

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0100106144, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 8 ngày 04/11/2022)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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 NHÀ VÀ ĐÔ THỊ (HUD)**

Trụ sở chính: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER
số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành
phố Hà Nội, Việt Nam

Website: www.hud.com.vn

Điện thoại: 024 37738600 Fax: 024 37738640

**TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

Trụ sở chính: Tầng 4, Tòa nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng
Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Website: hudvinauic.com

Điện thoại: 024 22100959 Fax: 024 37931314

**TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG
THƯƠNG VIỆT NAM (VIETINBANK SECURITIES)**

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường
Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Website: www.cts.vn

Điện thoại: 024 39741771 Fax: 024 39741760

Hà Nội, tháng 6 năm 2025

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ	5
II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	7
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	7
2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng.....	7
3. Tổ chức tư vấn.....	7
III. CÁC KHÁI NIỆM	9
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	11
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM)	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	13
1.1. Thông tin chung.....	13
1.2. Quá trình hình thành và phát triển.....	16
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	16
2.1. Cơ cấu tổ chức	16
2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty	16
3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, Cơ cấu cổ đông	21
3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm hiện tại	21
3.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ cổ phần thời điểm hiện tại.....	22
3.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty thời điểm hiện tại.....	23
3.4. Quá trình thay đổi vốn điều lệ.....	24
4. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	25
4.1. Công ty mẹ.....	25
4.2. Công ty liên kết, công ty con.....	26
5. Tình hình lao động của Công ty	26
6. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	27
6.1. Chu kỳ sản xuất kinh doanh	27
6.2. Một số dự án, công trình đã và đang triển khai.....	27
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất.....	35

7.1. Tình hình tài chính của Công ty.....	36
7.2. Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty.....	39
7.3. Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty	39
8. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	41
9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	41
10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	41
11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa được thực hiện của Công ty.....	42
12. 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	42
13. Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong tương lai.....	42
14. Thông tin khác	43
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	44
1. Loại cổ phần	44
2. Mệnh giá	44
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	44
4. Giá khởi điểm đấu giá	44
5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 30/6/2024	44
6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm	44
7. Phương thức chuyển nhượng vốn	45
8. Tổ chức đấu giá.....	45
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn.....	45
10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	45
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	45
12. Đối tượng tham gia mua cổ phần	46
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn.....	47
14. Các loại thuế có liên quan	47
15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn	47
VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	48
VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	49
1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng	49
2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng	49

3. Tổ chức tư vấn.....	49
4. Tổ chức thẩm định giá.....	49
5. Tổ chức đấu giá.....	49
IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	50
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	51

14.
3
TY
TR
A
H
TP.

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

Luật quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;

Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;

Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung tại nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của chính phủ và nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của chính phủ;

Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;

Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;

Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23/09/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị;

Quyết định số 858/QĐ – BXD ngày 18/08/2023 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025;

Chứng thư Thẩm định giá số 111/2025/82/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 14/02/2025 và Báo cáo Thẩm định giá số 111/2025/82/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 14/02/2025; Thư tư vấn giá khởi điểm số 169/2025/CV-CPA VIETNAM-NV2 ngày 14/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành;

Công văn số 3945/BXD-QLDN ngày 23/05/2025 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

Nghị quyết số 193/NQ-HĐTV ngày 19/06/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố Thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. 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

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**
- Ông: **Đậu Minh Thanh** Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT.**
- Ông: **Đỗ Hoài Đông** Chức vụ: **Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc.**
- Ông: **Nguyễn Ngọc Cương** Chức vụ: **Thành viên HĐQT.**
- Ông: **Phan Trường Sơn** Chức vụ: **Thành viên HĐQT.**
- Bà: **Trần Thị Quỳnh Hoa** Chức vụ: **Thành viên HĐQT.**

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

2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM**
- Ông: **Lê Văn Thắng** Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng Quản trị**
- Ông: **Phạm Long Duy** Chức vụ: **Tổng giám đốc**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam xác nhận rằng Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**
- Ông **Phạm Ngọc Hiệp** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

(Theo Giấy ủy quyền số 32/2025/GUQ-CKCT do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam ký ngày 17/03/2025)

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần do VietinBank Securities tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 22/2024/TVTC/CKCT07 – HUD ngày 17/10/2024 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty Cổ phần Chứng khoán Công thương Việt Nam (CTS). Trong phạm vi thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Công bố thông tin này đã được thực hiện

một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin, số liệu do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam cung cấp.

III. 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 vốn chuyển nhượng: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
- Công ty có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam
- 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 Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam 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 Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

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
- BKS: Ban kiểm soát
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- HĐQT: Hội đồng Thành viên
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- HUD/Tổng Công ty HUD: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
- Công ty/ VINA UIC/ VINA UIC JSC: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn

- | | |
|-----------|-------------------------------|
| - TSCĐ | Tài sản cố định |
| - GPMB | Giải phóng mặt bằng |
| - PCCC | Phòng cháy chữa cháy |
| - UBND | Ủy ban nhân dân |
| - KDC | Khu dân cư |
| - GCN QSD | Giấy chứng nhận quyền sử dụng |
| - TP | Thành phố |
| - CBNV | Cán bộ nhân viên |
| - BTCT | Bê tông cốt thép |

Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản luật khác có liên quan.

IV. 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 NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
- Tên Tiếng Anh: HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT HOLDINGS CORPORATION LIMITED
- Tên viết tắt: HUD
- Trụ sở chính: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024 37738600
- Fax: 024 37738640
- Website: www.hud.com.vn
- Logo



- Giấy chứng nhận ĐKDN: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106144 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2011, thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 11 năm 2022
- Vốn điều lệ: 3.981.000.000.000 đồng (Ba nghìn chín trăm tám mươi một tỷ đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Hoài Đông** – Chức vụ: Tổng Giám đốc

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) là doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, được thành lập theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con từ ngày 30 tháng 3 năm 2006.
- Theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quyết định thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm nòng cốt cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng gồm: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng Công

ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (“Tổng Công ty Viglacera”), Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam (“Tổng Công ty VIWASEEN”) và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 6 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

- Ngày 02 tháng 10 năm 2012, Thủ tướng Chính phủ đã ký, ban hành Quyết định số 1428/QĐ-TTg về việc kết thúc thí điểm hình thành Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam, giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Ngày 10 tháng 10 năm 2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký, ban hành Quyết định số 896/QĐ-BXD thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị và các đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trước đây

- Ngành nghề kinh doanh:

Theo Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23/9/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, ngành nghề sản xuất kinh doanh của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, gồm:

a) Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Hoạt động kinh doanh bất động sản (mã ngành cấp 1: 68);
- + Xây dựng nhà các loại (mã ngành cấp 1: 41);
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng (mã ngành cấp 1: 42);
- + Hoạt động xây dựng chuyên dụng (mã ngành cấp 1: 43);
- + Kinh doanh (buôn bán) vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng (mã ngành cấp 1: 46).

b) Ngành nghề kinh doanh liên quan:

- + Hoạt động kiến trúc, kiểm tra và phân tích kỹ thuật (mã ngành cấp 1: 71);
- + Hoạt động hành chính, hỗ trợ văn phòng và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác (mã ngành cấp 1: 82);
- + Hoạt động dịch vụ lao động việc làm (mã ngành cấp 1: 78);
- + Hoạt động bảo vệ (mã ngành cấp 1: 80);
- + Hoạt động dịch vụ tài chính và hoạt động tài chính khác (mã ngành cấp 1: 64);
- + Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (mã ngành cấp 1: 79).

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

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam là **1.846.730 cổ phần** (chiếm tỷ lệ **52,76%** vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam).

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên doanh nghiệp Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam
- Tên viết tắt VINA UIC JSC
- Trụ sở chính Tầng 4, Tòa nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Điện thoại 024 22100959 Fax: 024 37931314
- Website hudvinauic.com
- Vốn thực góp (đến ngày 31/12/2024) 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số 0102569684 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 27 tháng 07 năm 2023
- Cổ phiếu quỹ 0 cổ phiếu
- Mệnh giá 10.000 đồng
- Loại cổ phần Cổ phần phổ thông
- Người đại diện theo pháp luật Ông **Phạm Long Duy** – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Hoạt động kinh doanh chính Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, nhà và hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp; Cho thuê văn phòng làm việc; Kinh doanh kho, bãi bến cảng
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh:

1	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây lắp điện đến 35kV; - Xây dựng đường ống và hệ thống nước như: + Hệ thống tưới tiêu (kênh), các bể chứa - Xây dựng các công trình cửa: + Hệ thống nước thải bao gồm sửa chữa, nhà máy xử lý nước thải, các	4220

	trạm bơm, khoan nguồn nước	
2	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Tư vấn đầu tư xây dựng nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp - Quản lý các dự án: Phát triển nhà ở, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu dân cư, khu du lịch biển - Tư vấn đầu tư dự án phát triển đô thị - Quy hoạch thiết kế kiến trúc công trình - Giám sát thi công xây dựng công trình đường bộ lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện - Giám sát thi công xây dựng công trình cấp thoát nước, dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật trong lĩnh vực lắp đặt thiết bị công trình. - Xây dựng – hoàn thiện – giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện, lắp đặt thiết bị công trình xây dựng cấp 4 - Thiết kế kiến trúc công trình - Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp	7110
3	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
4	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm: - Đóng cọc, lợp mái bao phủ tòa nhà - Xây dựng trạm BTS - Xây dựng bể bơi - Thuê máy móc và thiết bị xây dựng có người điều khiển - Xây dựng các công trình thể thao	4390
5	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
6	Cho thuê xe có động cơ	7710
7	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm Chi tiết: Tư vấn giới thiệu việc làm trong nước (Không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)	7810
8	Xây dựng nhà các loại	4100

9	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	7730
10	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
11	Khai thác và thu gom than cứng	0510
12	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng khách sạn, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, khu dịch vụ du lịch sinh thái (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	5610
13	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
14	Khai khoáng khác chưa biết được phân vào đâu Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản	0899
15	Khai thác và thu gom than non	0520
16	Khai thác và thu gom than bùn	0892
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, nhà và hạ tầng khu đô thị mới, khu công nghiệp; Cho thuê văn phòng làm việc; Kinh doanh kho, bãi bến cảng	6810
18	Phá dỡ	4311
19	Lắp đặt hệ thống điện	4321
20	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
21	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
22	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh	8299
23	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
24	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình thủy lợi, sửa chữa, tu bổ các công trình văn hóa xã hội, vui chơi giải trí, thể dục thể thao - Xây dựng các khu đô thị mới, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung - Xây dựng các công trình thể thao	4290

25	Khai thác muối	0893
26	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San nền, San lấp mặt bằng	4312

(Nguồn: Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký Doanh nghiệp)

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (gọi tắt là VINA UIC) là Công ty con của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập năm 2007 với mục tiêu ban đầu là triển khai các dự án đầu tư tại Lào và các nước lân cận.

Giai đoạn đầu mới thành lập, Công ty đã nghiên cứu, khảo sát một số dự án đầu tư tại Lào và thi công công trình Khu dân cư Vĩnh Lộc B.

Giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2015, Công ty tiếp tục nghiên cứu các dự án đầu tư như các dự án tại Lào, dự án Bắc Sông Hiếu - Quảng Trị, dự án Kè Sắt - Bình Giang - Hải Dương; đầu tư và kinh doanh các dự án như: Dự án Khu đô thị mới Đông Sơn - Thanh Hóa, dự án TT06A Tây Nam hồ Linh Đàm, dự án KDC Bắc đường Nguyễn Huệ - Quảng Trị và tham gia thi công một số công trình xây lắp như Công trình Khu nghỉ dưỡng Ninh Bình, Công trình cải tạo trụ sở Ngân hàng Việt Á, Thi công xây dựng Bệnh viện đa khoa tỉnh Quảng Ninh....

Giai đoạn từ năm 2016 tới nay, Công ty tiếp tục triển khai đầu tư và kinh doanh dự án Bắc Nguyễn Huệ, liên danh với Công ty HUD6 và Công ty HUD10 tham gia đấu thầu và thực hiện đầu tư dự án Bình Giang - Hải Dương, tham gia thi công rất nhiều các công trình xây lắp của các tập đoàn, chủ đầu tư lớn (VINGROUP, BIM, Bộ Nông Nghiệp và phát triển nông thôn, Bộ Văn hóa thể thao và du lịch...) để tạo nguồn việc góp phần ổn định công ăn việc làm cho người lao động và tạo thêm doanh thu, lợi nhuận cho Công ty.

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam)

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

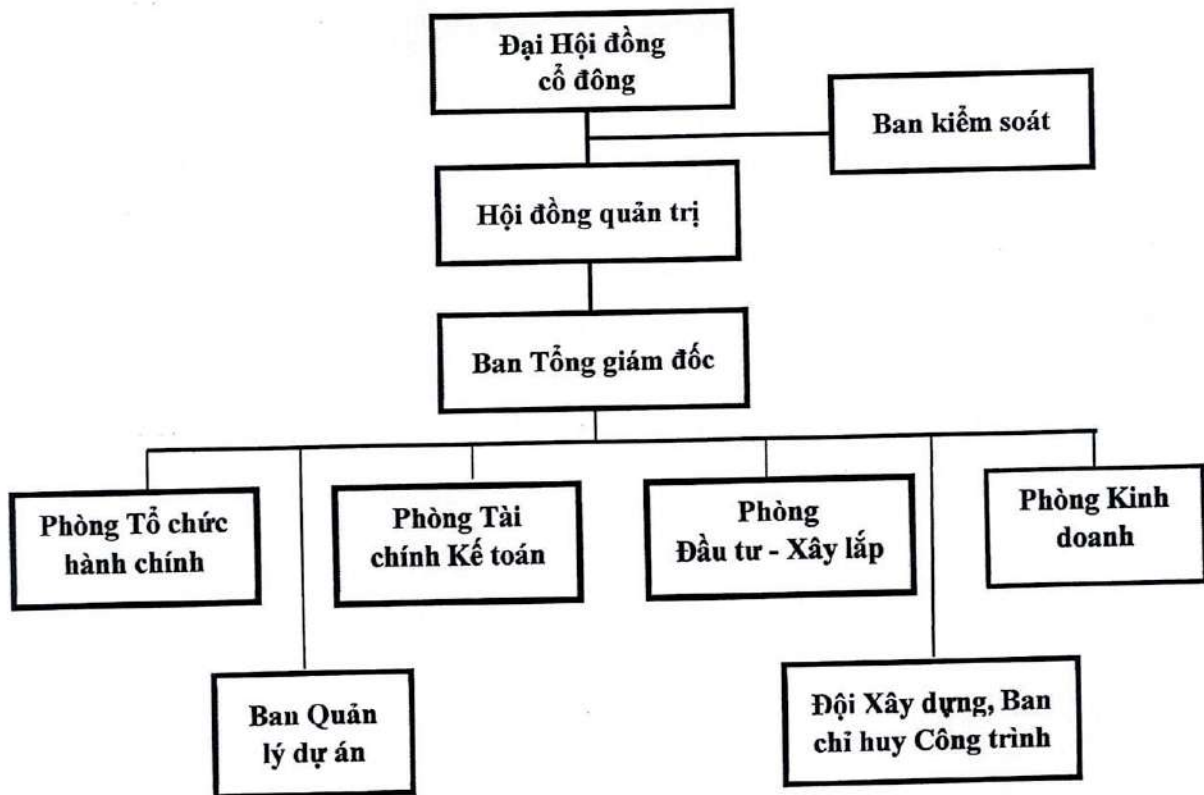
2.1. Cơ cấu tổ chức

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên
- Ban Tổng Giám đốc: 02 thành viên
- Ban Kiểm soát: 03 thành viên

2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam thiết lập cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình đặc điểm kinh doanh theo mô hình Công ty Cổ phần. Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 10/5/2022 và Quyết định số 05/QĐ-HĐQT ngày 25/02/2024 của HĐQT Công ty, cơ cấu bộ máy quản lý Công ty như sau:



(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam)

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ công ty cổ phần quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của công ty cổ phần và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Đại hội đồng cổ đông sẽ bầu ra Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.

❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 (năm) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty thời điểm hiện tại:

1	Ông Lê Văn Thắng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Phạm Đức Hưng	Thành viên HĐQT

3	Ông Phạm Long Duy	Thành viên HĐQT
4	Ông Lê Trung Dũng	Thành viên HĐQT
5	Ông Lương Duy Khiêm	Thành viên HĐQT

❖ **Ban Kiểm soát**

Số lượng thành viên Ban Kiểm soát của Công ty là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty thời điểm hiện tại:

1	Ông Nguyễn Thế Thực	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Hoàng Việt Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là không quá năm 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty thời điểm hiện tại:

1	Ông Phạm Long Duy	Tổng Giám đốc
2	Ông Lê Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc

❖ **Các phòng ban của Công ty**

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

Các phòng, ban của Công ty gồm: Phòng Tổ chức hành chính, Phòng Tài chính Kế toán, Phòng Đầu tư – Xây lắp, Phòng Kinh doanh, Ban quản lý dự án, Đội Xây dựng, Ban chỉ huy công trình.

✚ **Phòng Tổ chức hành chính**

Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty trong các lĩnh vực, công tác như sau:

- Sắp xếp kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự và quản lý cán bộ công nhân viên trong Công ty.
- Thực hiện các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật.

- Quản lý, tổ chức đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động.
- Thi đua khen thưởng; kỷ luật.
- Hành chính - Quản trị - Tổng hợp.
- Xây dựng các phương án và lựa chọn các phương thức trả lương: Lương khoán, lương sản phẩm, lương thời gian, thưởng... sao cho phù hợp với điều kiện hoạt động của mỗi bộ phận nhằm khuyến khích người lao động quan tâm đến hiệu quả sản xuất;
- Nghiên cứu vận dụng và triển khai thực hiện các chế độ chính sách của nhà nước đối với người lao động như: Chế độ BHXH, BHYT, BHTN, BHLĐ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, chế độ sử dụng lao động nữ, chế độ học tập, hội họp, thi nâng bậc, nâng lương...
- Điều động phương tiện vận chuyển, đi lại phục vụ theo yêu cầu công tác theo quy định.
- Xây dựng các biện pháp bảo vệ tài sản Công ty, đảm bảo An toàn trật tự trong doanh nghiệp.
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ theo quy định của Công ty.
- Soạn thảo, trình duyệt, ban hành, hướng dẫn kiểm tra, đôn đốc báo cáo việc thực hiện các văn bản có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của phòng; Soạn thảo hiệu chỉnh bố cục, hình thức văn bản, công văn, quản lý sử dụng máy photo, dấu mộc, tiếp nhận chuyển giao thư tín, báo chí, quản lý sử dụng phương tiện thông tin điện thoại, tổ chức thực hiện lưu trữ bảo mật phục vụ sao chép truy lục hồ sơ tài liệu.
- Lập kế hoạch dự trù mua sắm và quản lý trang thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm trình Tổng Giám đốc duyệt và thực hiện việc mua sắm theo kế hoạch đã được duyệt;
- Chuẩn bị các điều kiện, cơ sở vật chất phục vụ công tác hội họp, tiếp khách.

✦ Phòng Tài chính Kế toán

- Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty trong các công tác sau: Tài chính kế toán, Quản lý nguồn vốn, Kế toán thống kê, Hạch toán kinh tế các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Giúp việc Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty trong việc chấp hành các quy định về tài chính, tín dụng, chế độ kế toán của Nhà nước cũng như của Công ty.
- Kiểm soát hoạt động tài chính của các đơn vị trực thuộc Công ty theo đúng quy định của Nhà nước và phân cấp quản lý của Công ty.
- Xây dựng quy trình quản lý thu chi tài chính của Công ty theo đúng quy định quản lý kinh tế của Nhà nước, của Công ty và đúng Pháp luật.
- Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch tài chính của Công ty đúng thời hạn quy định.
- Huy động vốn.
- Thu thập, xử lý thông tin, số liệu kế toán theo đối tượng kế toán và nội dung công việc kế toán theo chuẩn mực và chế độ kế toán: Tiếp nhận chứng từ gốc phát sinh từ bộ phận, phòng ban lập chứng từ thanh toán, làm thủ tục thanh toán hoặc lập chứng từ ghi sổ để ghi sổ kế toán.
- Lập báo cáo tài chính theo quy định của Bộ Tài Chính, lập Báo cáo quản trị theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty.

- Thực hiện trách nhiệm theo Luật kế toán; kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu, nộp thanh toán nợ; Kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản; Phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính, kế toán.

Phòng Đầu tư - Xây lắp

Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty trong các lĩnh vực cụ thể như sau:

- Lĩnh vực đầu tư:

+ Xây dựng chiến lược đầu tư ngắn hạn, dài hạn. Nghiên cứu và phát triển các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở để bán và cho thuê và các lĩnh vực đầu tư khác phù hợp với năng lực của Công ty.

+ Chủ trì thực hiện tất cả các công việc chuẩn bị đầu tư dự án trước khi các Ban quản lý dự án được thành lập như: lập phương án đầu tư, tổ chức lập dự án đầu tư, hồ sơ thiết kế... trình các cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt theo đúng quy định của Pháp Luật.

+ Kiểm tra, giám sát, tham mưu cho các Ban quản lý dự án trong công tác triển khai đầu tư dự án.

- Lĩnh vực xây lắp:

+ Quản lý hoạt động thi công xây lắp công trình.

+ Đấu thầu để nhận thầu các công trình xây lắp.

+ Quản lý công tác an toàn lao động và phòng chống cháy nổ.

+ Tham mưu cho Lãnh đạo Công ty tổ chức thực hiện giải quyết các tồn tại của các công trình cũ.

+ Nghiên cứu, ứng dụng khoa học công nghệ trong các lĩnh vực thi công xây lắp của Công ty.

Phòng Kinh doanh

Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty trong các lĩnh vực cụ thể như sau:

- Xây dựng kế hoạch phát triển thị trường và kinh doanh các sản phẩm bất động sản của Công ty.

- Thực hiện hiệu quả kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt.

- Nghiên cứu, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các sản phẩm bất động sản Công ty triển khai kinh doanh.

- Phát triển nguồn khách hàng cho công ty bao gồm chăm sóc khách hàng hiện có và mở rộng khách hàng mới.

Ban quản lý dự án

Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty trong các lĩnh vực cụ thể như sau:

- Quản lý, điều hành thi công các dự án được chỉ định do Công ty làm chủ đầu tư từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, giai đoạn thực hiện đầu tư và giai đoạn sau đầu tư (quản lý, vận hành, khai thác).
- Chủ trì thực hiện các công tác triển khai đầu tư thuộc dự án được chỉ định do Công ty làm chủ đầu tư.

✦ **Đội xây dựng công trình**

Là một đơn vị nằm trong hệ thống tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty VINA UIC, có chức năng thực hiện thi công xây lắp các công trình thuộc dự án do Công ty làm chủ đầu tư triển khai theo mô hình tự thực hiện hoặc các công trình mà Công ty nhận thầu thi công xây lắp theo các hợp đồng giao khoán.

✦ **Ban chỉ huy công trình**

Là một đơn vị nằm trong hệ thống tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty VINA UIC, chịu sự quản lý và điều hành của Công ty về mọi mặt hoạt động, được thành lập để triển khai thi công xây lắp cho từng công trình cụ thể thuộc dự án do Công ty làm chủ đầu tư triển khai theo mô hình tự thực hiện hoặc các công trình mà Công ty nhận thầu thi công xây lắp.

Đến thời điểm hiện tại, do công tác kinh doanh của các dự án chỉ còn một phần công việc tại dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ. Để phù hợp với thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã tiến hành điều chuyển phòng Kinh doanh thành bộ phận Kinh doanh thuộc phòng Tổ chức hành chính. Do vậy, cơ cấu bộ máy quản lý hiện tại của Công ty gồm:

- Tổng giám đốc
- Phó Tổng giám đốc
- Phòng Tổ chức hành chính
- Phòng Tài chính Kế toán
- Phòng Đầu tư - Xây lắp
- Ban quản lý dự án.
- Đội xây dựng, ban chỉ huy công trình.

(Nguồn: VINA UIC)

3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, Cơ cấu cổ đông

3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm hiện tại

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm hiện tại

1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	1.846.730	18.467.300.000	52,76%

2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương	623.870	6.238.700.000	17,83%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đông Dương Xanh	358.730	3.587.300.000	10,25%
4	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	358.730	3.587.300.000	10,25%
5	Tổng Công ty IDCO - CTCP	311.940	3.119.400.000	8,91%
	Tổng cộng	3.500.000	35.000.000.000	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam)

3.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ cổ phần thời điểm hiện tại

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ cổ phần thời điểm hiện tại

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	Tầng 28,29,30,31,32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	0100106144	1.846.730	18.467.300.000	52,76%
Công ty cổ phần Phát triển Đông Dương Xanh	Tầng 5, tòa nhà Dịch Vọng Building, Lô B2/D7, Trần Đăng Ninh kéo dài, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	0304789900	358.730	3.587.300.000	10,25%

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC)	265 Lê Hồng Phong, phường 8, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu	3500101107	0	0	0,00%
Tổng Công ty ĐT PT Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên IDICO (Nay là Tổng công ty IDICO- CTCP)	151 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh	0302177966	311.940	3.119.400.000	8,91%
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	Tòa nhà VINACONEX, KĐT mới Trung Hòa - Nhân Chính, P Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	0100105616	0	0	0,00%
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Số 57 Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	0100106338	358.730	3.587.300.000	10,25%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam)

3.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty thời điểm hiện tại

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông Công ty thời điểm hiện tại

I	Cổ đông trong nước	5	3.500.000	100,00%
-	Tổ chức	5	3.500.000	100,00%
	Doanh nghiệp nhà nước	1	1.846.730	52,76%
+	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	1	1.846.730	52,76%

-	Cá nhân	0	0	0,00%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0,00%
-	Tổ chức	0	0	0,00%
-	Cá nhân	0	0	0,00%
III	Cổ phần quỹ	0	0	0,00%
Tổng cộng		5	3.500.000	100,00%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam)

3.4. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Với chủ trương của Bộ xây dựng, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam được thành lập để triển khai các dự án đầu tư tại Lào với vốn điều lệ ban đầu là 198 tỷ đồng và tỷ lệ vốn góp được chia đều cho các cổ đông, các cổ đông sáng lập là 06 tổ chức pháp nhân có vốn nhà nước và thuộc Bộ Xây dựng bao gồm:

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD): Dự kiến góp 33 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn 16,667%
- Công ty cổ phần Phát triển Đông Dương Xanh: Dự kiến góp 33 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn 16,667%
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC): Dự kiến góp 33 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn 16,667%
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên IDICO (Nay là Tổng công ty IDICO- CTCP): Dự kiến góp 33 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn 16,667%
- Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX): Dự kiến góp 33 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn 16,667%
- Tổng công ty Xây dựng Hà Nội: Dự kiến góp 33 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn 16,667%

Tuy nhiên, sau đó các cổ đông Công ty thống nhất thay đổi tỷ lệ góp vốn của các bên. Công ty đã đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 30/06/2009 với việc tăng tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty HUD lên 52% vốn điều lệ (100.290.000.000 đồng trong tổng vốn điều lệ 198.000.000.000 đồng), các cổ đông khác góp 10% vốn điều lệ, Công ty cổ phần phát triển Đông Dương Xanh 8% vốn điều lệ. Đến tháng 12/2009, các cổ đông góp được 30.444.000.000 đồng (15,4% vốn điều lệ) và từ đó các Cổ đông không thực hiện góp vốn theo cam kết.

Năm 2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã có Nghị quyết thông qua việc giảm vốn điều lệ xuống 100 tỷ đồng và hoàn thành việc góp đủ vốn điều lệ trong tháng 10/2012, tuy nhiên các cổ đông không thực hiện góp vốn mà vốn điều lệ chỉ được góp bổ sung bằng cổ tức được chia

là 3.216.600.000 đồng của 3 đơn vị (Tổng HUD, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP, Công ty cổ phần Phát triển Đông Dương Xanh) nên vốn thực góp là 33.660.600.000 đồng và Công ty cũng chưa thực hiện việc đăng ký giảm vốn điều lệ theo Nghị quyết. Mặt khác, tại thời điểm năm 2012, Công ty lại có sự thay đổi về cổ đông góp vốn: Công ty CP đầu tư tập đoàn Việt Phương đã mua hết số cổ phần của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) và Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) nên Công ty Việt Phương có tỷ lệ góp vốn là 20% vốn điều lệ. Năm 2014, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên có nội dung thống nhất làm thủ tục giảm vốn điều lệ từ 198 tỷ đồng xuống còn tối thiểu bằng 50 tỷ đồng và thời gian bổ sung vốn điều lệ trong quý III/2014. Công ty đã tiến hành làm các thủ tục thay đổi Đăng ký kinh doanh với việc giảm vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các cổ đông không góp bổ sung vốn điều lệ mà chỉ bổ sung thêm lợi nhuận năm 2014 vào vốn điều lệ thành 34.670.418.000 đồng. Vì vậy, đến kỳ họp Đại hội cổ đông năm 2016, Công ty đã quyết định bổ sung thêm quỹ đầu tư phát triển vào vốn điều lệ và giảm vốn điều lệ về mức thực góp là 35.000.000.000 đồng (ba mươi lăm tỷ đồng).

Cụ thể quá trình thay đổi vốn điều lệ trên Đăng ký kinh doanh như sau:

2007	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam được thành lập với số vốn điều lệ đăng ký là 198 tỷ đồng
2014	Ngày 22/04/2014 đăng ký giảm vốn điều lệ xuống 138,6 tỷ đồng Ngày 21/05/2014 đăng ký giảm vốn điều lệ xuống 97,06 tỷ đồng
2015	Ngày 05/02/2015 đăng ký giảm vốn điều lệ xuống 67,942 tỷ đồng
2016	Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đã quyết định giảm vốn điều lệ về vốn thực góp là 35 tỷ đồng và ĐKKD thay đổi ngày 09/06/2016

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam)

4. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

4.1. Công ty mẹ

Công ty mẹ:

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TNHH

Địa chỉ:

Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội

Hoạt động kinh doanh chính:

Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị mới, khu công nghiệp; thi công xây lắp, tổng thầu xây lắp các công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nông nghiệp, giao thông, bưu chính viễn thông. Đầu tư tài chính vào các Công ty con, Công ty liên doanh, liên

kết và đầu tư dài hạn khác; Công ty mẹ - TCT HUD hiện có các khoản đầu tư tài chính vào một số doanh nghiệp liên kết trong các lĩnh vực tài chính, kinh doanh bất động sản, khách sạn.

Vốn điều lệ đăng ký 3.981.000.000.000 đồng (Ba nghìn chín trăm tám mươi mốt tỷ đồng).

Vốn góp tại 31/12/2024 2.384.873.085.849 đồng (Hai nghìn ba trăm tám mươi bốn tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, không trăm tám mươi năm nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng).

Giấy Chứng nhận ĐKDN: Số 0100106144, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 11 năm 2022.

Tỷ lệ biểu quyết tại VINA UIC: 52,76%

4.2. Công ty liên kết, công ty con

Không có

5. Tình hình lao động của Công ty

Tại 31/12/2024, số lượng lao động là 15 người, với cơ cấu như sau:

Bảng 4: Cơ cấu lao động của Công ty tại 31/12/2024

1	Phân loại theo trình độ chuyên môn	15
	+ Có trình độ đại học và trên đại học	12
	+ Có trình độ cao đẳng, trung cấp	1
	+ Lao động nghề, chưa qua đào tạo	2
2	Phân loại theo giới tính	15
	+ Nam	11
	+ Nữ	4
	Tổng cộng	15

(Nguồn: VINA UIC)

Công ty thực hiện chính sách tiền lương, phúc lợi đối với người lao động trên cơ sở tuân thủ Bộ Luật lao động, các văn bản của cơ quan quản lý Nhà nước về lao động tiền lương, thỏa ước tập thể lao động và căn cứ theo hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Điều kiện làm việc của CBNV Công ty không ngừng được cải thiện.

Hàng năm, Công ty đã xây dựng kế hoạch ngân sách dành cho công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; khuyến khích tạo điều kiện cho CBNV tham gia các khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó, chất lượng nguồn nhân lực ngày càng được cải thiện, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của đơn vị.

6. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản và thi công xây lắp

Vị thế của Công ty trong ngành

Về thương hiệu: Là công ty con của Tổng công ty HUD nên thương hiệu của Công ty được gắn liền với thương hiệu của Tổng công ty HUD.

Về kinh nghiệm: Công ty đã thực hiện thi công xây lắp đa dạng các công trình (hạ tầng kỹ thuật, dân dụng, công nghiệp, trạm xử lý nước thải, xây lắp điện, cấp thoát nước và phòng cháy chữa cháy...) và thực hiện nhiều dự án đầu tư bao gồm các dự án được giao, ủy quyền, liên danh đầu thầu.

6.1. Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thành kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty phụ thuộc vào từng hợp đồng Công ty thực hiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động khác theo thực tế phát sinh.

6.2. Một số dự án, công trình đã và đang triển khai

6.2.1 Dự án, công trình đã triển khai

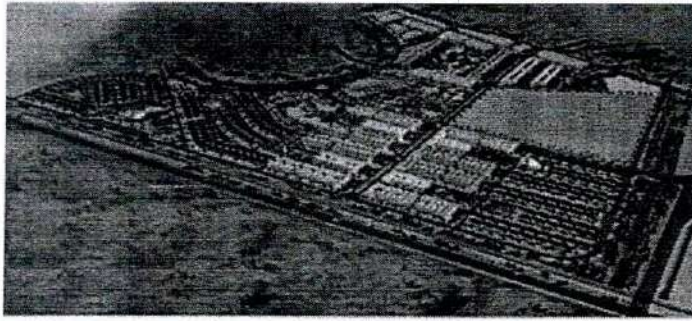
Dự án đầu tư

➤ *Dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa*

Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở liền kề tại lô đất LK20, LK21 thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Khu đô thị mới Đông Sơn nằm trên hai xã Đông Hưng và Đông Tân, huyện Đông Sơn và phường Phú Sơn, Tp. Thanh Hóa, giáp Khu dân cư thị trấn Nhồi, kênh Bắc,....

Dự án đã hoàn thành công tác đầu tư, kinh doanh từ năm 2011 và kiểm toán, quyết toán dự án. Tuy nhiên, hiện nay dự án còn 2 ô đất xây nhà liền kề (ô số 1 và 28 lô LK20) chưa xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho khách hàng do khách hàng chưa phối hợp làm các thủ tục liên quan.

Tại ngày 31/12/2024, Công ty còn nợ Tổng Công ty HUD tiền lãi chậm trả tiền đất và hạ tầng của dự án với số tiền là 2.632.233.530 đồng, khoản nợ đã được hạch toán, theo dõi trên sổ sách kế toán và đối chiếu hàng năm. Công ty VINA UIC đã có cam kết trả cho Tổng công ty HUD khi thực hiện kinh doanh dự án Kè Sắt - Bình Giang.

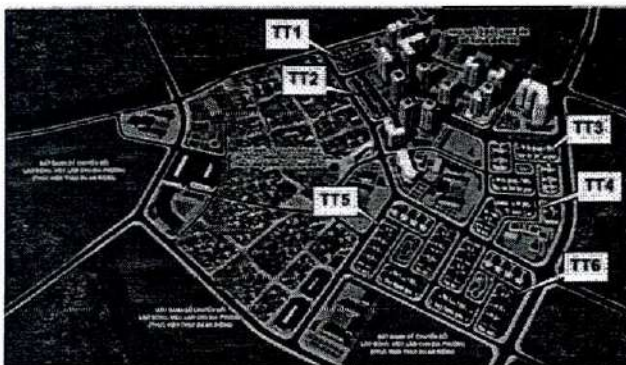


➤ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng TT06-dãy A thuộc Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm**

Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Nhà ở thấp tầng dãy A tại lô đất TT6 thuộc Khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội. Dự án khu đô thị mới Tây Nam Hồ Linh Đàm có vị trí trong quần thể các khu đô thị kiểu mẫu Linh Đàm, nằm ngay sát đường Vành đai 3, đường Giải Phóng, Quốc Lộ 1A.

Dự án đã hoàn thành công tác đầu tư và kinh doanh năm 2015 nhưng chưa kiểm toán, quyết toán dự án. Tuy nhiên, hiện nay dự án còn 2 ô đất xây nhà biệt thự (ô số 9,10) chưa xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho khách hàng do khách hàng xây sai quy hoạch.

Tại ngày 31/12/2024, Công ty còn nợ Tổng công ty HUD tiền đất và hạ tầng của dự án với số tiền là 13.489.660.690 đồng (chưa gồm tiền lãi), khoản nợ đã được hạch toán, theo dõi trên sổ sách kế toán và đối chiếu hàng năm. Công ty VINA UIC đã có cam kết trả cho Tổng công ty HUD khi thực hiện kinh doanh dự án Kè Sắt - Bình Giang.



Công trình xây lắp

* Các công trình đã hoàn thành việc thi công và quyết toán:

- Thi công xây dựng công trình Khu nghỉ mát Ana Mandara Ninh Bình – xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, Ninh Bình.
- Thi công công trình Khu tái định cư Vĩnh Lộc B (huyện Bình Chánh, TP HCM).
- Thi công xây dựng công trình sửa chữa cải tạo Trụ sở chi nhánh Ngân hàng Việt Á.
- Thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan Học viện Phật giáo Việt Nam tại Huế.
- Thi công công trình Vinhomes Hạ Long.
- Thi công Sơn lại các phòng họp tòa nhà chính Trung tâm Hội nghị Quốc gia.
- Thi công xây dựng các hạng mục Đường giao thông và tuyến thoát nước mưa NB02, NB03 thuộc Khu đô thị mới trên khu đất 9,1ha Phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh.

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

- Xây dựng mới nhà mổ tim, cải tạo nhà cầu và khu đặt máy cộng hưởng từ Bệnh viện đa khoa tỉnh Quảng Ninh.
 - Thi công Hạ tầng kỹ thuật phục vụ điều kiện bán hàng khu Shophouses - Công trình Vincom Đồng Hới tại địa điểm: Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Hải Đình, Thành Phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
 - Thi công Công trình Trường tiểu học và THCS xã Vĩnh Trung, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.
 - Cải tạo sửa chữa một số cơ sở làm việc thuộc Công an quận Hoàng Mai.
 - Thi công kết cấu BTCT xây trát, sơn bả hoàn thiện cơ bản nhà Gym, bể bơi, locker thuộc Dự án “Trung tâm đào tạo bóng đá trẻ PVF Hưng Yên” của Bệnh viện VINMEC.
 - Thi công Hạ tầng cảnh quan tháp B2,3 (CT32-33) - (trừ hạng mục đá) khu Aquabay - Chung cư cao tầng Aquabay - Khu đô thị Ecopark.
 - Thi công nhà LK-03/19 - Dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở - thương mại tuyến phố trung tâm thuộc khu đô thị Phú Mỹ - Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng - TP Quảng Ngãi - tỉnh Quảng Ngãi.
 - Thi công công trình Văn phòng làm việc VSIP Nghệ An – TP. Vinh – Nghệ An.
 - Xây dựng nhà phục vụ đào tạo và thực hành Cơ điện, Môi trường, Công nghệ sinh học và Công nghệ thực phẩm thuộc trường Học viện Nông Nghiệp Việt Nam.
- * Các công trình đã hoàn thành việc thi công nhưng chưa quyết toán:
- Thi công công trình Trường học quốc tế Green Star - TP.Cẩm Phả - Quảng Ninh.
 - Thi công hoàn thiện 30 căn biệt thự Khu biệt thự Oyster Villas (Tập đoàn BIM) – Hạ Long, Quảng Ninh.
 - Thi công kết cấu, xây trát và ốp lát, Công trình Club house Green Bay Village -(Tập đoàn BIM) – Hạ Long, Quảng Ninh.

6.2.2 Dự án, công trình đang triển khai

Dự án đầu tư

- **Dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà, Quảng Trị**
- Tên dự án: Dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.
 - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng đô thị Việt Nam.
 - Địa điểm xây dựng: Khu phố 3, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.
 - Diện tích: 22.001 m²;
 - Hồ sơ pháp lý:
 - + Công văn số 434/UBND-QLĐT của UBND Thành phố Đông Hà ngày 2/6/2011 về việc công nhận chủ đầu tư dự án;

+ Quyết định số 1615/QĐ-UBND của UBND Thành phố Đông Hà ngày 8/12/2011 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà;

+ Văn bản số 330/UBND-QLĐT ngày 17/04/2012 của UBND Thành phố Đông Hà về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, thành phố Đông Hà;

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000093 của UBND tỉnh Quảng Trị ngày 18/6/2012;

+ Quyết định số 1595/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Trị ngày 07/9/2012 về việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng dự án KDC Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà (giai đoạn 1);

+ Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 9/10/2012 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho Công ty VINA UIC thực hiện dự án KDC Bắc đường Nguyễn Huệ;

+ Quyết định 692/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của UBND Thành phố Đông Hà về việc phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ để GPMB xây dựng công trình khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà;

+ Biên bản bàn giao tại thực địa ngày 28/5/2014;

+ Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Trị quyết định chấp nhận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (Điều chỉnh lần thứ nhất);

+ Quyết định số 869/QĐ-UBND của UBND Thành phố Đông Hà ngày 08/04/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà;

- Sản phẩm của dự án theo Văn bản 2796/UBND-CN ngày 18/7/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị: Gồm 25 căn nhà liền kề và 42 lô đất nền.

- Tổng mức đầu tư được phê duyệt lần đầu theo Quyết định số 103/QĐ-HĐQT ngày 28/5/2012 của Hội đồng quản trị Công ty và theo Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000093 ngày 18/6/2012 là: 131.959.348.000 đồng. Qua 02 lần điều chỉnh, tổng mức đầu tư được phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định số 256/QĐ-HĐQT ngày 03/10/2016 của Hội đồng quản trị Công ty là: 56.904.934.000 đồng;

- Hiện trạng: Dự án đã được Công ty nộp tiền sử dụng đất; Dự án đã thực hiện kinh doanh, chưa thực hiện bàn giao hạ tầng cho địa phương và còn một phần dự án chưa xong giải phóng mặt bằng, giao đất. Công ty đã thực hiện gia hạn thời gian thực hiện dự án đến ngày 18/12/2026.

+ Theo Quyết định 1595/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc thu hồi đất và giao đất thực hiện dự án (giai đoạn 1) diện tích đất đã giao để thực hiện dự án là 17.150 m² trong đó Đất ở 11.623 m², Đất giao thông 5.307 m², Đất nhà văn hóa 220 m². Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại Công ty mới nhận được được 15.403 m² trong đó Đất ở 9.953 m², Đất giao thông 5.230 m², Đất nhà văn hóa 220 m², còn 1.747 m² chưa được bàn giao để thực hiện dự án. Thực tế phần diện tích đất kinh doanh Công ty được nhận bàn giao ngoài thực địa đã bị cắt giảm do dự án

phải thi công thay đổi hướng tuyến cống ADB và bị người dân lấn chiếm đất. Phần đất của Giai đoạn 2 là 4.851 m² (chủ yếu là đất công cộng và vườn hoa) của dự án cũng chưa được TP Đông Hà giao cho Công ty thực hiện.

+ Theo Quyết định số 869/QĐ-UBND của UBND Thành phố Đông Hà ngày 08/04/2025, tổng diện tích của dự án được điều chỉnh là 21.977,67m².

+ Tại thời điểm 30/6/2024, dự án còn 09 ô đất chưa kinh doanh trong đó: 01 ô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ô đất số 45) Công ty thế chấp tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Tràng Tiền - Hà Nội, còn lại 08 ô đất chưa được bàn giao đất ngoài thực địa và chưa được được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ô đất số 11,12,29,30,37,42,43,44).

+ Ngày 16/12/2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng ô đất số 45 (sau khi đã giải chấp). Đến thời điểm lập Bản công bố thông tin này còn 08 ô đất chưa kinh doanh; các ô đất này vẫn chưa được bàn giao đất ngoài thực địa, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong 08 ô đất này có 01 Ô đất chưa được giải phóng mặt bằng (Ô đất số 12). Công ty đã nhận đặt cọc đối với 02 ô đất nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng (Ô đất số 42, 43). Cụ thể các ô đất đặt cọc và chuyển nhượng như sau:

(*) Ô đất 42 chưa được cấp GCN QSD đất, Công ty đã ký Biên bản đặt cọc mua đất ở với ông Vũ Đình Nam ngày 14/04/2020, Giá trị ô đất (tạm tính) theo diện tích đặt cọc 212,77 m² là 1.051.664.237 đồng tương đương giá bán là 4.942.728 đồng/ m², dự kiến diện tích thực tế còn lại sau giải phóng mặt bằng của ô đất là 207,4 m².

(**) Ô đất 43 chưa được cấp GCN QSD đất Công ty đã ký Biên bản đặt cọc mua đất ở với ông Vũ Đình Nam ngày 14/04/2020, Giá trị ô đất (tạm tính) theo diện tích đặt cọc 186,01 m² là 919.396.835 đồng tương đương giá là 4.942.728 đồng/m², dự kiến diện tích thực tế còn lại sau giải phóng mặt bằng của ô đất là 175,6 m².

Khách hàng đã chuyển tiền đặt cọc mua 02 ô đất (số 42,43) cho Công ty 50% giá trị ô đất theo Biên bản đặt cọc mua đất ở ngày 14/04/2020 và Công văn số 178/CV-VINA-UIC ngày 22/8/2024 về việc đề xuất tạm ứng thêm tiền đặt cọc mua 2 ô đất. Theo Mục III về Quy định thưởng phạt của Biên bản đặt cọc mua đất ở ngày 14/04/2020, hai Bên đã thống nhất đưa ra thỏa thuận: "Nếu vì lý do nào đó mà Bên A không đồng ý bán cho Bên B thì Bên A sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc và bồi thường cho Bên B một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho Bên B".

(***) Ô đất 45 đã được cấp GCN QSD đất, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Phan Công Hòa ngày 16/12/2024, Giá trị ô đất là 1.456.000.000 đồng tương đương giá bán là 8.000.000 đồng/m² và đã hoàn thành việc cấp GCN QSD đất cho khách hàng.





➤ **Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam Thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương**

- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam Thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa bàn các xã: Tráng Liệt, Vĩnh Tuy và Vĩnh Hồng (nay là thị trấn Kê Sắt, xã Vĩnh Hưng và Vĩnh Hồng), huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10. Trong đó, tỷ lệ tham gia góp vốn của các đơn vị: Công ty VINA UIC 40%, Công ty HUD6 30%, Công ty HUD10 30%.

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 198.527 m².

- Hồ sơ pháp lý:

+ Quyết định số 3987/QĐ-UBND của UBND huyện Bình Giang ngày 23/11/2011 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, Bình Giang;

+ Quyết định số 900/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 15/3/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng KDC mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, Bình Giang;

+ Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/2019/BCC/VINA UIC-HUD6-HUD10 ngày 04/06/2019 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUD6 – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 (VINA UIC-HUD6-HUD10) thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng KDC mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, Bình Giang;

+ Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án số 01/2019/HĐĐA ngày 06/06/2019 giữa UBND huyện Bình Giang và Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10;

+ Quyết định số 440/QĐ-UBND của UBND huyện Bình Giang ngày 19/02/2020 về việc phê duyệt phương án hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình xây dựng Khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sắt, Bình Giang (đợt 1);

+ Quyết định số 1097/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 27/4/2020 về việc chấp thuận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng KDC mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, Bình Giang;

+ Quyết định 08/2020/QĐ-LĐ ngày 16/11/2020 của Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10 về việc Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng KDC mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, Bình Giang;

+ Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 1774/TTg-NN ngày 15/12/2020 đồng ý cho UBND tỉnh Hải Dương chuyển đổi mục đích trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Hải Dương, trong đó có Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam Thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang.

+ Quyết định số 2821/QĐ-UBND của UBND huyện Bình Giang ngày 24/09/2021 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình xây dựng Khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sặt, Bình Giang (đợt 2);

+ Quyết định số 759/QĐ-UBND của UBND huyện Bình Giang ngày 14/04/2022 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình xây dựng Khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sặt, Bình Giang (đợt 3);

+ Quyết định 1239/QĐ-UBND của UBND huyện Bình Giang ngày 07/7/2022 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (lần 1);

+ Quyết định số 2743/QĐ-UBND của UBND huyện Bình Giang ngày 27/12/2022 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình xây dựng Khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sặt, Bình Giang (đợt 4);

+ Quyết định số 515/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 28/3/2023 về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng KDC mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, Bình Giang;

+ Phụ lục Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án số 01/2023/PLHDDA ngày 06/06/2023 giữa UBND huyện Bình Giang và Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10;

+ Thiết kế cơ sở dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 1266/SXD-QLXD&HTKT ngày 07/8/2020, Sở Công thương thẩm định hạng mục điện trung thế 35kV tại văn bản số 1342/SCT-QLNL ngày 28/7/2020. Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy cho công trình do Phòng cảnh sát PCCC và CNCH thuộc công an tỉnh Hải dương cấp ngày 23/6/2021;

+ Kết quả thẩm tra điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở số 16-06-23/TTQHĐT&NT ngày 16/6/2023 của Trung tâm quy hoạch đô thị và Nông thôn;

- Sản phẩm của dự án: Nhà ở biệt thự 43 ô đất; nhà ở liền kề 510 ô đất; nhà ở xã hội; nhà ở hỗn hợp (dịch vụ thương mại, công cộng, văn phòng và nhà ở cho thuê).

- Tổng mức đầu tư dự án: Theo Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh Hải Dương, giá trị Tổng mức đầu tư chưa bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng là 280.571.683.000 đồng. Theo Quyết định 08/2020/QĐ-LĐ ngày 16/11/2020 của Liên danh VINA UIC – HUD6 – HUD10 phê duyệt, Giá trị Tổng mức đầu tư của dự án (đã bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng) là 697.942.092.556 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án:

Theo thông tin tại văn bản số 228/CV-NĐD-VINA UIC ngày 10/12/2024 và số 14/CV-NĐD-VINA UIC ngày 04/02/2025 của Tổ đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty VINA UIC và các văn bản có liên quan khác, trong điều kiện Công ty VINA UIC và các các đơn vị trong Liên danh đảm bảo đáp ứng đủ và kịp thời nguồn vốn thực hiện dự án thì dự kiến tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Bồi thường, GPMB xong phần diện tích đất nông nghiệp trước Quý III/2025; dự kiến Quý II/2026 hoàn thành GPMB của toàn bộ dự án và nộp tiền sử dụng đất vào năm 2026.

+ Dự kiến Quý I/2026 dự án sẽ được UBND tỉnh Hải Dương giao đất lần 1 và thực hiện các thủ tục xác định tiền sử dụng đất.

+ Hoàn thành việc xin Giấy phép xây dựng trong Quý I/2026.

+ Thi công hạ tầng kỹ thuật dự án trong 02 năm từ Quý II/2026 đến Quý II/2028.

+ Dự kiến bắt đầu kinh doanh từ Quý I/2029.

+ Sau khi hoàn thiện xây dựng hạ tầng, Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10 dự kiến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 2 lô đất hỗn hợp HH1, HH2 trong năm 2029 (Chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được liên danh phê duyệt theo Quyết định số 08/2020/QĐ- LD ngày 16/11/2020).

- Tình hình thực hiện dự án:

+ UBND huyện Bình Giang đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB được 04 đợt, với tổng diện tích bồi thường là 104.667,2 m²/198.527 m². Tuy nhiên, phần diện tích đã thu hồi để giải phóng mặt bằng không liền thửa, còn nhiều thửa nằm xen kẽ nhau. Liên danh đã phê duyệt dự toán bồi thường, hỗ trợ GPMB tại quyết định số 08/2021/QĐ-LD ngày 01/3/2021 với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ GPMB là 170.156.064.460 đồng (bao gồm tiền hỗ trợ GPMB của Nhà đầu tư). Tại Quyết định 1239/QĐ-UBND ngày 07/7/2022 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (lần 1), Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được phê duyệt là 93.636.365.000 đồng (chưa bao gồm tiền hỗ trợ GPMB của Nhà đầu tư).

+ Theo Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 28/03/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định này: “4. Về tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật trong thời gian 24 tháng, kể từ Quý II năm 2023”. Như vậy, tính đến hết tháng 06/2025, Liên danh phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án. Tuy nhiên, đến nay dự án đang thực hiện công tác GPMB chưa được giao đất, Liên danh phải xin gia hạn thời hạn thực hiện dự án đầu tư.

+ Đến nay, Dự án đã thực hiện xong một số công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư, đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và công tác lập kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế giai đoạn thực hiện dự án. Dự án chưa được giao đất và chưa xác định được giá trị tiền sử dụng đất.

Công trình thi công xây lắp

- **Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị - Hạng mục nhà số 8: Nhà thực hành đa năng và phụ trợ thuộc dự án Cải tạo, nâng cấp trường Cao đẳng Du lịch Hà Nội**

Quy mô công trình bao gồm: 01 tầng hầm, 07 tầng nổi và 01 tầng tum kỹ thuật. Chiều cao công trình 32,650 m và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với khu vực.

Giá trị Hợp đồng thi công công trình là 44.782.713.360 đồng. Công trình đã được nghiệm thu hoàn thành và nghiệm thu PCCC, đã được Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán, chờ kết quả kiểm toán để quyết toán chính thức, chờ nghiệm thu của Sở Xây dựng để bàn giao đưa vào sử dụng. Giá trị quyết toán đã được Chủ đầu tư phê duyệt là 42.454.894.385 đồng.

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất

Bảng 5: Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 31/3/2025

Đơn vị tính: Triệu Đồng

	2023	2024	Biến động	2025
Tổng giá trị tài sản	125.147	125.339	0,15%	126.440
Doanh thu thuần	30.692	946	-96,92%	0
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.963)	(28)	n/a	(46)
Lợi nhuận khác	(20)	35	n/a	(6)
Lợi nhuận trước thuế	(6.983)	7	n/a	(52)
Lợi nhuận sau thuế	(6.983)	7	n/a	(52)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	-	-	n/a	-

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2025 tự lập của Công ty VINA UIC)

Ghi chú: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn.

Năm 2024 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm đáng kể so với năm 2023 do năm 2024 Công ty không phát sinh doanh thu xây lắp và doanh thu bất động sản cũng giảm mạnh bởi trong năm Công ty chỉ thực hiện bàn giao đất của dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, Đông Hà, Quảng Trị.

Nguyên nhân kết quả hoạt động SXKD của Công ty lỗ là do: Năm 2023, Công ty quyết toán một số công trình xây lắp bị lỗ do thời gian thi công kéo dài, phát sinh tăng chi phí; Năm 2024, doanh thu thấp và chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, không có doanh thu từ hoạt động xây lắp; Quý I/2025, không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty như sau:

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty năm 2023 – 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

Hoạt động								
kinh doanh bất động sản	8.959	29,2%	(2.137)	46,6%	896	94,71%	451	130,35%
Hoạt động xây lắp và hoạt động khác	21.733	70,8%	(2.447)	53,4%	50	5,29%	-105	-30,35%
Tổng cộng	30.692	100%	(4.584)	100%	946	100%	346	100%

(Nguồn: BCTC năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty)

Công ty đang gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh do dự án của Công ty chưa đem lại hiệu quả, lợi nhuận gộp năm 2024 đang ghi nhận 346 triệu đồng.

7.1. Tình hình tài chính của Công ty

Bảng 7: Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 2023 – 31/3/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

I	Tổng cộng Tài sản	125.147	125.339	0,15%	126.440
1	Tài sản ngắn hạn	124.849	125.101	0,20%	126.224
-	Tiền và các khoản tương đương tiền	8.947	787	-91,20%	100
-	Các khoản phải thu ngắn hạn	41.077	39.466	-3,92%	40.090
-	Hàng tồn kho	73.943	83.654	13,13%	84.805
-	Tài sản ngắn hạn khác	882	1.194	35,37%	1.229
2	Tài sản dài hạn	298	237	-20,47%	216

-	Tài sản cố định	277	210	-24,19%	196
-	Tài sản dài hạn khác	21	27	28,57%	20
II	Tổng cộng Nguồn vốn	125.147	125.339	0,15%	126.440
1	Nợ phải trả	104.596	104.781	0,18%	105.934
-	Nợ ngắn hạn	104.596	104.781	0,18%	105.934
-	Nợ dài hạn	0	0	n/a	
2	Vốn chủ sở hữu	20.551	20.558	0,03%	20.506
-	Vốn góp chủ sở hữu	35.000	35.000	0,00%	35.000
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-14.449	-14.442	n/a	-14.494

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2025 tự lập của Công ty VINA UIC)

Ghi chú: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn.

Các khoản mục tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu năm 2024 của Công ty không biến động nhiều so với năm 2023. Tài sản của Công ty chủ yếu là các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho, cụ thể tỷ lệ nợ phải thu so với tổng tài sản của Công ty tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024 và 31/03/2025 lần lượt là 32,8%; 31,5% và 31,7%. Tỷ lệ hàng tồn kho so với tổng tài sản của Công ty tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024 và 31/03/2025 lần lượt là 59,1%; 66,7% và 67,1%. Nguồn vốn tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu là các khoản nợ phải trả ngắn hạn, cụ thể tỷ lệ Nợ phải trả ngắn hạn so với tổng nguồn vốn của Công ty tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024 và 31/03/2025 lần lượt là 83,6%; 83,6% và 83,8%.

* Ý kiến của đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính

➤ Ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023:

“Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 07 – Nợ quá hạn, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này và cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập;

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 32, Công ty đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số Công trình chưa được quyết toán. Đồng thời, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một phần các khoản lỗ của một số công trình tồn đọng từ các

năm trước và ghi nhận một phần vào khoản mục Giá vốn hàng bán năm 2023. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023, cũng như ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

- Tại ngày 01/01/2023, khoản truy thu về thuế và các khoản giảm lợi nhuận còn lại theo Biên bản kiểm tra thuế của Cục thuế TP Hà Nội cho kỳ tính thuế từ năm 2010 đến năm 2014 chưa được hạch toán vào kết quả kinh doanh của năm tài chính tương ứng mà đang được Công ty trình bày tại chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” trên Bảng Cân đối kế toán (chi tiết tại Thuyết minh 6(*)) và trong năm, Công ty đã bù trừ khoản này vào lợi nhuận sau thuế năm 2022 (*) (chi tiết tại Thuyết minh 17).

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.6, một số khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

➤ Ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024:

“Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 07 – Nợ quá hạn, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2024. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này và cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập.

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 8, Công ty đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số Công trình chưa được quyết toán, Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” tại thời điểm 31/12/2024, cũng như ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.7, một số khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

7.2. Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty

Bảng 8: Công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2023 – 31/3/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	10.048	8.341	8.309
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.767	2.790	2.948
3	Phải thu ngắn hạn khác	28.263	28.335	28.833
Tổng cộng		41.077	39.466	40.090

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2025 tự lập của Công ty VINA UIC)

Ghi chú: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn.

Tại ngày 31/3/2025, trong số các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty có 23.058 triệu đồng là nợ quá hạn, nhưng Công ty chưa trích lập dự phòng, do Công ty khó khăn về tài chính nên chưa có nguồn bù đắp. Mặt khác, Công ty có một số khoản công nợ không có đối chiếu với tổng giá trị là 12.248.755.513 đồng. Tổ đại diện vốn Tổng công ty HUD tại Công ty VINA UIC xác nhận số công nợ 12.248.755.513 đồng là đúng và chịu trách nhiệm thu hồi.

Phải thu ngắn hạn khác chiếm tỷ trọng lớn là do Công ty tạm ứng để thực hiện một số công trình, dự án nhưng chưa thu hồi được.

7.3. Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty

Bảng 9: Công nợ phải trả của Công ty giai đoạn 2023 – 31/3/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

	Nợ phải trả	104.596	104.781	105.934
I	Nợ ngắn hạn	104.596	104.781	105.934

1	Phải trả người bán ngắn hạn	30.205	25.935	25.483
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	430	987	987
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5	0
4	Phải trả người lao động	566	468	323
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.002	1.744	439
6	Phải trả ngắn hạn khác (*)	25.012	24.724	26.303
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	46.363	50.918	52.398
II	Nợ dài hạn	0	0	0

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2025 tự lập của Công ty VINA UIC)

Ghi chú: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn.

(*) Khoản phải trả ngắn hạn khác chủ yếu là các khoản góp vốn của các đơn vị Liên danh thực hiện dự án Kè Sắt – Bình Giang; nợ phải trả các Đội xây dựng và lãi vay phải trả các cá nhân...

Khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất là Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn. Chi tiết như sau:

Bảng 10: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2023 -31/3/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

	Vay ngắn hạn	46.363	50.918	52.398
I	Bên liên quan	4.000	11.578	11.578
1	Lê Trung Dũng - Thành viên HĐQT, Phó TGD Công ty (*)	4.000	8.378	8.378
2	Nguyễn Thế Thực - Trưởng ban Kiểm soát Công ty (*)	0	3.200	3.200
II	Bên khác	42.363	39.340	40.820
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trảng Tiền	2.143	0	0
2	Vay cá nhân (*)	40.220	39.340	40.820

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2025 tự lập của Công ty VINA UIC)
(*) Vay cá nhân là các khoản vay huy động từ các cá nhân với hình thức tín chấp, có thời hạn vay 6- 12 tháng, lãi suất dao động từ 7,6% - 11%/năm và cố định suốt thời gian vay, với mục đích vay là bổ sung vốn để thực hiện các dự án đầu tư và duy trì hoạt động SXKD chung của Công ty.

8. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Công ty không có đất đai là tài sản cố định, Công ty đang thực hiện các dự án đầu tư có Hàng tồn kho là bất động sản đã nêu tại Mục 6.2.2 Dự án, công trình đang triển khai.

9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 11: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,19	1,19
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần) (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,49	0,40
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả/ Tổng tài sản) (lần)	0,84	0,84
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu) (lần)	5,09	5,10
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (vòng) (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,46	0,01
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (lần)	0,23	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	- 22,75%	0,7%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	-28,98%	0,03%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	-5,25%	0,005%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	- 22,68%	-2,96%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	-0,20	0,00

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của Công ty VINA UIC)

10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

CTCP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam chưa tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 nên chưa thông qua kế hoạch năm 2025.

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

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng TT06-dãy A thuộc Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm: Hiện nay dự án còn 2 ô đất xây nhà biệt thự (ô số 9,10) chưa xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho khách hàng do khách hàng xây sai quy hoạch.
- Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở liền kề tại lô đất LK20, LK21 thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa: Dự án đã hoàn thành công tác đầu tư, kinh doanh và kiểm toán, quyết toán dự án. Tuy nhiên, hiện nay dự án còn 2 ô đất xây nhà liền kề (ô số 1 và ô số 28 - lô LK20) chưa xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho khách hàng do khách hàng chưa phối hợp làm các thủ tục liên quan.
- Theo Nghị quyết số 61/NQ-ĐHĐCĐ-UIC ngày 13/4/2011 và Nghị quyết số 205/NQ-ĐHĐCĐ 2012.HUD-UIC ngày 27/9/2012 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức cho các Cổ đông gồm:

- + Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC): 493.614.816 đồng
- + Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX): 493.614.816 đồng
- + Công ty cổ phần Phát triển Đông Dương Xanh: 43.614.816 đồng
- + Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP: 43.614.816 đồng.

Lý do Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức cho các Cổ đông nêu trên là do tình hình tài chính của Công ty khó khăn, chưa thu xếp được nguồn chi trả.

12. 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

Đến thời điểm Công bố thông tin: không có

13. Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong tương lai

13.1. Rủi ro tài chính

Tại Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán, với ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc:

- “Nhu đã trình bày tại Thuyết minh số 07 – Nợ quá hạn, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2024. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này và cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập”. Giá trị gốc khoản nợ phải thu quá hạn của Công ty VINA UIC tại 31/12/2024 là 23.058.466.550 đồng.

- “Nhu đã trình bày tại Thuyết minh số 8, Công ty đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số Công trình chưa được quyết toán, Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” tại thời điểm 31/12/2024,

cũng như ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024."

Đối với hàng tồn kho là chi phí sản xuất dở dang các công trình xây lắp, được xác định theo sổ sách kế toán. Tuy nhiên, hiện nay một số công trình thi công xây lắp đã thi công hoàn thành; tồn đọng từ nhiều năm trước nhưng chưa quyết toán được với chủ đầu tư về giá trị hoàn thành và giá trị phạt nên Công ty chưa thể quyết toán được với các đội xây dựng theo các Hợp đồng giao khoán nội bộ. Cụ thể các công trình sau:

1	Thi công xây dựng công trình sửa chữa cải tạo Trụ sở chi nhánh Ngân hàng Việt Á	889.526.231
2	Công trình khu biệt thự Oyster Villas – Quảng Ninh	3.016.095.938
3	Công trình Club IHouse Green Bay – Quảng Ninh	423.747.456
4	Công trình Trường học Quốc tế Green Star – Quảng Ninh	6.094.863.654
	Cộng	10.424.233.279

(Nguồn: Công văn số 228/CV-NĐD-VINA UIC ngày 10/12/2024)

- "Nhu đã trình bày tại Thuyết minh số 2.7, một số khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024."

Chi phí quản lý doanh nghiệp Công ty phân bổ vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang năm 2024 là 3.568.723.642 đồng

13.2. *Rủi ro dự án*

Rủi ro có thể xảy ra đối với 02 dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị và dự án Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương như sau:

- + Nhà nước có thể chậm thu hồi và giao đất.
- + Nhà nước có thể thay đổi quy hoạch dự án.

13.3. *Rủi ro pháp lý*

Đối với 02 lô đất (ô số 42 và 43) tại dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, Công ty VINA UIC đã ký Biên bản đặt cọc mua đất ở với khách hàng. Tuy nhiên, có thể xảy ra rủi ro nếu hai bên không thống nhất, ký Hợp đồng mua bán dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện từ một trong hai bên.

14. Thông tin khác

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam đã thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2014 và kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của năm 2016.

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

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

1.846.730 cổ phần (chiếm tỷ lệ 52,76% tổng số lượng cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

4. Giá khởi điểm đấu giá

28.439.642.000 đồng/lô cổ phần (tương đương 15.400 đồng/cổ phần)

5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 30/6/2024

6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

Giá khởi điểm cổ phần bán đấu giá được xác định trên cơ sở:

- Chứng thư thẩm định giá số 111/2025/82/CTTDG-CPAVIETNAM-NV2; Báo cáo thẩm định giá số 111/2025/82/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 14/02/2025 và các Phụ lục; Thư tư vấn giá khởi điểm số 169/2025/CV-CPA VIETNAM-NV2 ngày 14/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM lập. Theo đó, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đưa ra kết quả thẩm định giá theo các phương pháp cụ thể như sau:

+ Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do doanh nghiệp: 13.381 đồng/cổ phần.

+ Phương pháp tài sản: 15.389 đồng/cổ phần. Làm tròn là 15.400 đồng/cổ phần.

Thẩm định viên của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM xác định kết quả thẩm định giá Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam được xác định theo trọng số 02 phương pháp, trong đó trọng số phương pháp tài sản là 100% và Kết luận: Giá cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam tại thời điểm **30/06/2024** là 15.400 đồng/cổ phần.

- Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP.

- Ngày 17/3/2025, Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã ban hành Nghị quyết số 81/NQ-HĐTV thông qua kết quả thực hiện dịch vụ tư vấn thẩm định giá và giá khởi điểm làm cơ sở lập Phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam. Theo đó, giá khởi điểm được phê duyệt là 15.400 đồng/cổ phần, tương ứng giá khởi điểm cả lô cổ phần là 28.439.642.000 đồng/lô cổ phần.

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Phương thức chuyển nhượng vốn được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị xác định trên cơ sở xem xét tình hình hoạt động doanh nghiệp và đánh giá ưu, nhược điểm của các phương thức chuyển nhượng vốn cổ phần; để phù hợp với các quy định hiện hành, phù hợp với mục đích là nhằm thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam theo Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021 – 2025 đã được phê duyệt; thu hút các nhà đầu tư có năng lực tài chính mạnh, mong muốn kiểm soát và đồng hành lâu dài cùng doanh nghiệp; đồng thời, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Tổng công ty HUD, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam và các nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả chuyển nhượng vốn.

Theo đó, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã lựa chọn phương thức chuyển nhượng vốn: **Đấu giá công khai theo lô (01 lô).**

8. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Địa chỉ: Số 2 P. Phan Chu Trinh, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626

Fax: 024 3934 7818

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến thời gian bắt đầu thực hiện: Quý II/2025.

Đồng thời đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam do Tổ chức đấu giá ban hành.

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

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP:

“Nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu vốn thực góp trong vốn điều lệ của công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phù hợp với từng lĩnh vực pháp luật chuyên ngành quy định hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Việc mở, sử dụng tài khoản vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài liên quan đến mua cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp Việt Nam khi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ chuyển nhượng vốn góp tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan”.

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tại Công ty sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30/06/2021 của Bộ Tài chính về hướng

dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phần đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể:

“Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San nền, San lấp mặt bằng” – Mã ngành 4312

Theo Phụ lục của Quyết định 27/2018/QĐ-TTg do Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 06/07/2018 về hệ thống ngành kinh tế Việt Nam thì mã ngành 4312 là về các hoạt động chuẩn bị mặt bằng. Cụ thể gồm những hoạt động chuẩn bị mặt bằng xây dựng, như sau:

- *Làm sạch mặt bằng xây dựng.*
- *Vận chuyển đất: đào, lấp, san và ủi tại các mặt bằng xây dựng, đào móng, vận chuyển đá, nổ mìn...*
- *Khoan thăm dò, khoan lỗ kiểm tra, lấy mẫu thử để kiểm tra về địa chất, địa vật lý hoặc các mục đích tương tự.*
- *Chuẩn bị mặt bằng để khai thác mỏ như: Chuyển vật công kênh và các hoạt động chuẩn bị, phát triển khác đối với mặt bằng và tài sản khoáng sản, ngoại trừ ở những vùng dầu và khí.*
- *Hệ thống cấp thoát nước tại mặt bằng xây dựng.*
- *Hệ thống cấp thoát nước nông nghiệp và lâm nghiệp.*
- *Dò mìn và các loại tương tự (bao gồm cả việc cho nổ) tại mặt bằng xây dựng.”*

Căn cứ quy định tại Mục A, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 quy định ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài:
“10. Dịch vụ nổ mìn.”

Mã ngành 4312 hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 0%. VINA UIC hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Do đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại VINA UIC là 0%.

12. Đối tượng tham gia mua cổ phần

Các đối tượng tham gia đấu giá theo lô gồm:

❖ Đối với nhà đầu tư trong nước

- Đối với nhà đầu tư cá nhân: Là công dân Việt Nam, có địa chỉ liên hệ, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự;
- Đối với nhà đầu tư tổ chức: Là tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép hoạt động; có địa chỉ liên hệ;
- Tuân thủ quy định hiện hành về góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam và quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có).

Cụ thể về đối tượng tham gia đấu giá theo lô được quy định tại Quy chế đấu giá do Tổ chức bán đấu giá ban hành, trên cơ sở phù hợp theo quy định tại Quy chế mẫu về bán đấu giá được ban hành kèm theo Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 của Bộ Tài chính.

❖ **Đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam là 0%. Do đó, nhà đầu tư nước ngoài không được tham gia đấu giá mua cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư**

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

Không có

14. Các loại thuế có liên quan

Tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị phải chịu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nghĩa vụ thuế của Công ty:

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành. Các loại thuế khác được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật liên quan.

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

15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này)

*** Hồ sơ đấu giá:**

Bộ hồ sơ đấu giá được công bố bao gồm:

- Quyết định số 858/QĐ-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021- 2025;
- Công văn số 3945/BXD-QLDN ngày 23/05/2025 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

- Nghị quyết số 193/NQ-HĐTV ngày 19/06/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố Thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.
- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020;
- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có số cổ phần bán đấu giá để chuyển nhượng vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành;
- Các tài liệu khác có liên quan.

*** Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Bộ hồ sơ đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày đấu giá tối thiểu hai mươi (20) ngày tại:

- Trụ sở chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Ba (03) số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc, một tờ báo địa phương nơi Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam có trụ sở chính (Hà Nội);
- Website của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (<https://www.hud.com.vn>), Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (<http://hudvinauic.com>), Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (<https://www.cts.vn>) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (www.hnx.vn).

VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025 tại Quyết định 858/QĐ-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Theo Đề án tái cơ cấu, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sẽ thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

- Thu hồi vốn đầu tư của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam ở mức tối đa, sử dụng nguồn vốn thu hồi cho hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Tổng công ty.

Như vậy, việc chuyển nhượng phần vốn Nhà nước do HUD đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam là phù hợp với định hướng và chủ trương của cơ quan đại diện chủ sở hữu.

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 37738600

Fax: 024 37738640

Website: www.hud.com.vn

2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 4, Tòa nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Website: <http://hudvinauic.com>

Điện thoại: 024 22100959

3. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (VietinBank Securities)

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Website: www.cts.vn

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

CN TP.HCM: -----

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 028 3820 0899

CN Đà Nẵng: Tầng 8, số 36 Trần Quốc Toản, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 023 6358 4788

4. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

Trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 3783 2121

Fax: 024 3783 2122

5. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Địa chỉ: Số 2 P. Phan Chu Trinh, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626

Fax: 024 3934 7818

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

- Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam xây dựng một cách hợp lý và cân trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp và công bố thông tin. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cam kết là cổ đông có quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam và các thông tin trong Bản công bố thông tin mà Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với vai trò là một cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam có được là trung thực, chính xác.

- 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 doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

- Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như: Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

**X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN
CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2025

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



Đỗ Hoài Đông

**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM**



**CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Văn Thắng**



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CTCP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Ngọc Hiệp