

QUYỀN MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HỒNG HÀ. UDIC KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HỒNG HÀ ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẤU GIÁ, BÀN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA QUYỀN MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV TẠI CTCP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HỒNG HÀ

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại:

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV

Địa chỉ: Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, TP Hà Nội

Website: www.udic.com.vn

Điện thoại: 024 3773 3625

Fax: 024 3773 1544

TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Số 43 Phố Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, TP Hà Nội.

Website: www.shs.com.vn

Điện thoại: 024 3818 1888

Fax: 024 3818 1688

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	4
1. Tổ chức là chủ sở hữu quyền mua cổ phần.....	4
2. Tổ chức tư vấn	4
3. Tổ chức có vốn của chủ sở hữu quyền mua cổ phần	4
II. CÁC KHÁI NIỆM	5
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN	6
1. Tên chủ sở hữu quyền mua cổ phần và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
2. Mối quan hệ với HONGHA	7
3. Số cổ phần sở hữu	7
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA HONGHA.....	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	10
3. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của HONGHA.....	13
4. Cơ cấu cổ đông của Công ty	13
5. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp chính.....	14
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	15
7. Tình hình công nợ.....	17
8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	21
9. Tình hình tài sản cố định	22
10. Tình hình sử dụng đất đai của HONGHA.....	22
11. Kế hoạch Doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026.....	24
12. Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của HONGHA.....	25
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	26
14. 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 quyền mua cổ phần.....	27
V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN.....	30
1. Loại cổ phần	30
2. Mệnh giá	31
3. Tổng số quyền mua cổ phần dự kiến chuyển nhượng	31
4. Giá khởi điểm đấu giá.....	31
5. Phương pháp/Cơ sở tính giá khởi điểm.....	31
6. Phương thức chuyển nhượng quyền mua cổ phần	31
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá.....	31
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần	31
9. Thời gian đăng ký mua quyền mua cổ phần dự kiến	31

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	31
11. Đối tượng không được tham gia mua quyền mua cổ phần chào bán.....	32
12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần	32
13. Các loại thuế có liên quan:	32
14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần:.....	32
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN	33
VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN.....	33
1. Tổ chức tư vấn, Tổ chức thực hiện bán đấu giá quyền mua cổ phần.....	33
2. Tổ chức thẩm định giá	33
3. Tổ chức kiểm toán	33
VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN	34
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN, TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN	35

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu quyền mua cổ phần

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV

Ông **Nguyễn Văn Luyến**

Chức vụ: **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.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Ông **Nguyễn Duy Linh**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bản công bố thông tin này là một phần trong hồ sơ chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV.

Bản công bố thông tin này được soạn thảo dựa trên các thông tin, số liệu và tài liệu do Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV và Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà cung cấp. Các thông tin và số liệu về Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trong Bản công bố thông tin này đã được Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà xác nhận.

Bản công bố thông tin này chỉ xem xét những thông tin và điều kiện tồn tại về số liệu tài chính tính đến ngày 31/12/2025, một số thông tin khác đã được cập nhật đến thời điểm ký ban hành Bản công bố thông tin. Các sự kiện xảy ra sau các mốc thời gian này chưa được xem xét và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV, Tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản công bố thông tin đối với các sự kiện này.

Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua quyền mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, các quy định của pháp luật hiện hành và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

3. Tổ chức có vốn của chủ sở hữu quyền mua cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HỒNG HÀ

Ông: **Nguyễn Quốc Hưng**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu về Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung về các cam kết chưa thực hiện, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá quyền mua cổ phần khi chuyển nhượng 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.

II. CÁC KHÁI NIỆM

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

- Tổ chức là chủ sở hữu quyền mua cổ phần: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV
- Tổ chức/Công ty có vốn của chủ sở hữu quyền mua cổ phần/Công ty/doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà thông qua
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà

2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau

BCTC:	Báo cáo tài chính
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
GCN ĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HONGHA:	Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà
UDIC:	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
VĐL:	Vốn điều lệ
VCSH:	Vốn chủ sở hữu
VND:	Đồng Việt Nam

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN

1. Tên chủ sở hữu quyền mua cổ phần và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tên chủ sở hữu quyền mua cổ phần:

Tên Chủ sở hữu quyền mua cổ phần: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV

Tên giao dịch: UDIC

Trụ sở chính: Số 27 Phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3773 3625

Fax: (84-24) 3773 1544

Website: www.udic.com.vn

Logo:



GCN ĐKDN: Số 0100106232 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 09/06/2026

Vốn điều lệ: 4.949.000.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Xây lắp, kinh doanh bất động sản

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Năm 1971:** Công ty San nền trực thuộc Sở Xây Dựng Hà Nội được thành lập từ ngày 06/10/1971 theo Quyết định số 1639/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội là tiền thân của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.
- **Năm 1987:** Tháng 7/1987, Xí nghiệp Cơ giới xây dựng thuộc Sở Xây dựng Hà Nội và một số đơn vị của Công ty Cầu Đường được sáp nhập với Công ty San nền theo quyết định của UBND Thành phố Hà Nội. Năng lực sản xuất của Công ty do vậy được nâng cao và tổng số cán bộ công nhân viên thời kỳ này đạt xấp xỉ 900 người, biên chế thành 7 phòng ban và 9 đơn vị sản xuất trực thuộc. Đây cũng là thời điểm các cơ sở sản xuất kinh doanh thực hiện bước chuyển dần từ cơ chế quản lý bao cấp sang cơ chế quản lý hạch toán kinh doanh, tự chủ, tự lo tìm nguồn việc cho CBCNV.
- **Năm 1990:** Ngày 13/04/1990 UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1740/QĐ-TC, đổi tên Công ty San nền thành Công ty Xây dựng Công trình Kỹ thuật Hạ tầng.
- **Năm 1996:** Ngày 5/01/1996, UBND Thành phố cho phép đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị và bổ sung nhiều ngành nghề mới. Từ đó đến nay, nhiệm vụ này đã gắn liền với những giai đoạn phát triển đột phá và trở thành thương hiệu có tiếng trong thị trường đầu tư xây dựng.
- **Năm 2004:** Theo Quyết định số 111/2004/QĐ-UB ngày 20/7/2004 của UBND Thành phố Hà Nội, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC được thành lập theo mô hình Công ty

Mẹ - Công ty Con trên cơ sở tổ chức lại Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị với các thành viên (là Công ty Con và các công ty liên doanh, liên kết) là các doanh nghiệp Nhà nước, các Công ty Cổ phần thuộc Sở Xây dựng Hà Nội, Sở Giao thông Công chính, Sở Công nghiệp, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, Liên hiệp Công ty Xuất nhập Khẩu và Đầu tư Hà Nội (UNIMEX) và các công ty liên doanh với nước ngoài.

- **Năm 2011:** Tại Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 của UBND Thành phố Hà Nội và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100106232 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/7/2011, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị được đổi tên là: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên.

2. **Mối quan hệ với HONGHA**

UDIC là cổ đông lớn, sở hữu 710.300 cổ phần, tương đương 32,00% vốn điều lệ hiện tại của HONGHA.

3. **Số cổ phần sở hữu**

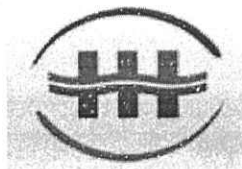
Số cổ phần thuộc sở hữu của UDIC tại HONGHA là 710.300 cổ phần (chiếm tỷ lệ 32,00% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

IV. **TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA HONGHA**

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

1.1. **Thông tin chung**

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HỒNG HÀ
- Tên tiếng Anh: HONG HA BUILDING MATERIALS AND IMPORT EXPORT JOINT-STOCK COMPANY
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Hưng – Tổng Giám đốc
- Trụ sở chính: Ngõ 109 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Website: www.xaydunghongha.com.vn
- Điện thoại: 024 3868 8135 Fax: 024 3868 7598
- Logo:



- Vốn điều lệ đăng ký: 22.200.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ hai trăm triệu đồng)
- Vốn thực góp: 22.200.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ hai trăm triệu đồng)
- Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng/cổ phần
- Giấy chứng nhận đăng ký: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105969 do Sở Kế

ký doanh nghiệp: hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/03/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/04/2026.

- Hoạt động kinh doanh chính
 - Xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình san lấp mặt bằng;
 - Cho thuê nhà xưởng, kho bãi.

1.2. Ngành nghề kinh doanh:

Tên ngành	Mã ngành
- Trồng rừng và chăm sóc rừng	0210
- Khai thác gỗ (trừ loại Nhà nước cấm)	0221
- Khai thác lâm sản khác trừ gỗ. Chi tiết: Khai thác củi, luồng, vầu, tre, nứa, cây đặc sản, song, mây	0222
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	1104
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
- Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng. Chi tiết: - Chế tạo các máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng;	2824
- Xây dựng nhà các loại	4100
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
- Xây dựng công trình công ích	4220
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: - Xây dựng các công trình: dân dụng công nghiệp, giao thông, thủy lợi và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình san lấp mặt bằng;	4290
- Phá dỡ	4311
- Chuẩn bị mặt bằng	4312
- Lắp đặt hệ thống điện	4321
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322

Tên ngành	Mã ngành
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như : + Thang máy, cầu thang tự động, + Các loại cửa tự động, + Hệ thống đèn chiếu sáng, + Hệ thống hút bụi, + Hệ thống âm thanh, + Hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí.	4329
- Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: + Xây dựng nền móng của toà nhà, gồm đóng cọc, + Thử độ ẩm và các công việc thử nước, + Chống ẩm các toà nhà, + Chôn chân trụ, + Dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, + Uốn thép, + Xây gạch và đặt đá, + Lợp mái bao phủ toà nhà, + Dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng đỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc giàn giáo và mặt bằng + Dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp Các công việc dưới bề mặt; Xây dựng bể bơi ngoài trời; Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài toà nhà; Thuê cần trục có người điều khiển;	4390
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý	4610
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;	4659
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim;	4663
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Chi tiết: kinh doanh và dịch vụ về kho tàng, bến bãi	5210 (Chính)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Trông giữ ô tô trong phạm vi đất của Công ty quản lý;	5221
- Bốc xếp hàng hóa (trừ loại Nhà nước cấm)	5224
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: - Tư vấn đầu tư các dự án sản xuất vật liệu xây dựng (Không bao gồm tư vấn pháp luật);	6619
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Kinh doanh và dịch vụ về nhà ở	6810

Tên ngành	Mã ngành
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Chuyển giao công nghệ các máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng;	7490
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Tổ chức điểm thông quan hàng hoá xuất nhập khẩu; - Kinh doanh xuất khẩu vật tư, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;	8299
- Hoạt động thể thao khác. Chi tiết: Kinh doanh và dịch vụ về thể thao	9319
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh và dịch vụ về vui chơi giải trí	9329

1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Ngày 08/05/1974, Ủy ban Hành chính Thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 416/TCCQ về việc thành lập Công ty Cung ứng Vật liệu Xây dựng trực thuộc Cục Xây dựng Hà Nội

Công ty Cung ứng Vật liệu xây dựng Hà Nội, chức năng, nhiệm vụ chủ yếu: cung ứng chuyên ngành vật liệu xây dựng phục vụ yêu cầu xây dựng cơ bản của ngành xây dựng Hà Nội; trên cơ sở các chỉ tiêu tiếp nhận, cung ứng. Đây là giai đoạn Công ty hoạt động toàn bộ theo cơ chế kế hoạch tập trung (cơ chế bao cấp).

Ngày 22/12/1992, UBND Thành phố ban hành quyết định số 3360-QĐ/UB về việc thành lập Công ty Cung ứng Vật liệu Xây dựng thuộc Sở Xây dựng Hà Nội.

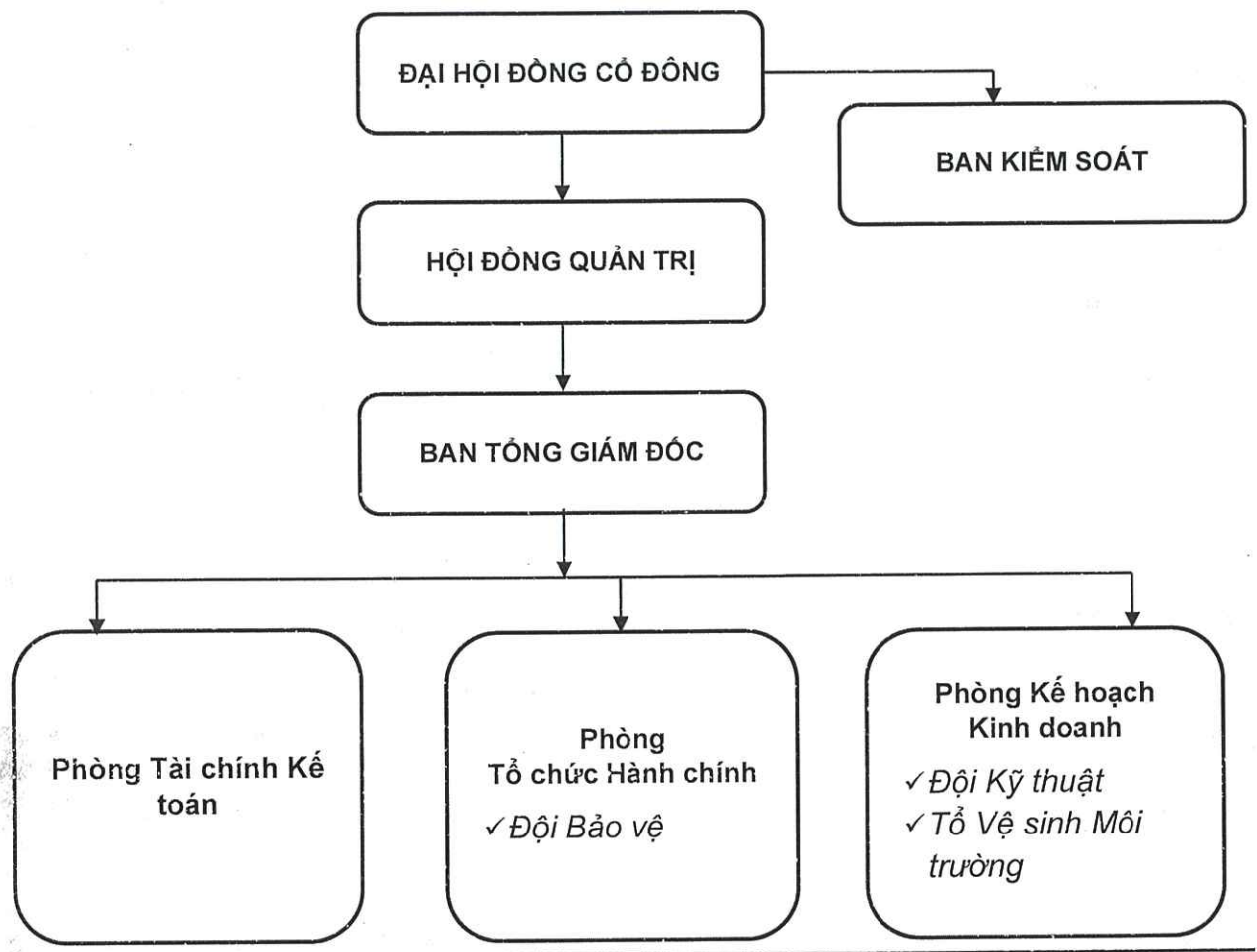
Sau khi nền kinh tế của đất nước chuyển từ cơ chế kế hoạch tập trung sang cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hàng loạt các công ty cung ứng chuyên ngành phải giải thể hoặc sáp nhập. Công ty được UBND Thành phố cho phép tồn tại và đổi tên thành Công ty sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng Hà Nội theo QĐ số 3625/QĐ-UB ngày 17/12/1992, và Quyết định 3360-QĐ/UB ngày 22/12/1992 của UBND Thành phố về việc thành lập DNNN Công ty sản xuất và kinh doanh VLXD Hà Nội, chức năng, nhiệm vụ chủ yếu là sản xuất, liên doanh sản xuất và kinh doanh các loại vật liệu mới như tôn lợp, đá ốp, gạch ốp và một số vật liệu phục vụ các công trình phục cổ.

Ngày 18/4/2000, UBND Thành phố có QĐ số 36/2000/QĐ-UB về việc sáp nhập Công ty kinh doanh XNK Hồng Hà (tiền thân là Công ty liên doanh CTX – Liên doanh giữa ba doanh nghiệp là Công ty sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng Hà Nội, Công ty xây dựng cầu 12 và Tổng đội thanh niên xung phong Hà Nội) vào Công ty sản xuất và kinh doanh VLXD Hà Nội và đổi tên thành Công ty Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, chức năng nhiệm vụ chủ yếu là sản xuất một số loại vật tư, vật liệu mới, bốc xếp hàng hóa đường sông, vận tải đường sông, đường bộ và dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng trên diện tích đất được Nhà Nước giao quản lý.

Ngày 7/11/2005, UBND Thành phố có QĐ số 7364/QĐ-UB v/v chuyển đổi Doanh nghiệp Nhà nước Công ty VLXD & XNK Hồng Hà thành Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà (thành viên của Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị - UDIC) cho đến nay, nhiệm vụ chủ yếu là kinh doanh, dịch vụ bốc xếp, kho tàng, bến bãi.

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105969 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/03/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/04/2026.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty



a) Đại hội đồng cổ đông:

Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ họp thường niên hoặc bất thường, tổ chức ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ có quyền thông qua chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, thông qua nghị quyết các vấn đề như bổ sung và sửa đổi Điều lệ, loại cổ phần và số lượng cổ phần phát hành, mức cổ tức chi trả cho cổ đông hàng năm, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát,... Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, bãi nhiệm thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Quyền hạn và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ được thực hiện theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

b) Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có chức năng định hướng chiến lược phát triển, phê duyệt kế hoạch sản xuất – kinh doanh, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc và đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

c) Ban kiểm soát:

Do ĐHĐCĐ bầu ra, thực hiện giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, quy chế nội bộ và tình hình tài chính của Công ty, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành.

d) Ban Tổng Giám đốc: Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc

Tổng giám đốc là người đại diện pháp luật của công ty, chịu trách nhiệm cao nhất về tình hình hoạt động của công ty và chịu trách nhiệm hoàn toàn về mặt sản xuất kinh doanh của công ty, giao kế

hoạch cho các trường phòng ban.

- Điều hành mọi hoạt động kinh doanh hằng ngày của công ty.
- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao.

e) **Các phòng, ban chuyên môn:**

➤ **Phòng Tài chính Kế toán :** Có chức năng tổ chức hạch toán kế toán và thống kê toàn bộ tài sản của công ty, tham mưu cho giám đốc về quản lý tài chính, lập báo cáo tài chính theo quy định của nhà nước. Theo dõi và đối chiếu công nợ khách hàng và các nhà cung cấp của công ty, quản lý về tài chính, tính giá thành sản phẩm; cân đối và lập kế hoạch thu chi, quản lý chứng từ kế toán. Hạch toán và phân bổ lợi nhuận.

- Theo dõi và lập kế hoạch ngân sách cho Công ty, đảm bảo sử dụng tài chính hiệu quả.
- Lập báo cáo tài chính như báo cáo thu nhập, bảng cân đối kế toán, báo cáo lưu chuyển tiền tệ...
- Đảm bảo cho Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định về thuế và nghĩa vụ tài chính theo pháp luật.
- Quản lý công nợ và tín dụng, quản lý tài sản và nguồn vốn.
- Theo dõi và quản lý các tài sản cố định của Công ty.
- Báo cáo và giải trình các số liệu về tài chính – kế toán của doanh nghiệp khi được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.
- Cập nhật liên tục các điều luật, chính sách, quy định mới để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.

➤ **Phòng Tổ chức Hành chính:** Tham mưu cho giám đốc thực hiện chức năng về công tác tổ chức cán bộ và hành chính quản trị của công ty, giúp giám đốc công tác tổ chức bộ máy trong toàn công ty, trực tiếp quản lý nhân sự của văn phòng công ty, giúp giám đốc tuyển dụng và ký kết hợp đồng lao động với người lao động trong toàn công ty, quản lý văn thư và hồ sơ pháp lý, con dấu của công ty.

- Tuyển dụng, đào tạo và quản lý hồ sơ nhân sự.
- Xây dựng quy chế lương, thưởng, bảo hiểm và phúc lợi.
- Quản lý văn thư, lưu trữ, mua sắm trang thiết bị văn phòng.

✓ **Đội Bảo vệ**

- Tuần tra, canh gác giữ gìn an ninh trật tự công ty.
- Kiểm soát người, phương tiện và hàng hóa ra vào cổng.
- Phòng chống cháy nổ, trộm cắp và xử lý sự cố an ninh.

➤ **Phòng Kế hoạch Kinh doanh**

- Tham mưu và quản lý công tác xây dựng chiến lược và chính sách kinh doanh nhằm đem lại cho công ty các hợp đồng có giá trị.
- Duy trì các mối quan hệ lâu dài với khách hàng hiện tại và phát triển mối quan hệ với khách hàng mới, khách hàng tiềm năng.
- Tiến hành cuộc trao đổi, thống nhất các điều khoản để đi đến ký kết hợp đồng với khách hàng.
- Cung cấp thông tin, giải đáp các thắc mắc và hỗ trợ khách hàng qua các kênh giao tiếp.

- Tiếp nhận và xử lý các khiếu nại, vấn đề phát sinh từ khách hàng.
- Thu thập và phân tích phản hồi từ khách hàng về dịch vụ để cải tiến các quy trình làm việc.
- Phối hợp với các phòng ban, bộ phận trong công ty để giải quyết các vấn đề của khách hàng trong thời gian nhanh nhất.
- Phân công và chịu trách nhiệm giám sát tiến độ, hiệu quả công việc của tổ đội trực thuộc sự quản lý của phòng.

✓ Đội Kỹ thuật

- Bảo trì, bảo dưỡng định kỳ máy móc, thiết bị, hạ tầng.
- Khắc phục sự cố kỹ thuật phát sinh trong quá trình vận hành.
- Nghiên cứu giải pháp cải tiến công nghệ nhằm tăng hiệu suất.

✓ Tổ Vệ sinh Môi trường

- Thực hiện công tác quét dọn, lau chùi khu vực làm việc.
- Thu gom, phân loại và xử lý rác thải theo quy định.
- Chăm sóc cây xanh, đảm bảo cảnh quan môi trường sạch đẹp.

3. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của HONGHA

- Công ty mẹ: Không có.
- Công ty con: Không có
- Công ty liên kết: Công ty cổ phần 3B.

Vốn điều lệ Công ty cổ phần 3B là 12.500.000.000 đồng trong đó Công ty Hồng Hà góp vốn 2.500.000.000 VNĐ chiếm tỉ lệ 20% vốn điều lệ.

4. Cơ cấu cổ đông của Công ty

❖ **Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 30/6/2026**

Stt	Cơ cấu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %/Vốn điều lệ thực góp
I	Cổ đông trong nước	70	2.220.000	100%
1	Nhà nước	01	710.300	32,00%
2	Tổ chức	01	513.544	23,13%
3	Cá nhân	68	996.156	44,87%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
1	Tổ chức	-	-	-
2	Cá nhân	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ			

Stt	Cơ cấu	Số lượng cổ đồng	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %/Vốn điều lệ thực góp
	Tổng cộng		2.220.000	100%

Nguồn: HONGHA

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên tại thời điểm 30/6/2026:**

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	UDIC	27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Thành phố Hà Nội	710.300	32,00%
2	CTCP Gốm sứ Xuân Lộc Thọ	Số 1, Tòa nhà The Sun Lô HH1, KĐT Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP. Hà Nội	513.544	23,13%
3	Phạm Thu Hằng	Số 1106 Đê La Thành, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội	283.656	12,78%
4	Vũ Quang Đại	Số 6B Lý Thường Kiệt, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	159.269	7,17%
5	Nguyễn Ngọc Bình	Tầng 7 Tòa nhà HH1 Mecocomplex, Ngõ 102 Trường Chinh, Phường Kim Liên, TP. Hà Nội	136.142	6,13%
6	Nguyễn Minh Hưng	Số 8 phố Hàng Ngang, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	111.365	5,02%
	Tổng cộng		1.914.276	86,23%

Nguồn: HONGHA

5. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty được xây dựng theo mô hình đa ngành, trong đó **dịch vụ kho bãi và logistics** là lĩnh vực cốt lõi, kết hợp với **kinh doanh vật liệu xây dựng, xuất nhập khẩu và khai thác bất động sản** nhằm hình thành chuỗi giá trị tương đối hoàn chỉnh

- **Hoạt động kho bãi và logistics:** Đây là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty, bao gồm cung cấp dịch vụ lưu kho, bảo quản hàng hóa, quản lý hàng tồn kho và khai thác hệ thống kho bãi phục vụ nhu cầu lưu trữ, phân phối hàng hóa của khách hàng. Hoạt động này góp phần hỗ trợ chuỗi cung ứng và logistics, tạo nguồn thu ổn định thông qua việc khai thác cơ sở hạ tầng kho bãi và cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng như bốc xếp, quản lý hàng hóa và vận chuyển nội bộ;
- **Kinh doanh vật liệu xây dựng:** Công ty tham gia kinh doanh các loại vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu của các dự án dân dụng và công nghiệp. Hoạt động này bao gồm mua bán, phân phối các sản phẩm vật liệu xây dựng và cung ứng nguyên vật liệu cho các nhà thầu, doanh nghiệp xây dựng, góp phần đa dạng hóa nguồn doanh thu;
- **Hoạt động xuất nhập khẩu:** Với chức năng xuất nhập khẩu, Công ty thực hiện giao dịch thương mại đối với hàng hóa, nguyên vật liệu và thiết bị theo nhu cầu của thị trường trong và ngoài nước.

Hoạt động này giúp mở rộng thị trường tiêu thụ, tăng khả năng tiếp cận nguồn cung nguyên vật liệu và nâng cao hiệu quả hoạt động thương mại.

- **Khai thác và cung ứng nguyên vật liệu xây dựng:** Công ty thực hiện khai thác một số loại khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường như đá, cát, sỏi và đất sét theo quy định của pháp luật. Hoạt động này góp phần chủ động nguồn cung nguyên liệu đầu vào và tạo lợi thế trong chuỗi cung ứng vật liệu xây dựng
- **Kinh doanh và khai thác bất động sản:** Công ty tham gia đầu tư, quản lý và khai thác bất động sản, đặc biệt là các tài sản phục vụ hoạt động kho bãi, logistics và thương mại. Hoạt động này giúp tối ưu hiệu quả sử dụng quỹ đất và tạo thêm nguồn thu từ cho thuê hoặc khai thác tài sản.

Trong năm 2024–2025, Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý, khai thác và cho thuê nhà xưởng kho bãi.

Cơ cấu Doanh thu thuần:

Đơn vị: VND

Stt	Hoạt động	Năm 2024	%/DTT	Năm 2025	%/DTT
1	Cung cấp Dịch vụ	26.245.708.842	100,00%	28.147.491.714	100,00%
	Tổng cộng	26.245.708.842	100,00%	28.147.491.714	100,00%

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của HONGHA

Cơ cấu Lợi nhuận gộp:

Đơn vị: VND

Stt	Hoạt động	Năm 2024	%/DTT	Năm 2025	%/DTT
1	Cung cấp Dịch vụ	9.259.621.518	35,28%	10.658.318.311	37,87%
	Tổng cộng	9.259.621.518	35,28%	10.658.318.311	37,87%

Nguồn: Tính toán trên BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của HONGHA

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

Đơn vị: VND

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm 2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	280.332.533.384	282.970.294.939	0,94%
2	Doanh thu thuần	26.245.708.842	28.147.491.714	7,25%
3	Lợi nhuận từ HĐKD	1.678.201.832	2.769.393.141	65,02%
4	Lợi nhuận khác	(410.000.000)	(995.759.386)	142,87%
5	Lợi nhuận trước thuế	1.268.201.832	1.773.633.755	39,85%

6	Lợi nhuận sau thuế	1.268.201.832	1.773.633.755	39,85%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	-	-	-

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của HONGHA

(*) Công ty không chia cổ tức vì hiện tại công ty đang lỗ lũy kế.

Ý kiến của tổ chức kiểm toán (Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC) đối với BCTC năm 2025 của HONGHA

“Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có giá trị 5,4 tỷ VND chưa được Công ty thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng đầy đủ. Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục kiểm toán thích hợp để lượng hóa ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính.

- Với những tài liệu hiện có và các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận, cụ thể như sau:

+ Tại thời điểm 01/01/2025: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 8,2 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn là 2,2 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác là 236,8 tỷ VND; Phải trả người bán ngắn hạn là 39,6 tỷ VND; Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 0,9 tỷ VND; Phải trả ngắn hạn khác là 181,2 tỷ VND.

+ Tại thời điểm 31/12/2025: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 8,6 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn là 2,2 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác là 239,1 tỷ VND; Phải trả người bán ngắn hạn là 39,6 tỷ VND; Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 0,9 tỷ VND; Phải trả ngắn hạn khác là 178,4 tỷ VND.

Đồng thời, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ phải thu quá hạn thanh toán. Chúng tôi ước tính tổng giá trị dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập bổ sung tại ngày 31/12/2025 là 230,98 tỷ VND.

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, số dư Hàng tồn kho (MS141) của Công ty là 2,8 tỷ VND, số dư Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (MS 242) là 16,5 tỷ VND, Giá trị còn lại của Tài sản cố định (MS220) lần lượt là 6,7 tỷ VND và 5,9 tỷ VND. Với các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được tình hiện hữu của hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, tài sản cố định, giá trị dự phòng hàng tồn kho cần trích lập cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính.

- Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 lần lượt là 37,8 tỷ VND và 37,2 tỷ VND, khoản vay dài hạn với số dư nợ gốc tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 là 4,3 tỷ VND. Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính.

- Tại thời điểm 31/12/2025, 4 lô đất thuộc quyền quản lý của Công ty theo hợp đồng thuê đất bao gồm: Số 33 - Tân Ấp, Phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội; 664 Bạch Đằng, Phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội; 95 Gia Thượng, Phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội; 87 Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội. Hiện nay, các lô đất này đang được Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà quản lý và khai thác. Theo hồ sơ mà đơn vị đã cung cấp, các lô đất này liên quan đến việc thực hiện góp vốn tài sản trên đất theo hợp đồng số 06/2017/HĐHTKD ngày 23 tháng 5 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương, việc góp vốn này còn nhiều nội dung chưa thực hiện đầy đủ theo các điều khoản của hợp

đồng. Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính đính kèm (Xem thêm thông tin chi tiết tại thuyết minh 31b).

Ngoài ra, tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa ghi nhận đầy đủ nghĩa vụ thuế theo thông báo tiền thuế nợ số 26139/TB-HAN-KDT ngày 21/01/2026 của Thuế Thành phố Hà Nội liên quan đến 4 lô đất này. Khoản nghĩa vụ thuế này liên quan đến trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà; tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty và bên liên quan chưa có các biên bản làm việc hoặc thỏa thuận chính thức nhằm xác định rõ trách nhiệm nghĩa vụ thuế giữa các bên. Do đó, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính đính kèm.

- Tại ngày 31/12/2025, Công ty lỗ lũy kế là 91,5 tỷ VND, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn 92,6 tỷ VND và nợ phải trả vượt quá tổng tài sản 69,0 tỷ VND. Công ty cũng có các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, các khoản nợ phải trả người bán đã quá hạn có giá trị lần lượt là 37,2 tỷ VND, 4,3 tỷ VND, 39,6 tỷ VND.

Những vấn đề nêu trên cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính năm đính kèm.”

7. Tình hình công nợ

7.1. Công nợ phải thu

Đơn vị: VND.

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I	Phải thu ngắn hạn	246.423.730.357	249.076.328.247
1	Phải thu của khách hàng	8.262.567.500	8.615.695.500
2	Trả trước cho người bán	2.299.352.132	2.299.352.132
3	Phải thu khác	236.830.774.800	239.130.244.690
4	Dự phòng phải thu khó đòi	(980.000.000)	(980.000.000)
5	Tài sản thiếu chờ xử lý	11.035.925	11.035.925
II	Phải thu dài hạn	0	0
	Tổng cộng	246.423.730.357	249.076.328.247

➤ **Phải thu khác:**

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2024	Dự phòng	31/12/2025	Dự phòng
I	Bên liên quan	53.533.654.651	0	53.533.654.651	0
1	CTCP Đầu tư Bất động sản Phương Nam	53.533.654.651	-	53.533.654.651	-
II	Bên khác	183.297.120.149	(980.000.000)	185.596.590.039	(980.000.000)
1	Công ty TNHH Sun ASIA	12.951.000.000	-	12.951.000.000	-
2	Nguyễn Việt Trung (*)	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
3	Nguyễn Đức Thắng (*)	72.273.676.000	-	72.273.676.000	-
4	Nguyễn Quốc Xương (*)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
5	Phạm Văn Mai (*)	400.000.000	-	400.000.000	-
6	Lã Xuân Thắng (*)	200.000.000	-	200.000.000	-
7	Các đối tượng khác	59.472.444.149	(980.000.000)	61.771.914.039	(980.000.000)
	Tổng cộng	236.830.774.800	(980.000.000)	239.130.244.690	(980.000.000)

(*) Các đối tượng nợ liên quan đến nghĩa vụ bồi thường cho người bị hại tại Dự án Việt Hưng, trong đó có các ông: Trần Ứng Thanh (nguyên Tổng Giám đốc Công ty), Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi (người ngoài Công ty) đã được Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đưa ra phán quyết về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Theo phán quyết của Tòa án, các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi, Nguyễn Quốc Xương phải liên đới bồi thường do những người bị hại (các cá nhân nộp tiền mua nhà dự án Việt Hưng), trong đó một số nghĩa vụ bồi thường đã được Công ty ghi nhận trên tài khoản phải thu khác.

➤ **Nợ xấu**

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2024 Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	31/12/2025 Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
I	Phải thu khác	980.000.000	-	980.000.000	-
1	Lê Minh Hồng	270.000.000	-	270.000.000	-
2	CTCP Mỹ Phương	250.000.000	-	250.000.000	-
3	Huỳnh Đức Toàn	300.000.000	-	300.000.000	-
4	Các đối tượng khác	160.000.000	-	160.000.000	-

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của HONGHA

7.2. Công nợ phải trả

Đơn vị: VND

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I	Nợ ngắn hạn	346.873.922.527	347.738.050.327
1	Phải trả người bán	39.637.121.405	39.622.389.405
2	Người mua trả tiền trước	999.390.000	1.002.899.552
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	75.266.383.181	78.372.967.925
4	Phải trả người lao động	395.319.383	853.168.887
5	Chi phí phải trả	9.672.606.961	10.344.406.961
6	Phải trả khác	182.450.771.811	179.704.887.811
7	Vay và nợ thuê tài chính	37.870.025.261	37.255.025.261
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	582.304.525	582.304.525
II	Nợ dài hạn	4.320.000.000	4.320.000.000
1	Vay và nợ thuê tài chính	4.320.000.000	4.320.000.000
	Tổng nợ	351.193.922.527	352.058.050.327

➤ Phải trả người bán:

Chỉ tiêu	31/12/2024	Số có khả năng trả nợ	31/12/2025	Số có khả năng trả nợ
CTCP Đầu tư Bất động sản Phương Nam	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 (*)	37.011.849.568	37.011.849.568	37.011.849.568	37.011.849.568
Các đối tượng khác	1.225.271.837	1.225.271.837	1.210.539.837	1.210.539.837
Tổng cộng	39.637.121.405	39.637.121.405	39.622.389.405	39.622.389.405

(*) Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2014/QĐST-KDTM ngày 28/02/2014 của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng – TP Hà Nội giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 (Tổng Công ty 36- đương đơn) và CTCP Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà (Công ty Hồng Hà – bị đơn): Hai bên thống nhất tính đến ngày 28/02/2014, CTCP Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà còn nợ Tổng Công ty 36 tổng số nợ gốc và lãi chậm trả

đối với hợp đồng số 14/2008/HĐXD ngày 23/1/2008 và hợp đồng số 16/2008/HĐXD ngày 10/6/2008 là 37.011.849.568 VND.

Hai bên thống nhất thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 31/12/2014. Đối với khoản lãi phát sinh hai khoản nợ gốc của hai hợp đồng nêu trên kể từ ngày 01/03/2014 đến ngày 31/12/2014 được tính theo mức lãi suất ngắn hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong hàng tháng bên phải thi hành án chịu lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với số tiền phải thi hành án ứng với thời gian chậm thi hành án.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 8/9/2023, Bộ Quốc Phòng (Đơn vị chủ quản của Tổng Công ty 36) đã loại trừ khoản nợ này khỏi giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa Tổng Công ty 36 và bàn giao lại cho Công ty Mua bán nợ Việt Nam.

➤ **Thuế và Các khoản phải nộp Nhà nước:**

Chỉ tiêu	31/12/2024	Phải nộp trong năm	Đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	482.136.255	2.163.754.281	2.106.212.712	539.677.824
Thuế thu nhập cá nhân	77.787.306	99.523.745	94.246.142	83.064.909
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất (*)	74.706.459.620	11.079.926.942	8.036.161.370	77.750.225.192
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng cộng	75.266.383.181	13.346.204.968	10.239.620.224	78.372.967.925

(*) Theo thông báo tiền thuế nợ số 26139/TB-HAN-KDT ngày 21/01/2026 của Thuế Thành phố Hà Nội, tính đến ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuế nợ Công ty chưa nộp Ngân sách Nhà nước là 184.571.489.064 VND, trong đó:

- Tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 97.977.844.618 VND

- Tiền chậm nộp: 86.593.644.446 VND.

➤ **Phải trả khác:**

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Bên liên quan	25.800.000.000	25.800.000.000
CTCP Địa ốc Hồng Hà	10.800.000.000	10.800.000.000
CTCP Đầu tư Bất động sản Phương Nam	15.000.000.000	15.000.000.000
Bên khác	156.650.771.811	153.904.887.811
CTCP Năng lượng Toàn Cầu	9.200.000.000	9.200.000.000

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
CTCP Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà	3.871.768.554	3.871.768.554
Phạm Hiếu Bình	5.660.000.000	5.660.000.000
Phải trả các nhà đầu tư dự án Việt Hưng	113.789.160.300	110.555.160.300
Nguyễn Hoàng Cường	17.290.339.700	17.290.339.700
Các đối tượng khác	6.839.503.257	7.327.619.257
Tổng cộng	182.450.771.811	179.704.887.811

(*) Trong đó có 110,5 tỷ VND liên quan đến phải trả các nhà đầu tư tiền mua dự án Việt Hưng từ các năm 2010-2012 đã nộp vào Công ty. Liên quan đến dự án này, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã đưa ra phán quyết Trần Ứng Thanh (nguyên Tổng Giám đốc Công ty), Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi (người ngoài Công ty) về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Theo phán quyết của Tòa án, các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi, Nguyễn Quốc Xương phải bồi thường cho những người bị hại (các cá nhân nộp tiền mua nhà dự án Việt Hưng), khoản công nợ này đang được Công ty theo dõi một phần giá trị trên chỉ tiêu phải thu ngắn hạn khác

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của HONGHA

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,73	0,73
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,72	0,73
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	125,28	124,42
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (*)	%	-	-
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	5,69	6,07
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,09	0,10

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	4,83%	6,30%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) (*)	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	0,45%	0,63%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	6,39%	9,84%
Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	%	5,71%	7,99%
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) (đồng/CP) (Mệnh giá: 10.000đ/CP)	đồng/cp	571	799
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần (**)	%	0	0

(*) Không tính do Vốn chủ sở hữu bình quân của Công ty qua các năm là số âm

(**) Công ty không chia cổ tức vì hiện tại công ty đang lỗ lũy kế

Nguồn: Tính toán trên cơ sở BCTC năm 2024, 2025 đã được kiểm toán của HONGHA

9. Tình hình tài sản cố định

Tình hình tài sản cố định tại ngày 31/12/2025 của HONGHA như sau:

Đơn vị: VND

Stt	Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	55.539.925.651	5.976.579.618	10,76%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	54.248.972.695	5.976.579.618	11,02%
2	Máy móc, thiết bị	886.179.561	0	0,00%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	309.371.013	0	0,00%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	95.402.382	0	0,00%

(Nguồn: HONGHA)

10. Tình hình sử dụng đất đai của HONGHA

Stt	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý
1	Số 105 Trường Chinh, P. Phương Liệt,	4.814,0	Đề Xây dựng công trình dịch vụ	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng	Đến ngày 22/12/2054	- QĐ số 9380/QĐ-UB ngày 22/12/2004 của UBND TP

Stt	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý
	TP. Hà Nội		thương mại, văn phòng cao 29 tầng	năm		Hà Nội; - GCNQSDĐ CT00966 ngày 11/11/2014; - HĐĐĐ số 379/HĐĐĐ ngày 30/6/2014 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty Hồng Hà; - QĐ số 916/QĐ-UBND ngày 25/2/2009 của UBND TP Hà Nội.
		2.529,0	Để Xây dựng gara ô tô cao 5 tầng			
		1.746,0	Diện tích làm đường giao thông theo quy hoạch, không được ký hợp đồng, không có thông báo nộp tiền sử dụng đất			
2	Ngõ 109 Trường Chinh, P. Phương Liệt, TP. Hà Nội	Theo HĐĐĐ: 12.903 Thực sử dụng: 21.758,9	Sản xuất, văn phòng làm việc, cho thuê	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	20 năm kể từ ngày 01/01/1996, đến nay đã hết hạn HĐĐĐ	- HĐĐĐ số 234-245/ĐCND-HĐĐĐ ngày 29/9/2000 giữa Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và Công ty Hồng Hà; - Phụ lục HĐĐĐ số 234-245/ĐCND-HĐĐĐ-PL1 ngày 23/11/2005 giữa Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và Công ty Hồng Hà.
3	Ngõ 95 Gia Thượng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội	Theo HĐĐĐ: 15.350 (Thực sử dụng: 18.819,3)	Xây dựng xí nghiệp liên doanh xi măng Thăng Long, Hà Nội	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	20 năm kể từ ngày 17/3/1995, đến nay đã hết hạn HĐĐĐ	- Quyết định số 581/QĐ-UB ngày 17/3/1995 của UBND TP Hà Nội; - HĐĐĐ số 39/12.75/HĐ-TĐTN ngày 14/12/1995 giữa Ban Dịch vụ đất đai Hà Nội và Công ty Hồng Hà.
4	Số 664 Bạch Đằng, P. Hồng Hà, TP. Hà Nội (Khu đất nằm trong Quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng)	6.921,7	Sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc (ngoài chỉ giới đường đỏ)	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	Hàng năm	- QĐ số 2179/QĐ-UBND ngày 5/5/2016 của UBND TP Hà Nội; - HĐĐĐ số 348/HĐĐĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 7/5/2019 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty Hồng Hà.
		2.574,3	Sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc (trong chỉ giới đường đỏ)	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	Hàng năm	
5	Ngõ 33 Tân Ấp, P. Hồng Hà, TP. Hà Nội (Khu đất nằm	Theo HĐĐĐ: 19.349 Thực	Đất sản xuất và một phần diện tích đất kinh doanh	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	20 năm kể từ ngày 01/01/1996, đến nay đã	- HĐĐĐ số 158-245/DC-ND-HĐĐĐ ngày 8/8/2000 giữa Sở Địa chính và Công ty Hồng Hà;

Stt	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý
	trong Quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng)	thông báo thuê đất: 15.249,6			hết hạn HĐĐĐ	
6	Số 87 Nguyễn Khiết, P. Hồng Hà, TP Hà Nội (Khu đất nằm trong Quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng)	4.236,0	Làm nơi tập kết vật liệu xây dựng	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	Hàng năm	- HĐĐĐ số 728/HĐĐĐ ngày 30/12/2014 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty Hồng Hà; - PL HĐĐĐ số 172/PLHĐĐ-STNMT-CCQLĐ Đ ngày 10/5/2019 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty Hồng Hà.
	Tổng cộng	75.179,5				

Hiện nay, 04 khu đất gồm: Số 87 Nguyễn Khiết; Số 33 Tân Ấp; số 664 Bạch Đằng và Ngõ 95 Gia Thượng Công ty đã bàn giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà quản lý theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017 giữa công ty Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty Hồng Hà và Công ty Bắc Chương Dương hai bên sẽ cùng thành lập pháp nhân mới để khai thác, quản lý 04 khu đất nêu trên sau khi được UBND TP Hà Nội chấp thuận chủ trương. Công ty Hồng Hà góp bằng giá trị tài sản trên đất và các giá trị khác của doanh nghiệp tại 04 khu đất Số 87 Nguyễn Khiết; số 33 Tân Ấp; số 664 Bạch Đằng và Ngõ 95 Gia Thượng. Vốn điều lệ Công ty mới do hai bên cùng thống nhất tại thời điểm thành lập và Công ty Hồng Hà không tham gia quá 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần mới.

Đến ngày 07/05/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà được thành lập với vốn điều lệ là 150 tỷ đồng. Sau khi Công ty Tân Hồng Hà được thành lập, trong năm 2018, Công ty Hồng Hà đã bàn giao hiện trạng tài sản gắn liền với đất tại các điểm đất 664 Bạch Đằng, 33 Tân Ấp và Ngõ 95 Gia Thượng sang cho Công ty Tân Hồng Hà quản lý. Đến tháng 05/2022, Công ty đã bàn giao hiện trạng tài sản gắn liền với đất tại điểm đất 87 Nguyễn Khiết sang cho Công ty Tân Hồng Hà quản lý.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017, Công ty Hồng Hà có quyền góp vốn tối đa 20% tại Công ty Tân Hồng Hà tương ứng giá trị vốn góp là 30 tỷ đồng. Công ty Hồng Hà đã bàn giao tài sản trên đất tại 04 khu đất sang cho Công ty Tân Hồng Hà quản lý nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục góp vốn để ghi nhận quyền sở hữu 20% VDL tại Công ty Tân Hồng Hà.

Các khu đất 33 Tân Ấp, Số 664 Bạch Đằng và Số 87 Nguyễn Khiết nằm trong Quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng (tỷ lệ 1:5000).

Nguồn: HONGHA

11. Kế hoạch Doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026

11.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2025	KH Năm 2026	
			Giá trị	% tăng giảm so với 2025 (%)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	28,15	27,8	-1,24
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1,77	1,20	-32,20
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	%	6,30	4,32	-1,98
Tỷ lệ LNST/VCSH bình quân (*)	%	-	-	-
Tỷ lệ chi trả cổ tức (% VDL) (**)	%	0	0	-

Nguồn: Căn cứ và tính toán dựa trên BCTC Kiểm toán năm 2025 và kế hoạch dự kiến năm 2026 của Ban Điều hành của HONGHA xây dựng và sẽ trình ĐHCĐ thường niên năm 2026 thông qua tại kỳ họp sắp tới.

(*) Không tính do Vốn chủ sở hữu bình quân của Công ty qua các năm là số âm.

(**) Công ty không chia cổ tức vì hiện tại công ty đang lỗ lũy kế.

11.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Căn cứ vào tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương án kinh doanh ổn định năm 2026, Công ty nhận thấy hoạt động sản xuất – kinh doanh đã duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, đảm bảo các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và năng suất lao động. Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với mục tiêu tiếp tục phát huy hiệu quả, mở rộng quy mô và nâng cao năng lực cạnh tranh.

12. Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của HONGHA

- Số lượng cổ phần trước khi chào bán: 2.220.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần dự kiến chào bán : 19.980.000 cổ phần
- Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán theo mệnh giá: 199.800.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần dự kiến sau khi chào bán: 22.200.000 cổ phần
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi chào bán: 222.000.000.000 đồng
- Phương thức chào bán: Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần
- Mục đích Chào bán: Huy động nguồn vốn để nâng cao năng lực tài chính, thanh toán các khoản nợ ngân sách nhà nước, nợ thi hành án theo lộ trình, bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh nhằm đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của Công ty
- Triển khai chào bán cổ phần

Nội dung	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3
Vốn điều lệ trước khi chào bán (đồng):	22.200.000.000	44.400.000.000	88.800.000.000

Nội dung	Đợt 1	Đợt 2	Đợt 3
Số lượng cổ phần chào bán (cổ phần):	2.220.000	4.440.000	13.320.000
Giá chào bán (đồng/cổ phần):	10.000	10.000	10.000
Tổng giá trị cổ phần chào bán theo mệnh giá (đồng):	22.200.000.000	44.400.000.000	133.200.000.000
Vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán (đồng):	44.400.000.000	88.800.000.000	222.000.000.000
Tỷ lệ chào bán tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần:	1:1	1:1	2:3
Chuyển quyền mua cổ phần:	Cổ đông có quyền chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác		
Xử lý cổ phần không chào bán hết:	Trường hợp số lượng cổ phần dự kiến chào bán không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết thì Hội đồng quản trị có quyền bán số cổ phần được quyền chào bán còn lại cho cổ đông của Công ty và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông		
Hạn chế chuyển nhượng:	Toàn bộ số lượng cổ phần chào bán được tự do chuyển nhượng		
Phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán:	Trả nợ ngân sách Nhà nước Trả nợ thi hành án theo Bản án liên quan đến Dự án giãn dân phố cổ quận Hoàn Kiếm Hoàn thiện hồ sơ sử dụng đất tại trụ sở chính của Công ty, ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty		

- Thời điểm chốt quyền mua: Thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần đợt 1 là ngày 20/01/2026
- Tỷ lệ thực hiện: 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phần được hưởng 01 quyền mua cổ phần và cứ 01 quyền mua được mua 01 cổ phiếu mới phát hành)
- Thời gian đăng ký mua: Từ ngày 21/01/2026 đến 16h30ph ngày 09/09/2026
- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ 8h00ph ngày 21/01/2026 đến 16h30ph ngày 04/09/2026

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

Công ty còn một số cam kết và nội dung chưa thực hiện đầy đủ liên quan đến các hợp đồng thuê đất tại các khu đất do Công ty quản lý, sử dụng và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017 về việc góp vốn bằng tài sản trên đất tại 04 khu đất vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà. Thông tin chi tiết được trình bày tại Mục 10 và Mục 14 Bản công bố thông tin này.

14. 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 quyền mua cổ phần

a) Liên quan đến dự án Việt Hưng do CTCP Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà làm chủ đầu tư

Ngày 27/01/2015, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đưa ra phán quyết vụ án lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản liên quan đến dự án Việt Hưng do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà làm chủ đầu tư. Căn cứ bản án phúc thẩm số 31/2015/HSPT, Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội tuyên án: Trần Ứng Thanh (nguyên Tổng giám đốc Công ty), Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi (người ngoài Công ty) về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Theo phán quyết của Tòa án, các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi, Nguyễn Quốc Xương phải liên đới bồi thường cho những người bị hại và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà phải hoàn trả lại tiền để bồi thường cho các bị hại với tổng số tiền 136.994.300.000 VND.

Ngày 14/12/2015, Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định kháng nghị số 45/KN-HS đối với Bản hình sự phúc thẩm số 31/2015/HSPT ngày 27/1/2015 đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử, hủy bản án hình sự sơ thẩm số 232/2014/HSST ngày 12/06/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về phần bồi thường thiệt hại, phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm đối với Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi và Nguyễn Quốc Xương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, tạm đình chỉ thi hành Bản án đối với phần quyết định bị kháng nghị cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.

Ngày 3/8/2016, Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định kháng nghị số 10/KN-HS đối với bản án hình sự phúc thẩm số 31/2015/HSPT ngày 27/01/2015 đề nghị thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử, giám đốc thẩm, hủy bản án hình sự phúc thẩm nêu trên và bản án hình sự sơ thẩm số 232/2014/HSST ngày 12/06/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, tạm đình chỉ thi hành bản án hình sự phúc thẩm nêu trên về phần quyết định án phí dân sự sơ thẩm đối với bị cáo cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm. Quyết định kháng nghị này thay thế cho Quyết định kháng nghị số 45/KN-HS ngày 14/12/2015 của Chánh tòa án nhân dân tối cao.

Chiều 18/3/2018, sau năm ngày xét xử, nghị án, Tòa án nhân dân Hà Nội ra phán quyết với các bị cáo Nguyễn Đức Lợi (Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế Hà Nội), Nguyễn Quốc Xương (nguyên Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà), Nguyễn Đức Thắng (làm nghề môi giới), phán quyết của Tòa là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế Hà Nội phải trả tiền cho bị hại và có quyền khởi kiện phiên tòa dân sự với các bị cáo.

Ngày 11/6/2019, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ra bản án số 339/2019/HSPT tuyên án buộc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trả lại tiền cho người bị hại và người có quyền lợi liên quan đến dự án Việt Hưng; đồng thời buộc các bị cáo Trần Ứng Thanh, Nguyễn Đức Thắng, Nguyễn Đức Lợi phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà. Công ty hạch toán theo dõi trên tài khoản phải trả, phải nộp khác với giá trị 131.079.500.000 VND.

Ngày 27/04/2021, Cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-CTHADS v/v cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Nội dung chính: “Kê biên, xử lý tài sản là giá trị phần vốn góp 30.000.000.000 VNĐ (Ba mươi tỷ đồng chẵn) tương ứng 3.000.000 cổ phần chiếm 20% VDL tại Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà đứng tên Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà”.

Sau đó, Cơ quan thi hành án đã tiến hành bán đấu giá giá trị phần vốn góp nêu trên. Ngày 28/04/2022, Cơ quan thi hành án đã bán đấu giá thành công thu về số tiền 17.290.339.700 VND. Toàn bộ số tiền này Cơ quan thi hành án đã sử dụng để thanh toán cho các hộ dân theo bản án 339/2019/HSPT, theo đó số tiền còn phải trả theo bản án 339/2019/HSPT là: 113.789.160.300 VND.

Ngày 26/6/2026, Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội thuộc Cục Quản lý Thi hành án dân sự đã có văn bản Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 5789/TB-THADS (căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 180/QĐ-THADS ngày 06/3/2026), theo đó “Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội sẽ tiến hành cưỡng chế đối với CTCP Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại Khu đất số 109 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội. Thời gian cưỡng chế từ 9h00ph ngày 10/7/2026 cho đến khi thực hiện xong việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản”.

Ngày 29/07/2026, Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội ban hành văn bản số 5869/TB-THADS.NV1 về việc xác minh tài sản để thi hành án.

Đến thời điểm hiện tại, Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội đang thực hiện xác minh tài sản để cưỡng chế thi hành án theo Thông báo số 5789/TB-THADS ngày 26/6/2026.

b) Liên quan đến vấn đề góp vốn bằng tài sản trên 04 lô đất tại CTCP Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà và việc bán đấu giá cổ phần để khắc phục hậu quả của vụ án Việt Hưng theo quyết định của Cục thi hành án dân sự Hà Nội

Ngày 23/5/2017, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD với mục đích: Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà góp vốn bằng tài sản trên đất vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà. Tài sản trên đất đem đi góp vốn nằm trên 04 lô đất sau (*): Số 33 - Tân Ấp, Phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội; 664 Bạch Đằng, Phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội; 95 Gia Thượng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội; 87 Nguyễn Khiết, Phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội.

Ngày 14/4/2018, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương họp bàn về việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD, thống nhất thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, trong đó Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà góp vốn bằng tiền và tài sản tương ứng 30 tỷ VND, chiếm 20% vốn điều lệ.

Ngày 7/5/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà được thành lập mới, mã số doanh nghiệp là 0108258452, vốn điều lệ 150 tỷ VND, do ông Nguyễn Ngọc Sơn làm Tổng Giám đốc và là người đại diện pháp luật của Công ty.

Ngày 9/6/2018, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương đã họp bàn và thống nhất một số nội dung sau:

Trong thời gian 2 bên phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý để Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đủ điều kiện góp vốn bằng tài sản trên đất tại 04 khu đất (*) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà sẽ bàn giao hiện trạng toàn bộ cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với

đất và người lao động cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà để tiếp tục tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đã bàn giao 03 khu đất: 33 Tân Ấp, 664 Bạch Đằng và 95 Gia Thượng sang cho Công ty Tân Hồng Hà quản lý trong năm 2019.

Tháng 12 năm 2020, Cơ quan thi hành án đã làm việc và xác minh phần vốn góp bằng tài sản trên 04 khu đất (*) của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà. Ngày 27/4/2021, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-CTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là giá trị phần vốn góp 30 tỷ VND, tương ứng 20% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, đồng thời bán đấu giá phần vốn này với giá trúng đấu giá là 17,290 tỷ VND để bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư tại Dự án Việt Hưng.

Ngày 24/5/2022, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đã tạm bàn giao tài sản tại 87 Nguyễn Khiết sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chưa ghi nhận bất kỳ số liệu nào liên quan đến khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà, giá trị tài sản trên đất đã đem đi góp vốn cũng như các nghiệp vụ liên quan đến việc Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đấu giá phần vốn của công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà.

c) Liên quan đến khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tây Hồ:

Khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Tây Hồ: Hợp đồng tín dụng không số ngày 24/5/2003. Cụ thể như sau:

- Thời hạn cho vay: 24 tháng;
- Số tiền cho vay: 5.000.000.000 VND;
- Ngày nhận tiền vay lần đầu: 27/05/2003;
- Ngày trả nợ cuối cùng là 27/05/2005;
- Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán giá trị công trình theo giấy nhận nợ từng lần;
- Lãi suất cho vay: 0,8%/tháng;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Tiền vay được đảm bảo theo thỏa thuận trong hợp đồng đảm bảo tiền vay kèm hợp đồng này: Hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất không số ngày 24/05/2003.
- Quyền sử dụng đất và giá trị quyền sử dụng đất:
 - + Thửa đất thế chấp: Toàn bộ lô đất có địa chỉ tại 95B ngõ Đình Đông, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhân, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích thế chấp: 1.139 m². Trong đó: 620m² đất là để xây dựng công trình để bán; 519m² đất để mở rộng ngõ đi và làm đường nội bộ; Loại đất: Chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà để bán theo quyết định số 7943 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/11/2002.

+ Giá trị quyền sử dụng đất: (Do hai bên thỏa thuận trên cơ sở giá trị thực tế thị trường tại thời điểm ký kết hợp đồng). Theo biên bản định giá số BB-ĐG ngày 22/5/2003: số tiền 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).

Tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản: Quyết định số 7943 ngày 20/11/2002 của UBND thành phố Hà Nội về việc cấp đất cho Công ty Hồng Hà sử dụng 1.139 m² đất ở 95B ngõ Đình Đông, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhân.

Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Quận Tây Hồ được quyền quản lý toàn bộ lô đất do Công ty Hồng Hà đã mua thêm để mở rộng đường thông sang Hồ Quỳnh, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng.

- Tổng giá trị tài sản thế chấp là 10.000.000.000 VND. Thời hạn thế chấp: kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực đến khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng tín dụng với Bên A;
- Đến thời điểm 31/12/2025, số dư gốc vay khoản nợ này là 3.140.000.000 VND. Các tài sản thế chấp không được đăng ký giao dịch đảm bảo.
- Hiện nay Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đang thụ lý giải quyết vụ án số 27/2025/TLST/KDTM ngày 15/10/2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Toàn bộ khu đất tại 95B ngõ Đình Đông, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhàn, Quận Hai Bà Trưng đã được Công ty phân lô bán hết cho các hộ dân ở. Hiện nay, Công ty không còn quản lý, sử dụng khu đất này.

d) Liên quan đến Khoản vay Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện:

Khoản vay Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện: theo Quyết định thi hành án, theo đơn yêu cầu số 471/QĐ.CTHA ngày 8/4/2014 xét đơn thi hành án của Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện buộc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà phải thanh toán khoản tiền gốc vay và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số 011/2007/HDTD/PTF-HONGHA với tổng số tiền cả gốc và lãi là 12.688.002.368 VND. Đến thời điểm 31/12/2025, số dư gốc vay vẫn còn là 6.530.000.000 VND. Khoản công nợ này đã được Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện bán cho Công ty Cổ phần Lương Gia theo hợp đồng mua bán nợ số 43/2021/HĐMBN ngày 8/12/2021.

e) Liên quan đến khoản thuế nợ chưa nộp Ngân sách Nhà nước:

Theo thông báo tiền thuế nợ số 26139/TB-HAN-KDT ngày 21/01/2026 của Thuế Thành phố Hà Nội, tính đến ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuế nợ Công ty chưa nộp Ngân sách Nhà nước là 184.571.489.064 VND, trong đó:

- Tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 97.977.844.618 VND
- Tiền chậm nộp: 86.593.644.446 VND.

Thuế Thành phố Hà Nội đã ban hành các quyết định cưỡng chế nợ thuế đối với công ty như sau:

- + Quyết định số 6081/QĐ-HAN-QLDN5 ngày 25/07/2025 về việc cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà.
- + Quyết định cưỡng chế các tài khoản ngân hàng tại các thời điểm.
- + Thông báo tạm hoãn xuất cảnh số 3055 ngày 16/01/2024 đối với Người đại diện pháp luật Công ty CP VLXD và XNK Hồng Hà bị cưỡng chế nợ thuế.
- + Công văn số 33819/HAN-QLĐ ngày 07/07/2026 V/v: Cung cấp thông tin để thực hiện các biện pháp cưỡng chế: cưỡng chế kê biên tài sản, cưỡng chế thu đối với bên thứ ba.

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số quyền mua cổ phần dự kiến chuyển nhượng

Tổng số quyền mua cổ phần chào bán: 710.300 quyền mua cổ phần.

4. Giá khởi điểm đấu giá

25.479 đồng/quyền mua cổ phần.

Tổng giá trị 710.300 quyền mua cổ phần tính theo giá khởi điểm đấu giá: 18.097.733.700 đồng.

Giá khởi điểm nêu trên là giá chuyển nhượng 01 quyền mua cổ phần và không bao gồm số tiền 10.000 đồng/cổ phần mà người nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phần phải nộp cho HONGHA khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ Đợt 1 của HONGHA từ ngày 21/01/2026 đến 16h30ph ngày 09/09/2026.

Trường hợp nhà đầu tư tham dự trúng đấu giá toàn bộ 710.300 quyền mua cổ phần HONGHA và thực hiện mua 710.300 cổ phần tương ứng, ngoài việc thanh toán tiền mua quyền mua cổ phần theo kết quả đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp thêm 7.103.000.000 đồng cho HONGHA để thực hiện quyền mua cổ phần theo thời gian đăng ký và đặt mua quy định từ ngày 21/01/2026 đến 16h30ph ngày 09/09/2026.

5. Phương pháp/Cơ sở tính giá khởi điểm

Mức giá khởi điểm bán đấu giá quyền mua cổ phần của UDIC sở hữu tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được tính dựa trên các căn cứ sau:

- Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về Cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Chứng thư thẩm định giá số 297/2026/1507.001.AVV ngày 15/07/2026 và Báo cáo thẩm định giá kèm theo của Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam phát hành.

6. Phương thức chuyển nhượng quyền mua cổ phần

Bán đấu giá công khai thông thường

7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)

- Địa chỉ: Số 43 Phố Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: (84.24) 3818 1888 Fax: (84.24) 3818 1688
- Website: www.shs.com.vn

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần

Việc chuyển nhượng quyền mua phải hoàn thành chậm nhất 16 giờ 30 phút ngày 04/09/2026. Người nhận chuyển nhượng quyền mua phải hoàn tất đăng ký và nộp tiền mua cổ phần cho Hồng Hà chậm nhất 16 giờ 30 phút ngày 09/09/2026.

9. Thời gian đăng ký tham gia đấu giá quyền mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá quyền mua cổ phần Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội ban hành.

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



HONGHA đã có Văn bản số 26/CV-HH ngày 29/7/2026 gửi UDIC, HONGHA xác nhận tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0%. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài không được phép đăng ký mua quyền mua cổ phần HONGHA do UDIC chào bán.

11. Đối tượng không được tham gia mua quyền mua cổ phần chào bán

Căn cứ Điểm b Khoản 6, Điều 26 Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp:

“b) Người có thẩm quyền quyết định chuyển nhượng quyền mua cổ phần, quyền góp vốn không được quyết định chuyển nhượng cho doanh nghiệp nhận chuyển nhượng trong đó có vợ hoặc chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, con dâu, con rể, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu là người quản lý doanh nghiệp và không được quyết định chuyển nhượng cho các cá nhân là người có quan hệ như trên.”

Như vậy, ngoại trừ các đối tượng nêu trên, các nhà đầu tư là cá nhân, tổ chức trong nước đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật là đối tượng được tham gia mua quyền mua cổ phần HONGHA do UDIC chào bán.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần

Ngoài các giới hạn về nhà đầu tư nước ngoài và thời hạn thực hiện quyền đã nêu tại Bản công bố thông tin, không có hạn chế nào khác.

13. Các loại thuế có liên quan:

- Đối với UDIC: Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 14/6/2025 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, UDIC đang thực hiện áp dụng mức thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% tính trên lợi nhuận chịu thuế.
- Đối với nhà đầu tư cá nhân tham gia mua quyền mua cổ phần chào bán của UDIC sau đó chuyển nhượng lại cho nhà đầu tư khác thì nhà đầu tư cá nhân phải chịu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán theo các quy định hiện hành.

14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần:

- Hồ sơ bán đấu giá:
 - Quyết định số 159/QĐ-UDIC ngày 02/8/2026 của Hội đồng thành viên UDIC về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.
 - Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần theo mẫu Bản Công bố thông tin chuyển nhượng vốn quy định tại Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026;
 - Tài liệu chứng minh UDIC là chủ sở hữu hợp pháp sở hữu quyền mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;
 - Quy chế bán đấu giá quyền mua cổ phần;
 - Các tài liệu khác có liên quan.
- Phương tiện, địa điểm công bố thông tin:

- Bộ hồ sơ bán đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá tối thiểu 20 (hai mươi) ngày tại:
 - ✓ 03 (Ba) số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc và một tờ báo địa phương nơi Chủ sở hữu và Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà có trụ sở chính.
 - ✓ Website của UDIC, HONGHA (nếu có), SHS.

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (UDIC) là cổ đông nắm giữ 710.300 cổ phần, tương ứng với 32,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Việc chuyển nhượng 710.300 quyền mua cổ phần của UDIC sở hữu tại HONGHA nhằm thực hiện Nghị quyết số 04/NQ-HĐTV ngày 30/03/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng UDIC về việc phê duyệt Chiến lược phát triển Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng UDIC giai đoạn 2026 – 2030, HONGHA thuộc danh mục thoái toàn bộ vốn của UDIC và Quyết định số 55^A/QĐ-UDIC ngày 14/04/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC về việc phê duyệt chủ trương chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN

1. Tổ chức tư vấn, Tổ chức thực hiện bán đấu giá quyền mua cổ phần

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)

Trụ sở chính: Số 43 Phố Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, TP Hà Nội.

Website: www.shs.com.vn

Điện thoại: (84.24) 3818 1888 Fax: (84.24) 3818 1688

CN TP.HCM: Tầng 6, Cao ốc văn phòng HDTC, Số 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, TP.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 3915 1368 Fax: (84.28) 3915 1369

CN Đà Nẵng: Tầng 2, Tòa nhà SHB Đà Nẵng, Số 06 Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: (84.236) 3525 777 Fax: (84.236) 3525 779

2. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam

Địa chỉ: Số 1 phố Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84.24) 3824 8372

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ: Số 1 phố Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84.24) 3824 1990

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

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU QUYỀN MUA CỔ PHẦN

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. Các thông tin liên quan đến Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được cung cấp bởi những cá nhân có đầy đủ thẩm quyền của Công ty.

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của HONGHA trước khi đăng ký mua quyền mua cổ phần. Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về HONGHA và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị của quyền mua cổ phần HONGHA.

Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá công khai cần phải tìm hiểu thông tin về HONGHA và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. UDIC, HONGHA, SHS và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2026

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ CHỮ ĐÓNG CHỮ

NGUYỄN VĂN LUYẾN

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ
XUẤT NHẬP KHẨU
HỒNG HÀ

M.S.D.N.0100103609-C.T.C.P
Q. THANH XUÂN - T. PHẠM NỘ

NGUYỄN QUỐC HƯNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

S.G.P. 68 - C.T.C.P.

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
CHỨNG KHOAN
SÀI GÒN-
HÀ NỘI**

P. CỦA NAM - T.P. HÀ NỘI

NGUYỄN DUY LINH