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. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HỒNG HÀ NÊN KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG. 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, 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 CHÀO BÁN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA

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

ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN 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 VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

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 vốn chuyển nhượng 4
2. Tổ chức tư vấn 4
3. Tổ chức có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng 4

II. CÁC KHÁI NIỆM 5

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG 6

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng 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 11
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 23
11. Kế hoạch Doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026 25
12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty 25
13. 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 25

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN 31

1. Loại cổ phần 31
2. Mệnh giá 31
3. Tổng số 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 vốn 31
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá 31
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn 31

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 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 vốn đầu tư 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 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 vốn chuyển nhượng

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 cổ phần khi chuyển nhượng vốn 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.

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

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

Tên Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:	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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 6 bởi Sở Tài chính Hà Nội ngày 26/10/2026.
- 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, thuỷ 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
- 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

Tên ngành	Mã ngành
- 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 6 ngày 26/10/2026.

- 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.

Nguồn: HONGHA

❖ ***Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên tại thời điểm 26/10/2026:***

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	16,00%
2	CTCP Gốm sứ Xuân Lộc Thọ	Số 1, Toà nhà The Sun Lô HH1, KĐT Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP. Hà Nội	1.211.073	27,28%
3	Phạm Thu Hằng	Số 1106 Đê La Thành, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội	833.712	18,78%
4	Vũ Quang Đại	Số 6B Lý Thường Kiệt, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	318.538	7,17%
5	Nguyễn Ngọc Bình	Tầng 7 Tòa nhà HH1 Mecocomplex, Ngõ 102 Trường Chinh, Phường Kim Liên, TP. Hà Nội	272.284	6,13%
6	Nguyễn Hoàng Cường	Chung cư 110 Cầu Giấy, Phường Nghĩa Đô, Hà Nội	266.400	6,00%
	Tổng cộng		**3.612.307**	**81,36%**

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

➢ **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

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2024	Dự phòng	31/12/2025	Dự phòng
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)

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
CTCP Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà	3.871.768.554	3.871.768.554

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
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

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

(*) 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.

9. Tình hình tài sản cố định

➢ **Tài sản cố định của HONGHA tại thời điểm 31/12/2025**

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%

- *Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 42.535.156.785 đồng*

(Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán 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
5	Ngõ 33 Tân Ấp, P. Hồng Hà, TP. Hà Nội *(Khu đất nằm trong Quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng)*	Theo HĐTĐ: 19.349 Thực thông báo thuê đất: 15.249,6	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 hết hạn HĐTĐ	- HĐTĐ số 158-245/DC-ND-HĐTĐ ngày 8/8/2000 giữa Sở Địa chính và Công ty Hồng Hà;
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	- HĐTĐ số 728/HĐTĐ ngày 30/12/2014 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty Hồng Hà; - PL HĐTĐ số 172/PLHĐTĐ-STNMT-CCQLĐ Đ ngày 10/5/2019 giữa UBND TP Hà Nội và Công ty Hồng Hà.
	Tổng cộng	**75.179,5**				

Nguồn: HONGHA

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% VĐL 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).

- ✓ Chủ đầu tư/Nhà đầu tư thực hiện dự án:
  - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.
  - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam (Công ty tham gia đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh BCC ngày 18/02/2008)
- ✓ Địa điểm thực hiện dự án: Số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (nay là số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội).
- ✓ Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.009.268 triệu đồng
- ✓ Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư
- ✓ Tình hình tiến độ dự án: từ năm 2008 đến năm 2010

b) Tình hình hợp tác đầu tư, phân chia lợi ích tại Dự án

Ngày 18/02/2008, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam (Công ty Phương Nam) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh để triển khai Dự án tại số 105 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội). Tuy nhiên, đến nay các bên chưa thống nhất phương án phân chia lợi nhuận từ hoạt động đầu tư kinh doanh dự án: "Việc phân chia lợi nhuận kinh doanh của dự án sẽ được các bên thống nhất trong phụ lục đính kèm khi các văn bản pháp lý của dự án được hoàn thiện".

Do chưa có cơ sở xác định tỷ lệ phân chia lợi ích giữa các bên hợp tác đầu tư, để đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn quyền, lợi ích của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV trong trường hợp thoái vốn, toàn bộ giá trị lợi ích dự kiến thu được từ việc phát triển Dự án 105 Trường Chinh được tạm thời ghi nhận cho Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Đến nay, do chưa thống nhất được việc phân chia lợi ích tại dự án, Công ty Hồng Hà đã kiện Công ty Phương Nam ra tòa để giải quyết tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư. Thông tin vụ kiện được nêu dưới đây.

Ngày 03/02/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội đã ban hành Thông báo số 38/2026/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40/2026/TLST-KDTM giữa nguyên đơn: Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam.

Yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn (Công ty Hồng Hà) đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư BCC ngày 18/02/2008 ký giữa Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam.

Hiện nay, vụ án đang được Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội thụ lý và giải quyết theo thủ tục tố tụng thông thường.

13.2. 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,

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.

13.3. 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

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

13.5. 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

13.6. 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 NK 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.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có.

12. 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 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.

13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:

- **Hồ sơ bán đấu giá:**

- Quyết định số 244/QĐ-UDIC ngày 11/11/2026 của Hội đồng thành viên UDIC về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng cổ phần 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.
- Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng 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 có số cổ phần bán đấu giá là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá 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 VỐN

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 16,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Việc chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của Tổng công ty tại Công ty Hồng Hà nhằm thực hiện Chiến lược phát triển Tổng công ty giai đoạn 2026–2030 (điều chỉnh) được Hội đồng thành viên phê duyệt tại Nghị quyết số 12/NQ-HĐTV ngày 28/08/2026; Kế hoạch cơ cấu lại vốn đầu tư của Tổng công ty tại doanh nghiệp khác giai đoạn 2026–2030 được phê duyệt tại Quyết định số 195/QĐ-UDIC ngày 28/08/2026 và Danh mục các khoản vốn đầu tư thực hiện chuyển nhượng giai đoạn 2026–2027 được phê duyệt tại Quyết định số 196/QĐ-UDIC ngày 28/08/2026.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG, TỔ CHỨC CÓ CỔ PHẦN CỦA UDIC VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2026

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN LUYẾN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ CỔ PHẦN CỦA UDIC

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN QUỐC HƯNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN DUY LINH