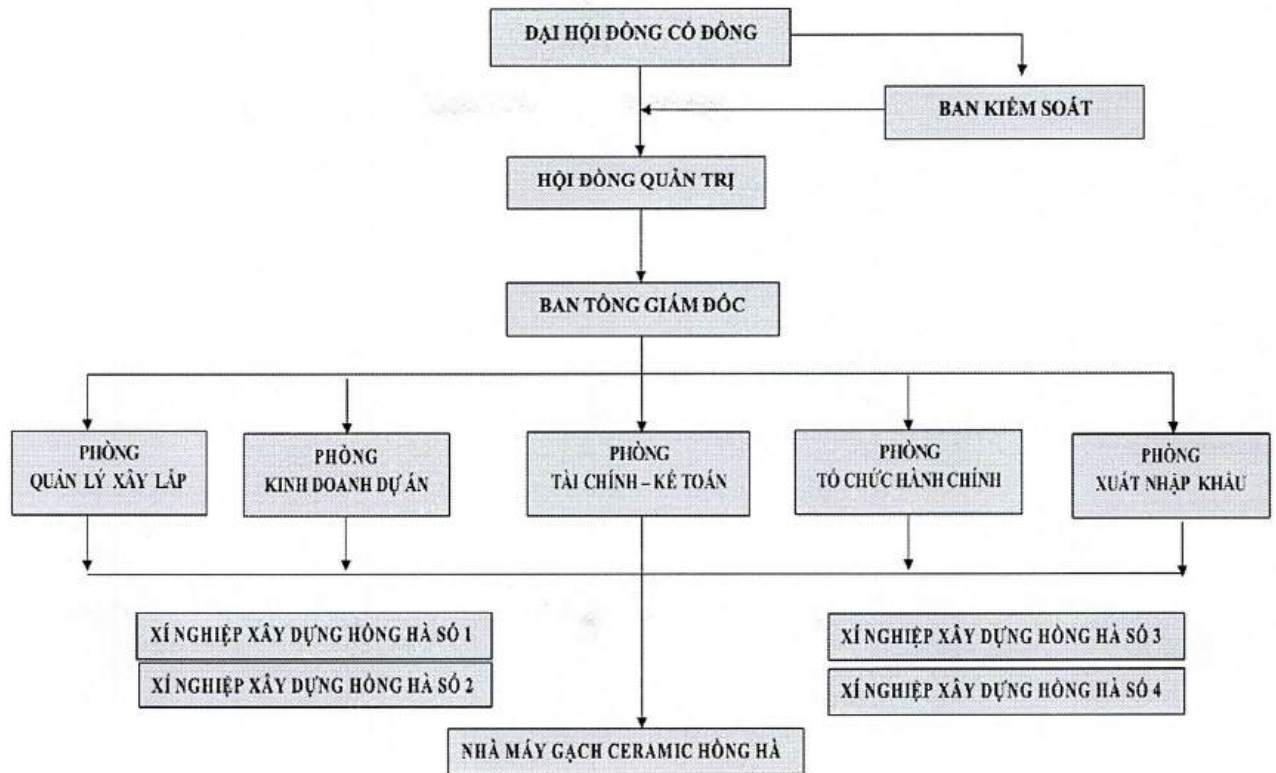
Các công trình dự thầu xây lắp tiêu biểu:

- Trụ sở thời báo kinh tế Việt Nam (từ 2004-2005).
- Xây dựng nhà B6B Nam Trung Yên 17 tầng (từ 2003-2007).
- Nhà làm việc Ban giám hiệu học viện Biên Phòng (từ 2007-2008).
- Xây dựng mở rộng trường cao đẳng thống kê (2010-2012).
- Cải tạo, chỉnh trang đồng bộ HTKT truyền đường Nguyễn Văn Cừ (2010).
- Cải tạo nâng cấp quốc lộ 1A đoạn cầu chui cầu đống (đường Ngô Gia Tự) (từ 2010-2011).
- Xây dựng trường THCS A5 Thượng Thanh (2021-2022).
- Xây dựng trường THCS B1 Thượng Thanh (2023-2024).
- Xây dựng trường THPT Việt Hùng (2025-2026).

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ số 1: Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



(Nguồn: CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

✦ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty cổ phần có quyền hạn, nghĩa vụ được quy định theo luật pháp và điều lệ Công ty.

✦ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và những người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định. Hội đồng quản trị có 05 thành viên do ĐHĐCĐ bầu, nhiệm kỳ của thành viên HĐQT là 5 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế, HĐQT bầu 01 thành viên làm Chủ tịch.

Danh sách Hội đồng quản trị Công ty tại thời điểm 30/06/2025 gồm:

Stt	Tên	Chức vụ
1	Ông Trương Quỳnh Lâm	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trần Văn Hạnh	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Văn Phương	Thành viên HĐQT
4	Ông Trần Văn Tuyên	Thành viên HĐQT

✦ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.

Ban kiểm soát có 3 Kiểm soát viên, nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 5 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Ban kiểm soát có nhiệm vụ: Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cân trọng trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT Công ty; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty; Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Danh sách Ban kiểm soát Công ty tại thời điểm 30/06/2025 gồm:

Stt	Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Minh Tùng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Bà Nguyễn Cao Linh Hương	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Nhung	Thành viên Ban kiểm soát

✦ Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ: Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ Pháp luật...

Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc ủy quyền và phân công theo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và Điều lệ của Công ty.

✦ Các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ**Phòng Quản lý và xây lắp**

- Hỗ trợ HĐQT và Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp toàn Công ty, đảm bảo phù hợp với ngành nghề đăng ký.
- Xây dựng và giám sát việc thực hiện các kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn; theo dõi, đôn đốc các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện phương án kinh doanh.
- Tổ chức, theo dõi và quản lý kế hoạch đấu thầu xây lắp cùng các dự án của toàn Công ty.
- Tổng hợp, phân tích, đánh giá hiệu quả sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng, quý,

nằm trong lĩnh vực xây lắp.

- Tham mưu và hỗ trợ HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác thi công xây dựng công trình; quản lý, bảo dưỡng và nâng cao hiệu quả sử dụng máy móc thiết bị; nghiên cứu ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến, sáng kiến cải tiến nhằm nâng cao năng lực thi công.

Phòng Kinh doanh dự án

- Tìm kiếm, khai thác cơ hội kinh doanh dự án trong và ngoài nước; nghiên cứu thị trường, xây dựng phương án đầu tư kinh doanh.
- Tham gia đấu thầu, chào giá, soạn thảo hợp đồng dự án và tổ chức đàm phán với đối tác.
- Quản lý, giám sát quá trình triển khai dự án từ khi ký kết hợp đồng đến khi bàn giao, đảm bảo tiến độ, chất lượng và hiệu quả kinh tế.
- Phối hợp với các phòng ban liên quan (tài chính – kế toán, kỹ thuật, pháp chế...) để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.
- Lập báo cáo kết quả kinh doanh dự án, phân tích hiệu quả, đề xuất giải pháp cải tiến cho các dự án tiếp theo.

Phòng Tài chính – Kế toán

Phòng Tài chính – Kế toán có chức năng tham mưu, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực sau:

- Tham mưu Tổng Giám đốc về chế độ kế toán, quản lý tài chính và xây dựng các quy chế liên quan;
- Thực hiện công tác kế toán, tài chính, thống kê; lập kế hoạch thu – chi, cân đối nguồn vốn và xử lý công nợ;
- Xác định chi phí, giá thành, phân tích kết quả sản xuất kinh doanh;
- Lập và lưu trữ báo cáo tài chính, báo cáo thuế;
- Thực hiện chi trả lương và các chế độ cho người lao động;
- Phối hợp với các bộ phận liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất, hiệu quả trong công việc;
- Các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động của Phòng Tài chính – Kế toán, Quy chế của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan.

Phòng Tổ chức Hành chính

- Công tác tổ chức – nhân sự: Tham mưu và hỗ trợ HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc xây dựng và sắp xếp bộ máy quản lý; lập kế hoạch quy hoạch, tuyển dụng, bồi dưỡng và đào tạo cán bộ; tổ chức đào tạo lại nhằm bổ sung, phát triển nguồn nhân lực.
- Chính sách lao động: Hướng dẫn và tổ chức thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của người lao động theo quy định pháp luật và quy chế Công ty.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Quản lý hành chính: Tham mưu, hỗ trợ HĐQT và Giám đốc trong công tác hành chính; đảm bảo công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ, quản lý thông tin và là đầu mối liên hệ của Công ty.
- Y tế – chăm sóc sức khỏe: Tổ chức, thực hiện công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho toàn thể CBCNV; hướng dẫn, chỉ đạo các hoạt động về y tế, vệ sinh và an toàn lao động tại các đơn vị trực thuộc.

Phòng Xuất nhập khẩu

- Lập kế hoạch, tổ chức thực hiện các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa, nguyên vật liệu, thiết bị, máy móc phục vụ sản xuất – kinh doanh và các dự án của Công ty.
- Thực hiện các thủ tục hải quan, chứng từ xuất nhập khẩu, bảo đảm đúng quy định pháp luật và hạn chế rủi ro pháp lý.
- Quản lý, đàm phán với các đối tác, nhà cung cấp, hãng vận tải, công ty logistics để tối ưu chi phí và tiến độ giao nhận.
- Theo dõi tình hình biến động thị trường quốc tế, giá cả, chính sách thuế, phí, nhằm tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc kế hoạch mua sắm, nhập khẩu hiệu quả.

✚ Nhà máy, các xí nghiệp của Công ty:

Nhà máy và các xí nghiệp xây dựng có nhiệm vụ trực tiếp thi công, xây lắp các công trình theo kế hoạch của công ty, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và an toàn; tổ chức sản xuất vật liệu, cung ứng cho hoạt động xây dựng; quản lý lao động, máy móc, tài chính nội bộ và thực hiện đầy đủ chế độ chính sách cho người lao động; đồng thời chú trọng công tác an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phối hợp với các phòng ban chức năng để hoàn thành mục tiêu sản xuất kinh doanh chung.

Nhà máy Gạch Ceramic Hồng Hà: có địa chỉ tại Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Nhà máy có 2 dây chuyền sản xuất gạch: Dây chuyền 1 sản xuất loại gạch 40x40 và Dây chuyền 2 sản xuất loại gạch 50x50.

Mô hình hạch toán của Nhà máy, các Xí nghiệp là hạch toán tập trung theo khối văn phòng. Các đội xí nghiệp sản xuất của Công ty ở tại văn phòng Công ty.

3. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông lớn

3.1. Cơ cấu cổ đông

Bảng số 1: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/07/2025

Stt	Tên cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông Doanh nghiệp nhà nước (Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội)	1	944.000	47,20
2	Cổ đông tổ chức	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Tên cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
	- Ngoài nước	0	0	0
3	Cổ đông cá nhân	57	1.056.000	52,80
	- Trong nước	57	1.056.000	52,80
	- Ngoài nước	0	0	0
4	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		58	2.000.000	100

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 31/07/2025 do CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà tự lập)

3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ**Bảng số 2: Danh sách cổ đông lớn tại thời điểm 31/07/2025**

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội. Trong đó, đại diện phần vốn:	944.000	34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, Hà Nội	47,20
-	Ông Ngô Minh Tuấn	724.000	Tổ 1, phường Long Biên, thành phố Hà Nội	36,20
-	Ông Trương Quỳnh Lâm	220.000	71 Nguyễn Công Hoàn, Ba Đình, Hà Nội	11,00
2	Bà Trần Lệ Dung	276.355	Ngõ 454 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	13,82
3	Ông Trần Văn Hạnh	135.662	Phù Lỗ, Sóc Sơn, Hà Nội	6,78
4	Ông Trương Quỳnh Lâm	349.675	71 Nguyễn Công Hoàn, Ba Đình, Hà Nội	17,48
5	Ông Nguyễn Văn Phương	105.695	Tổ 29 Phường Quảng An, Tây Hồ, Hà Nội	5,28

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 31/07/2025 do CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà tự lập)

3.3. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần, Công ty không có cổ đông sáng lập.

4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất**4.1 Hoạt động sản xuất kinh doanh**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà hoạt động với những mảng hoạt động chính sau:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- (1) Sản xuất và bán gạch (Gạch xây dựng của Công ty được sản xuất bởi Nhà máy gạch Ceramic Hồng Hà)
 - (2) Thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng theo các hợp đồng ký kết (Công ty thực hiện các hợp đồng xây dựng các công trình ký với BQL dự án ĐTXD Quận Long Biên, huyện Sóc Sơn và huyện Đông Anh,...)
 - (3) Doanh thu cung cấp dịch vụ từ việc cho thuê nhà và nhà kho có địa chỉ tại xã Cồ Bi, huyện Gia Lâm (được diễn giải tại phần Đất đai – Mục 5 Bản CBTt này)
 - (4) Doanh thu khác là bán các loại phế liệu và thu hộ tiền nước (Công ty thuê văn phòng làm việc và cho thuê lại văn phòng, thu hộ tiền nước từ các đơn vị khác).
- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty như sau:

Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2023 – 2024 và Lũy kế 6 tháng năm 2025

DVT: đồng

Stt	Cơ cấu doanh thu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng /giảm	30/06/2025
1	Bán hàng	82.108.221.732	62.914.925.947	(23,4%)	28.869.601.190
2	Cung cấp dịch vụ	5.320.012.826	8.087.859.629	52,0%	194.955.000
3	HĐ xây dựng	89.846.788.262	149.155.866.692	66,0%	140.722.762.960
4	Khác	63.520.953	302.383.358	376,0%	6.391.924
	Tổng cộng	177.338.543.773	220.461.035.626	24,3%	169.793.711.074

Nguồn: CT4

Cơ cấu Lợi nhuận gộp giai đoạn 2023 – 2024 và Lũy kế 6 tháng năm 2025

DVT: đồng

Stt	Cơ cấu lợi nhuận gộp	Năm 2023	Năm 2024	% tăng /giảm	30/06/2025
1	Bán hàng	5.183.059.068	(7.072.644.122)	(236,5%)	(815.963.772)
2	Cung cấp dịch vụ	4.381.719.691	7.052.911.664	61,0%	161.826.504
3	HĐ xây dựng	1.790.334.946	3.062.165.364	71,0%	3.293.896.998
4	Khác	63.520.953	302.383.358	376,0%	6.391.924
5	Các khoản giảm trừ doanh thu	(843.026.832)	(618.559.768)	-	(43.102.037)
	Tổng cộng	10.575.607.826	2.726.256.496	(74,2%)	2.603.049.817

Nguồn: CT4

Hoạt động bán hàng của Công ty chủ yếu là bán gạch sản xuất bởi Nhà máy gạch Ceramic Hồng Hà. Nhà máy gồm 2 dây chuyền sản xuất:

- Dây chuyền 1, chỉ sản xuất được loại gạch 40 x 40 – là loại gạch hiện không phù

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

hợp với thị hiếu người tiêu dùng bậc trung, giá bán được xếp vào phân khúc rẻ, chủ yếu bán tại thị trường nông thôn.

- Dây chuyền 2, chỉ sản xuất được loại gạch 50x50. Hiện phân khúc gạch 50 cũng hạn chế người tiêu dùng, do thị hiếu hiện tại là phân khúc mẫu sản phẩm 60- 80, do đó, giá bán của sản phẩm này cũng không cao.

Giai đoạn trước 2024, sản phẩm gạch của Công ty có thể xuất khẩu sang thị trường Thái Lan (giai đoạn 2015 – 2022) với tỷ trọng chiếm tới 30% - 40% doanh thu bán hàng của Công ty. Tuy nhiên, từ năm 2023, việc xuất khẩu gạch gặp nhiều khó khăn do chi phí vận chuyển tăng cao, đối tác Thái Lan chuyển thị trường nhập khẩu gạch sang Trung Quốc. Đến năm 2024, Công ty hoàn toàn mất thị trường xuất khẩu gạch tại Thái Lan. Doanh thu hoạt động bán gạch của Công ty năm 2024 giảm 23,4% so với năm 2023. Bên cạnh đó, Nhà máy gạch Ceramic Hồng Hà đã hoạt động được 25 năm, dây chuyền sản xuất lạc hậu, hầu hết đến thời kỳ phải thay thế và bảo dưỡng, chi phí sửa chữa phụ tùng thay thế lớn làm việc tăng giá vốn sản xuất dẫn đến Lợi nhuận gộp mảng bán hàng của Công ty năm 2024 bị lỗ khoảng 7,1 tỷ đồng, tương ứng giảm 236,5% so với năm 2023.

Hoạt động xây dựng của Công ty tăng mạnh so với năm 2023 do trong năm 2024 Công ty ký kết và thực hiện được nhiều hợp đồng thi công xây lắp hơn so với năm 2023. Tuy nhiên, giá vốn trong hoạt động này thường lớn, chiếm trên 95% doanh thu, dẫn đến biên lợi nhuận gộp không cao.

Hoạt động cung cấp dịch vụ của Công ty năm 2024 đạt 8,1 tỷ đồng, cao hơn khoảng 3 tỷ đồng so với năm 2023, tương ứng tăng 52,8% chủ yếu đến từ việc cho thuê kho và khách hàng trả trước tiền thuê của năm 2025.

Hoạt động khác của Công ty chủ yếu đến từ việc bán phế liệu từ hoạt động xây dựng của Công ty. Hoạt động này không phát sinh chi phí giá vốn.

4.2 Kết quả sản xuất kinh doanh

Bảng số 3: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

(Đơn vị tính: Đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	% tăng/giảm	30/06/2025
Tổng giá trị tài sản	172.305.529.926	234.419.676.232	36,05	246.577.008.543
Vốn chủ sở hữu	25.643.583.656	15.330.635.678	(40,22)	11.543.771.733
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	176.495.516.941	219.842.475.858	24,56	169.750.609.037

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	% tăng/giảm	30/06/2025
Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	10.575.607.826	2.726.256.496	(74,22)	2.603.049.817
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.958.335	(10.116.928.843)	-	(3.185.143.503)
Lợi nhuận khác	(7.156.592)	662.022.580	-	(1.720.442)
Lợi nhuận trước thuế	801.743	(9.454.906.263)	-	(3.186.863.945)
Lợi nhuận sau thuế	801.743	(9.454.906.263)	-	(3.186.863.945)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2024 và BCTC tự lập 6 tháng của CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

Vốn chủ sở hữu năm 2024 là 15 tỷ đồng, giảm hơn 10 tỷ đồng so với năm 2023, tương ứng giảm 40,0%, chủ yếu do Lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm mạnh trong năm 2024. Nguyên nhân chính của sự giảm lợi nhuận chủ yếu là do tăng chi phí giá vốn sản xuất gạch dẫn tới ghi nhận lỗ trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Mặc dù doanh thu thuần năm 2024 đạt 219,8 tỷ đồng, tăng 24,56% so với năm 2023, song lợi nhuận gộp lại giảm tới 74,22%. Vấn đề này chủ yếu do giá vốn sản xuất gạch tăng cao, dẫn đến hoạt động sản xuất kinh doanh ghi nhận lỗ. Doanh thu tăng chủ yếu đến từ mảng xây dựng và cung cấp dịch vụ, tuy nhiên vẫn không đủ để bù đắp giá vốn hàng bán và chi phí quản lý.

Năm 2024 cũng được đánh giá là một năm nhiều khó khăn với nền kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng. Trước bối cảnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu tác động tiêu cực: mặc dù doanh thu cải thiện, nhưng lợi nhuận trước và sau thuế đều âm lớn (-9,45 tỷ đồng), cho thấy hiệu quả kinh doanh bị ảnh hưởng rõ rệt so với năm 2023.

Bước sang 6 tháng đầu năm 2025, Công ty vẫn tiếp tục đối mặt thách thức khi doanh thu thuần đạt 169,8 tỷ đồng nhưng lợi nhuận sau thuế vẫn âm (-3,19 tỷ đồng). Hiện tại, CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà đang triển khai các biện pháp tái cơ cấu chi phí, cắt giảm khoản chi không cần thiết, đồng thời tìm hướng ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Mục tiêu của Công ty trong giai đoạn tới là ổn định lại hoạt động kinh doanh và dần khôi phục lợi nhuận để cải thiện năng lực tài chính.

➤ **Ý kiến kiểm toán đối với BCTC năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn tài chính Châu Á:**

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

“Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, tài sản cố định, hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm. Do đó chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.”

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

4.3. Tình hình công nợ phải thu:

Bảng số 4: Tình hình công nợ phải thu của Công ty năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

(Đơn vị tính: Đồng)

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	% tăng/giảm	30/06/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	43.328.646.403	52.815.717.592	21,90	72.805.778.203
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	22.458.706.988	12.107.533.110	(46,09)	13.452.483.509
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	16.202.581.290	34.428.951.165	112,49	52.414.791.673
3	Phải thu ngắn hạn khác	4.667.358.125	6.279.233.317	34,54	6.938.503.021
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	-		-
TỔNG CỘNG		43.328.646.403	52.815.717.592	21,90	72.805.778.203

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2024 và BCTC tự lập 6 tháng của CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

(*) Trong năm 2024 các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng của Công ty giảm mạnh so với năm 2023. Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng:

Stt	Tên khách hàng	31/12/2024
1	Công ty TNHH và TM Nhật Việt	355.950.779
2	Trường Cao đẳng thống kê	1.910.782.954

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Tên khách hàng	31/12/2024
3	Công ty cổ phần Xây dựng và Dịch vụ thương mại Á Đông	354.102.815
4	Công ty TNHH phát triển thương mại và XNK Việt Bắc Hà	419.971.272
5	Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm	3.083.432.000
6	Cửa hàng VLXD Dũng Phụng	353.014.460
7	Khách hàng khác	5.630.278.830
	Tổng cộng	12.107.533.110

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2024 của CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

4.4. Tình hình công nợ phải trả:

**Bảng số 5: Tình hình công nợ phải trả của Công ty năm 2023, 2024
và 06 tháng đầu năm 2025**

(Đơn vị tính: Đồng)

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Nợ ngắn hạn	146.661.946.270	219.089.040.554	235.033.236.810
1	Phải trả người bán ngắn hạn	56.394.364.475	52.927.786.086	43.784.663.323
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.236.411.366	67.812.203.587	76.011.003.929
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21.411.427	47.241.676	-
4	Phải trả người lao động	2.600.291.200	2.400.037.984	2.810.033.571
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	12.853.584.970	23.852.173.432	52.313.821.299
6	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	41.218	-	-
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	50.000.000	16.610.000.000	16.610.000.000
8	Phải trả ngắn hạn khác	19.805.650.376	2.631.401.119	2.826.058.783
9	Vay nợ thuê tài chính ngắn hạn	34.947.464.068	52.210.469.500	40.337.928.735
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	235.930.896	235.930.896	235.930.896
11	Quỹ khen thưởng phúc lợi	516.796.274	361.796.274	103.796.274

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
II	Nợ dài hạn	-	-	-
TỔNG CỘNG		146.661.946.270	219.089.040.554	235.033.236.810

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2024 và BCTC tự lập 6 tháng của CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

Tại thời điểm 31/12/2024, tổng nợ ngắn hạn của doanh nghiệp đạt 219.089 tỷ đồng, tăng 49,38% so với cuối năm 2023 và tiếp tục ghi nhận tăng ở mức 235.033 tỷ đồng vào thời điểm 30/6/2025. Bên cạnh đó, chi phí phải trả ngắn hạn tăng 85,6%, và vay nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng gần 50%, cho thấy nhu cầu tài trợ vốn lưu động và gánh nặng chi phí tài chính gia tăng. Nguyên nhân nợ phải trả tăng chủ yếu đến từ khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn năm 2024 tăng đột biến gấp khoảng 3,5 lần so với cùng kỳ năm 2023. Đây là khoản khách hàng tạm ứng cho Hợp đồng xây lắp của Công ty với BQL dự án ĐTXD quận Long Biên và huyện Đông Anh theo quy định tại Hợp đồng với Công ty. Theo Hợp đồng thi công, CT4 sẽ cung cấp thi công xây dựng các hạng mục sau:

STT	Đối tác	Tên Dự án	Ngày hợp đồng	Giá trị tạm ứng (đồng)
1	BQL dự án Đầu tư xây dựng huyện Đông Anh	Trường THPT Đông Anh	12/11/2024	19.526.833.001
2	BQL dự án Đầu tư xây dựng quận Long Biên	Cải tạo, nâng cấp Trường THPT Lý Thường Kiệt (P. Thượng Thanh)	22/08/2024	9.101.935.572
3	BQL dự án Đầu tư xây dựng quận Long Biên	Cải tạo, nâng cấp THPT Thạch Bàn	19/11/2024	15.061.000.000
4	BQL dự án Đầu tư xây dựng quận Long Biên	Cải tạo trường Tiểu học Ngọc Thụy 2	18/12/2024	22.946.839.000
5	BQL dự án Đầu tư Xây dựng huyện Sóc Sơn	Cải tạo, nâng cấp Đường QL3 đến chùa Dược Thượng	30/10/2024	3.200.000

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

Có thể thấy, Cơ cấu nợ của doanh nghiệp tiếp tục tập trung hoàn toàn vào nợ ngắn hạn, trong khi không phát sinh nợ dài hạn, hàm ý áp lực thanh khoản cao và phụ thuộc lớn vào dòng tiền ngắn hạn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính.

4.5. Cơ cấu chi phí của Công ty

**Bảng số 6: Cơ cấu chi phí của Công ty năm 2023, 2024
và 06 tháng đầu năm 2025**

(Đơn vị tính: Đồng)

Stt	Các chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	% tăng/giảm	30/06/2025
1	Giá vốn hàng bán	165.919.909.115	217.116.219.362	30,86	167.147.559.220
2	Chi phí tài chính	2.868.769.052	2.887.929.944	0,67	1.822.281.505
-	<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>2.814.570.811</i>	<i>2.822.207.166</i>	0,27	-
3	Chi phí bán hàng	2.558.775.356	1.728.450.527	(32,45)	306.880.456
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.058.920.347	8.414.926.742	38,88	3.707.088.265
5	Chi phí khác	20.023.878	88.601.799	342,48	1.820.442
TỔNG CỘNG		177.426.397.748	230.236.128.374	29,30	172.985.629.888

*(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2024 và BCTC tự lập 6 tháng của CTCP Đầu tư xây
dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)*

Trong giai đoạn 2023–2024, tổng chi phí của doanh nghiệp tăng mạnh 29,3%, chủ yếu do giá vốn hàng bán tăng 30,86%, phản ánh áp lực lớn từ chi phí đầu vào và chi phí của Nhà máy sản xuất gạch như đã trình bày tại mục 4.1 nêu trên về hoạt động kinh doanh. Chi phí tài chính nhìn chung ổn định, chủ yếu là chi phí lãi vay, và có xu hướng giảm trong 6 tháng đầu năm 2025. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng gần 39% trong năm 2024 do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Trong năm 2024, Công ty hạch toán chi tiền lương tháng 12/2023 và tháng 13/2023 cho cán bộ công nhân viên với giá trị khoảng 1,5 tỷ đồng do chậm trả trong năm 2023.
- Trong năm 2023, Công ty có khoản phải trả là chi phí thuê văn phòng với giá trị hơn 300 triệu đồng nhưng chưa trích lập nợ phải trả do chưa có hóa đơn. Tháng 01/2024, Công ty thực hiện chi trả khoản chi phí này.
- Ngoài ra, trong năm 2024 có 1 số chi phí quản lý khác tăng khoảng 200 triệu đồng như: chi phí hội nghị, chi phí quản lý khác, chi phí bảo hiểm xã hội...

Bên cạnh đó, các khoản chi phí khác năm 2024 có sự biến động mạnh về tỷ lệ, gấp hơn 4 lần so với năm 2023, chủ yếu là do các khoản phạt của Công ty. Các khoản phạt này là do lãi phạt chậm trả bảo hiểm xã hội, lãi chậm trả tiền thuê đất...

Về mặt chi phí hoạt động, trong năm 2024, chi phí lãi vay của Công ty được duy trì tương đương so với năm 2023 (khoảng 2,8 tỷ đồng), chi phí bán hàng giảm so với năm

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

2023 là 30%. Tuy nhiên, chi phí Quản lý doanh nghiệp năm 2024 tăng hơn 40% so với năm 2023 do Công ty quản lý chi phí chưa thực sự tối ưu dẫn đến hoạt động sản xuất kinh doanh nói chung trong năm 2024 của Công ty không hiệu quả.

Trong thời gian tới, Công ty cần tập trung rà soát hoạt động bán hàng: giá vốn, chiết khấu, quản lý kho; Tái cấu trúc tài chính: giảm chi phí vay, đàm phán lại lãi suất; Tập trung phát triển dịch vụ có biên lợi nhuận cao; Kiểm soát chi phí vận hành chặt chẽ hơn.

5. Tình hình tài sản và sử dụng đất của Công ty

Bảng số 7: Tình hình tài sản cố định hữu hình của Công ty tại ngày 31/12/2024

Stt	Chỉ tiêu	Nguyên giá (Đồng)	Giá trị còn lại (Đồng)	Tỷ lệ GTCL/NG
I	Tài sản cố định hữu hình	152.457.814.085	25.165.467.123	16,51%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	30.388.138.457	6.383.137.762	21,01%
2	Máy móc, thiết bị	118.779.087.826	18.579.639.610	15,64%
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	2.845.696.005	142.269.929	5,00%
4	Thiết bị quản lý	407.399.252	26.051.667	6,39%
5	Tài sản cố định khác	37.492.545	34.368.166	91,67%
II	Tài sản vô hình	-	-	-
TỔNG CỘNG		152.457.814.085	25.165.467.123	16,51%

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2024 của CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà đang quản lý và sử dụng các lô đất cụ thể như sau:

Bảng số 8: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
1	306 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	1.158	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (làm nhà hàng khách sạn), đến ngày 01/01/2046	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	- Quyết định số 3179/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội ngày 19/05/2005 về việc cho Công ty xây dựng Hồng Hà (nay là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà) thuê 1.175m² đất đã xây dựng công trình tại số 126 Hồ Tùng Mậu – Thị trấn Cầu Diễn để sử dụng kinh doanh nhà hàng khách sạn; - Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội về việc điều chỉnh thời hạn cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà thuê 1.158 m² đất tại số 306 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (trước là số 126 Hồ Tùng Mậu – Thị trấn Cầu Diễn); gia hạn đến thời điểm 01/01/2046 - Hợp đồng thuê đất số 97-2005/TNMTND-HĐĐTĐN ngày 07/7/2005 và phụ lục hợp đồng thuê đất số 108/HĐĐTĐ-PL3-STNMT-CCQLĐĐ ngày 24/02/2017 giữa Ủy ban nhân dân TP Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà;	Hiện tại đang cho thuê kinh doanh siêu thị

#

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
					- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB180745 cấp ngày 20/06/2006. - Quyết định số 4600/QĐ-UBND ngày 22/7/2007 của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội về việc thu hồi 13.450 m² đất tại phường Xuân La, quận Tây Hồ giao cho Công ty xây dựng Hồng Hà triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; - Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 01/2/2008 của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 4600/QĐ-UBND ngày 22/7/2007 (Trong đó, thu hồi 11.413 m² đất thực hiện dự án: 1.829 m² đất làm trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn, thời gian thuê 50 năm; 2.723 m² đất xây dựng nhà ở - nhà vườn để bán kinh doanh, danh sách hộ được mua do UBND thành phố duyệt; 1.627 m² đất để xây dựng nhà ở - nhà vườn để bán kinh doanh; 3.550 m² đất để làm hè, đường bộ, vườn hoa cây xanh, bãi đỗ xe và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, xây dựng xong bàn giao cho cơ quan	- Dự án đã hoàn thành phần thấp tầng, đã kinh doanh và ghi nhận doanh thu. Hiện tại chỉ còn 01 lô chưa kinh doanh là Lô 22, khu N1, ngõ 1 Nguyễn Hoàng Tôn, quận Tây Hồ, Hà Nội. - Đối với phần đất xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê khách sạn với diện tích 1.829 m² hiện chưa thực hiện Dự án. Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà đã nhận thanh toán số tiền là 18 tỷ đồng từ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình, tuy nhiên, đến thời điểm thực hiện thẩm định
2	Phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội	1.829	Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê khách sạn, đến ngày 22/7/2054	Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm		

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
					quản lý chuyên ngành; 1.684 m² đất làm đường vào thi công, khai thác công trình và sử dụng chung khu vực, không được xây dựng công trình kể cả tường rào); - Hợp đồng thuê đất số 97-2004/TNMTND-HĐTDN ngày 23/9/2004 ký giữa Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội và Công ty xây dựng Hồng Hà; - Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 289/PLHĐTD ngày 11/11/2009; Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 65/PLHĐTD ngày 23/01/2014 ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà: Diện tích đất thuê 1.829 m²; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE007521 cấp ngày 16/9/2016; - Hợp đồng hợp tác đầu tư số 92/2006/HĐ-HTĐT ngày 27/5/2006 ký giữa Công ty xây dựng Hồng Hà (nay là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà) và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Ba Đình v/v	giá, các bên chưa tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất thuê theo hợp đồng đã ký kết. Hiện nay, 2 bên đang chưa thoả thuận được số tiền hợp tác thực tế phải thanh toán.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
					Hợp tác đầu tư "Dự án đầu tư và xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội". Theo đó, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Ba Đình được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 2.625 m ² đất thuê (theo hợp đồng thuê đất số 97-2004/TNMT NĐ-HĐĐTĐTN ngày 23/9/2004) trên khuôn viên 5.004m ² có HTKT đồng bộ để tự đầu tư nhà IA (diện tích xây dựng 1.928 m ²) và nhà IB (diện tích xây dựng 697 m ²) theo dự án được duyệt với số tiền 20.422.380.000 đồng. Tuy nhiên, theo phụ lục Hợp đồng thuê đất số 289/PLHĐĐTĐ ngày 11/11/2009, phần diện tích đất thuê là 1.829 m ² để xây dựng tòa nhà văn phòng IA.	
3	Lô 22, khu N1, ngõ 1 Nguyễn Hoàng Tôn, quận Tây Hồ, Hà Nội	100,5	Đất ở đô thị, lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 888578 cấp ngày 28/05/2014.	Công ty đang theo dõi tại khoản mục Hàng tồn kho
4	Tầng 2 (Văn phòng) dự án Xây dựng khu nhà ở cao tầng, văn	Sử dụng: 668 m ² , xây dựng: 920m ²	Đất ở và đất hỗn hợp, đến ngày 18/9/2062	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	- Quyết định số 4315/QĐ-UBND ngày 28/8/2015 của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội V/v Cho phép Công ty cổ phần Cầu 1 Thăng Long chuyển mục đích sử dụng 9.009 m ² đất	- Diện tích sản sử dụng là 668 m ² , thời hạn sử dụng kể từ ngày 03/6/2013 đến ngày 18/9/2062, nguồn

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
	phòng và nhà ở thấp tầng tại số 89 phố Thịnh Liệt, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội				tại số 89 phố Thịnh Liệt, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở cao tầng, Văn phòng và nhà ở thấp tầng; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV289413 cấp ngày 13/3/2020.	gốc sử dụng Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản đang để trống chưa khai thác, cho thuê.
5	Xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, Hà Nội	Diện tích xây dựng là 1.441, còn lại là diện tích sân vườn cảnh quan	Tầng 1 làm dịch vụ công cộng (thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 1/11/2004)	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	- Quyết định số 7319/QĐ-UB ngày 01/11/2004 của Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội về việc cho phép Công ty chuyển đổi 7.005 m ² đất thực hiện dự án; - Quyết định số 1567/QĐ-UB ngày 04/4/2005 và Quyết định số 2870/QĐ-UB ngày 21/6/2006 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh điều 1 Quyết định 7319/QĐ-UBND. Trong đó, 1.927 m ² xây dựng 17 căn hộ nhà vườn để bán; 2.962 m ² đất xây dựng 2 chung cư 5 tầng; 85 m ² đất mở rộng đường khu vực; 2.032 m ² đất làm sân vườn và đường nội bộ. Dự án hiện nay chưa có phương án giải phóng mặt bằng. Theo khoản 5, Điều II Quyết định số 7319/QĐ-UB ngày 01/11/2004 của Ủy ban nhân dân thành	- Đối với phần diện tích thấp tầng, Công ty đã kinh doanh và ghi nhận toàn bộ doanh thu. - Đối với phần diện tích nhà cao tầng chung cư, Công ty chưa tiến hành xây dựng và chưa kinh doanh. Theo Hợp đồng thuê đất số 122-2006/TNMTND-HĐTĐTN ngày 22/8/2006 diện tích đất thuê là 1.441 m ² (tầng 1) trong diện tích 2.962 m ² đất để xây dựng 02 nhà chung cư 05 tầng.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
					phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm thực hiện Quyết định 123/2001/QĐ-UB ngày 6/12/2001 và Quyết định 87/2004/QĐ-UB ngày 19/05/2004, sau khi xây dựng Chủ đầu tư có trách nhiệm giao 1.495 m² sản chung cư tương đương 15 căn hộ cho Sở Tài nguyên môi trường và Nhà đất quản lý, bán cho các đối tượng chính sách; - Hợp đồng thuê đất số 122-2006/TNMTND-HĐTĐTN ngày 22/8/2006 ký giữa Sở Tài nguyên, môi trường và Nhà đất và Công ty Xây dựng Hồng Hà. Diện tích đất thuê là 1.441 m² (tầng 1) trong diện tích 2.962 m² đất để xây dựng 02 nhà chung cư 05 tầng.	Tuy nhiên, theo khảo sát hiện trạng thửa đất tại thời điểm thẩm định giá, CT4 chỉ đang quản lý sử dụng diện tích đất khoảng 890 m², tài sản trên đất là Nhà kho Cỏ Bi có diện tích khoảng 733 m² hiện đang cho thuê, phần diện tích còn lại là 157m² đang có hiện trạng dân cư đã xây nhà kiên cố để ở. - Chi phí dở dang (bao gồm tiền sử dụng đất) phần nhà cao tầng là 2.131.529.682 đồng hạch toán trên chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.
6	Xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội	7.282	Xây dựng khu phụ trợ Nhà máy gạch Ceramic Hồng Hà, đã	Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm	- Quyết định số 4270/QĐ-UB ngày 11/12/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc cho Công ty Xây dựng Hồng Hà thuê 8.154 m² đất tại xã Mai Đình huyện	- Diện tích đất 7.282 m² có: + 5.843,5 m² đất để xây dựng công trình; thời hạn

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
			hết thời hạn thuê đất nhưng chưa được gia hạn thuê đất		Sóc Sơn để xây dựng Nhà máy gạch men Ceramic Hồng Hà; - Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 15/5/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc cho Công ty Xây dựng Hồng Hà thuê 7.282 m ² đất tại xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn để xây dựng Khu phụ trợ Nhà máy Gạch ceramic Hồng Hà; - Hợp đồng thuê đất số 596/HĐTD ngày 23/10/2014 ký giữa Ủy ban nhân dân TP Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 082584 cấp ngày 11/7/2005.	thuê đất là 20 năm kể từ ngày 15/5/2001; + 1.438,5 m ² đất nằm trong hành lang bảo vệ quốc lộ 3 (không thực hiện xây dựng) Các diện tích đất nêu trên đã hết thời hạn thuê đất, Công ty làm thủ tục xin gia hạn từ năm 2023 nhưng đến nay vẫn chưa được chấp thuận gia hạn. Hiện nay Công ty vẫn đang tiếp tục sử dụng diện tích này.
7	Xã Mai Đình và Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, Hà Nội	25.292,1	Nhà máy gạch men Ceramic Hồng Hà, đến ngày 17/09/2046	Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định số 5299/QĐ-UBND ngày 04/10/2018 của Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà thuê 25.292,1 m ² đất tại xã Mai Đình và Xã Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn để tiếp tục sử dụng công trình đã xây dựng làm Nhà máy gạch men Ceramic Hồng Hà;	- Diện tích đất 25.292,1 m ² , Mục đích, thời hạn sử dụng: Nhà máy gạch men Ceramic Hồng Hà, đến ngày 17/9/2046. Trong đó: + 24.391,2 m ² nằm ngoài chỉ giới đường đỏ, sử dụng cùng công trình đã xây

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích, thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Giấy tờ pháp lý	Ghi chú
					- Hợp đồng thuê đất số 721/HĐ/ĐD-STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/12/2018 ký giữa Ủy ban nhân dân TP Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 021989 cấp ngày 16/4/2019.	- dựng làm nhà máy gạch ceramic; + 830,4 m² đất nằm trong ranh giới hành lang an toàn tuyến điện cao thế; + 70,5 m² nằm trong chỉ giới đường đỏ, phạm vi mở đường quy hoạch
	Tổng	38.690,6				

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

10

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng số 9: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,98	0,90
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,51	0,58
II. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	85,12	93,46
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	571,92	1429,09
III. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho BQ	Vòng	2,41	3,11
Doanh thu thuần/Tổng tài sản BQ	Lần	1,02	1,08
IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,0005	(4,30)
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ	%	0,0031	(46,15)
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,0005	(4,65)
Lợi nhuận từ Hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,0045	(4,60)

(Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 của Công ty)

7. Tình hình sử dụng lao động của Công ty

Bảng số 10: Tình hình sử dụng lao động của Công ty tại thời điểm gần nhất

Stt	Nội dung	Tổng số (người)	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo trình độ	117	100
1	Trên Đại học	0	0
2	Đại học, Cao đẳng	46	39,31
3	Sơ cấp, Trung cấp	38	32,48
4	Lao động phổ thông	33	28,21
II	Phân loại theo HĐLĐ	117	100
1	Hợp đồng không có thời hạn	112	95,73

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Stt	Nội dung	Tổng số (người)	Tỷ lệ (%)
2	Hợp đồng có thời hạn > 36 tháng	0	0
3	Hợp đồng có thời hạn từ 12 – 36 tháng	5	4,27
4	Hợp đồng dưới 12 tháng	0	0
III	Phân loại theo giới tính	117	100
1	Nam	83	70,94
2	Nữ	34	29,06

(Nguồn: CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

8. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Bảng số 11: Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

(Đơn vị tính: Đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025 (*)	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2024
1	Tổng doanh thu (triệu đồng)	295.000	33,61%
2	Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	-	-
3	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	-	-
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	-	-
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (%)	-	-
6	Tỷ lệ chia cổ tức	-	-

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà)

(*) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 chưa được ĐHĐCĐ thông qua do Công ty chưa tổ chức ĐHĐCĐ năm 2025.

Nguyên nhân Công ty chỉ xây dựng chỉ tiêu tổng doanh thu là do Hội đồng quản trị của Công ty đánh giá năm 2025 vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn cho các hoạt động của Công ty. Một số diễn biến tình hình kinh tế phức tạp, sự cạnh tranh gay gắt của các doanh nghiệp cùng ngành dẫn đến sự khó khăn trong việc dự đoán và đánh giá chỉ tiêu Lợi nhuận kinh doanh. Do đó, mục tiêu của Công ty là không có lỗ trong năm 2025.

Để hoàn thành các mục tiêu đã đề ra Công ty xây dựng và triển khai đồng bộ các giải pháp sau:

- Quán triệt và thực hiện các chủ trương của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị. Tiếp tục bám sát các mục tiêu, chiến lược phát triển, tổ chức thực hiện triển khai đồng bộ, có hiệu quả các chương trình, kế hoạch, nhiệm vụ trọng tâm trong hoạt động sản xuất

kinh doanh của đơn vị.

- Tập trung hoàn thiện các quy chế, quy định quản lý nội bộ đơn vị, phát huy mạnh mẽ tinh thần trách nhiệm của cán bộ công nhân viên, đặc biệt là đội ngũ cán bộ quản lý.

- Đẩy mạnh việc thực hiện công tác nghiên cứu, tiến bộ khoa học kỹ thuật nhằm phát triển các dự án mới, đây là nhiệm vụ có tính chất sống còn cho sự phát triển của công ty trong giai đoạn tiếp theo. Tuy nhiên, Công ty cần triển khai một cách thận trọng, cân nhắc về lợi thế, thị trường và sức cạnh tranh.

- Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo toàn diện của bộ máy quản lý điều hành đối với hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động đoàn thể khác. Tập trung nâng cao chất lượng, sử dụng nguồn nhân lực theo hướng chuyên môn hóa cao, xây dựng bộ máy tinh gọn, hiệu quả.

- Cần tăng cường các biện pháp trong quản lý vốn, tài sản, nghiên cứu sử dụng có hiệu quả, tiết kiệm.

- Phát triển các mối quan hệ bền vững với các tổ chức xã hội, doanh nghiệp trong và ngoài khối, trong và ngoài địa phương nhằm trao đổi, học hỏi kinh nghiệm cũng như mở rộng thị trường.

9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:

Không có.

10. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Không có.

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tên cổ phần chào bán	CỔ PHẦN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ
2. Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.
3. Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần.
4. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	944.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 47,20% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).
5. Giá khởi điểm đấu giá	63.900 đồng/cổ phần Giá khởi điểm chào bán cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà đã được HĐQT Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-TCT ngày 28/07/2025.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm	Phương pháp tài sản. Giá trị 01 (một) cổ phần tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 63.900 đồng (Sáu mươi ba nghìn chín trăm đồng/cổ phần) (<i>Chứng thư thẩm định giá số 111/2025/93/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 15/07/2025</i>).
7. Phương thức chuyển nhượng vốn	Bán đấu giá công khai thông thường 944.000 cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà qua Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
8. Tổ chức tư vấn	Công ty cổ phần Chứng khoán UP Trụ sở chính: Tầng 8, tòa nhà Hapro, số 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội
9. Tổ chức bán đấu giá cổ phần	Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội Trụ sở chính: Số 02, Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
10. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	Dự kiến trong Quý IV/2025
10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phần, quyền lợi người mua cổ phần, số lượng cổ phần đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phần ... được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài (<i>tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài tuân thủ quy định của pháp luật chuyên ngành và phù hợp với các điều ước quốc tế</i>)	Cổ đông nước ngoài không được tham gia mua cổ phần. Cụ thể: Căn cứ danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà đăng ký ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810). Đây là ngành nghề kinh doanh thuộc danh mục ngành nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài. Theo đó, tỷ lệ vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài không quá 0%. Chi tiết tại đường dẫn: https://fdi.gov.vn/Pages/chitiettin.aspx?idTin=30&idcm=1 .
12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng (nếu có)	Không có
13. Các loại thuế có liên	Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế

quan

TNDN theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế Giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế Giá trị gia tăng theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Đối với các loại thuế khác: Công ty tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho các doanh nghiệp.

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà tự kê khai, quyết toán và chịu trách nhiệm với cơ quan có thẩm quyền về tiền thuê đất và các loại thuế theo quy định của nhà nước. Sau thời điểm công bố thông tin, số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty có thể có sự thay đổi do kiểm tra, thanh tra của các cơ quan có thẩm quyền (Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra, Thuế,...).

14. Căn cứ lựa chọn phương thức chuyển nhượng vốn

Căn cứ Khoản 3 Điều 31 Luật số 68/2025/QH15, Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP, Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP, Khoản 16 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP và Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26/08/2025 của Chính Phủ.

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà chưa niêm yết/ đăng ký giao dịch tại sàn giao dịch Upcom/chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội dự kiến sẽ chuyển nhượng toàn bộ vốn cổ phần sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Hồng Hà. Như vậy, việc chuyển nhượng vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà được thực hiện theo phương thức đấu giá công khai, dưới một trong hai phương thức:

- Phương thức đấu giá công khai thông thường;
- Phương thức đấu giá công khai theo lô.

➤ So sánh hình thức đấu giá công khai thông thường và đấu giá theo lô:

Tiêu chí	Chuyển nhượng vốn thông qua phương thức đấu giá công khai thông thường	Chuyển nhượng vốn thông qua phương thức đấu giá công khai theo lô (01 lô)
Đối tượng mua	Tất cả các nhà đầu tư tiếp cận được với thông tin chào bán thông qua website của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (https://www.handico.com.vn/), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (hnx.vn), Công ty cổ phần Chứng khoán UP (https://upstock.com.vn/), trụ sở chính của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà và 03 số báo liên tiếp của 01	

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tiêu chí	Chuyển nhượng vốn thông qua phương thức đấu giá công khai thông thường	Chuyển nhượng vốn thông qua phương thức đấu giá công khai theo lô (01 lô)
	tờ báo phát hành trong toàn quốc và 01 tờ báo địa phương nơi doanh nghiệp có trụ sở chính.	
Thời gian thực hiện	Sau khi hồ sơ chuyển nhượng vốn được cấp có thẩm quyền thông qua, Công ty thực hiện công bố thông tin về việc chào bán tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày tổ chức bán đấu giá.	
Tính công khai, minh bạch của việc chào bán	Việc các bên đều đăng công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định đảm bảo yếu tố công khai, minh bạch trong việc chào bán	
Giá chào bán	Theo quyết định phê duyệt của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội	
Ưu điểm	- Không hạn chế số lượng cổ phần đăng ký đấu giá của Nhà đầu tư, do đó các nhà đầu tư nhỏ lẻ, người lao động của Công ty có thể tham gia mua cổ phần. Từ đó có thể có nhiều nhà đầu tư trúng đấu giá và quyền quản trị của Công ty sẽ được chia ra cho nhiều nhà đầu tư. - Giá trị chuyển nhượng vốn thu về có thể cao hơn do tăng số lượng Nhà đầu tư tham gia, tạo sự cạnh tranh về giá.	- Tối đa hóa số lượng cổ phần cần bán do Nhà đầu tư tham dự đấu giá phải đăng ký mua toàn bộ lô cổ phần chào bán trong đợt đấu giá. - Tăng tính hấp dẫn của đợt chào bán đối với các Nhà đầu tư muốn nắm giữ cổ phần. - Hấp dẫn các Nhà đầu tư có năng lực tài chính lớn.
Nhược điểm	- Số cổ phần còn lại không bán hết (nếu có) có thể chiếm tỷ lệ rất nhỏ trên vốn điều lệ do Nhà đầu tư nhỏ lẻ từ chối quyền mua cổ phần, làm giảm tính hấp dẫn của đợt chào bán và giá chuyển nhượng của các đợt sau có thể không cao so với đợt đấu giá lần đầu.	- Giá đấu giá có tính cạnh tranh thấp hơn do điều kiện về vốn khiến số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo lô thường thấp - Hạn chế việc tham gia đấu giá mua cổ phần của các Nhà đầu tư là cá nhân, nhỏ lẻ. - Có thể kéo dài thời gian triển khai trong trường hợp có từ hai

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tiêu chí	Chuyển nhượng vốn thông qua phương thức đấu giá công khai thông thường	Chuyển nhượng vốn thông qua phương thức đấu giá công khai theo lô (01 lô)
		nhà đầu tư trở lên đặt mức giá cao nhất bằng nhau và không thấp hơn mức giá khởi điểm. Nhà đầu tư cần phải tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền tham gia phiên đấu giá/ bỏ phiếu kín do có thể phát sinh trường hợp bốc thăm lựa chọn nhà đầu tư trúng giá.

Qua xem xét tình hình hoạt động doanh nghiệp và đánh giá ưu, nhược điểm của các phương thức đấu giá; nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội, của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà và các nhà đầu tư; đồng thời, để đảm bảo tính công khai, minh bạch và mở rộng đối tượng các nhà đầu tư tham gia đợt đấu giá, nâng cao hiệu quả chuyển nhượng vốn, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Hồng Hà theo phương thức: “*Bán đấu giá công khai thông thường tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội*”

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Việc chuyển nhượng vốn cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà theo Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội nhằm mục đích:

- Quán triệt chủ trương của Đảng và Nhà nước về sắp xếp, đổi mới, cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp, thu hồi vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Cụ thể hóa các mục tiêu, nhiệm vụ theo Quyết định số 1858/QĐ-TCT ngày 28/07/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà.
- Nhằm đổi mới, thu hút nguồn lực đầu tư bên ngoài vào các lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh mà nhà nước không cần nắm giữ, nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp;
- Triển khai thực hiện có hiệu quả việc thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp; việc thực hiện thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp phải đảm bảo các nguyên tắc, quy trình theo đúng các quy định hiện hành.

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tổ chức chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 9387799

Website: <https://www.handico.com.vn>

2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Hapro, số 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3944 6666

Fax: (024) 3944 8071

Website: <https://upstock.com.vn/>

3. Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH CHÂU Á

Địa chỉ: Số 2, ngách 41, ngõ 268, đường Đê La Thành, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội

Điện thoại: (024) 3787 2182

Fax: (024) 3787 2183

Website: <http://www.fadacom.vn>

4. Tổ chức thẩm định giá doanh nghiệp

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 3783 2121

Fax: 024 3783 2122

Website: <http://cpavietnam.vn>

5. Tổ chức kiểm tra và đánh giá kết quả thẩm định giá doanh nghiệp, giá cổ phần

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (VAE)

Địa chỉ: Tầng 11, Toà nhà Sông Đà, số 165 Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 6267 0491

Fax: 024 6267 0494

Website: <https://www.vae.com.vn>

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán UP xây dựng một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà cung cấp. Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Chứng khoán UP khuyến nghị các nhà đầu tư nên nghiên cứu cân trọng và tham khảo Bản công bố thông tin và các tài liệu liên quan đến cuộc chào bán để tìm hiểu, đánh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

giá một cách chính xác, khách quan các thông tin về doanh nghiệp trước khi quyết định đầu tư và nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Hồng Hà chịu trách nhiệm về việc đảm bảo các thông tin và số liệu cung cấp cho Công ty cổ phần chứng khoán UP để xây dựng bản Công bố thông tin này là trung thực và phù hợp với thực tế.

Việc chuyển nhượng vốn này không phải là đợt huy động vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ thực góp của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Hồng Hà. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Hà Nội, ngày 8 tháng 10 năm 2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI**

CHỦ TỊCH HĐQT



TRƯƠNG HẢI LONG

Hà Nội, ngày 8 tháng 10 năm 2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG
CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ
CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC**



TRƯƠNG QUỲNH LÂM

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Hà Nội, ngày 8 tháng 10 năm 2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐÁU GIÁ
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP
GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ** *lx*



HOÀNG VĂN BỘ