

CỔ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52 MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ. TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52 ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC KỸ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CỦA
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI
ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52
(Theo Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về cơ cấu lại vốn
Nhà nước tại doanh nghiệp)

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG VỐN



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

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

Điện thoại: 0243 9387799

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

TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

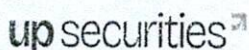
Địa chỉ: Tầng 3, Toà nhà Le Capitole, số 27 phố Thái Thịnh, phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.36230809

Fax: 024.36230805

Website: handico52.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

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

Điện thoại: (024) 3944 6666

Fax: (024) 3944 8071

Website: www.upstock.com.vn

Hà Nội, tháng 09 năm 2026

Handwritten signature

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103007872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/05/2005,

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101658934 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 18/06/2025)

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-TCT ngày 08/07/2026 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội về việc phê duyệt hồ sơ thẩm định giá trị doanh nghiệp, giá khởi điểm chào bán cổ phần và phương án chuyển nhượng cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.

THÔNG TIN VỀ CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên cổ phần : Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/01 cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần thực hiện chuyển nhượng : 102.600 cổ phần (tương đương 0,21% vốn điều lệ của Công ty)
- Số lô cổ phần chào bán : 01 lô
- Giá trị phần vốn chuyển nhượng theo mệnh giá : 1.026.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm hai mươi sáu triệu đồng)
- Giá khởi điểm chào bán : 1.939.140.000 đồng/ 01 lô cổ phần
Tương đương 18.900 đồng/01 cổ phần
- Phương thức chuyển nhượng vốn : Bán đấu giá công khai theo lô (01 lô) tại Công ty cổ phần Chứng khoán UP.

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	4
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	4
2. Tổ chức có vốn được chuyển nhượng	4
3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần	5
II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	6
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	7
1. Thông tin chung về chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	7
2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng	9
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phần chuyển nhượng vốn/tổng số lượng cổ phần đang lưu hành	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	9
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	14
3. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông lớn	24
4. Cơ cấu doanh thu, chi phí của Công ty:	25
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất	27
6. Tình hình công nợ của Công ty	29
7. Tình hình tài sản của Công ty	31
8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	32
9. Tình hình sử dụng lao động của Công ty	33
10. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty.....	34
11. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.....	37
12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	38
13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	38
14. Các nghĩa vụ thuế đối với hoạt động chuyển nhượng vốn Nhà nước với ngân sách nhà nước	39
V. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	39
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	42
VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	42

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng..... 42
2. Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá..... 42
3. Tổ chức có cổ phần được chuyển nhượng..... 42

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....43

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....44

NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

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

Người đại diện: **Ông Phạm Tiến Đức**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT, phụ trách điều hành Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội.

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

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội khuyến nghị nhà đầu tư trước khi mua cổ phần cần phải tự tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp, các quy định của pháp luật hiện hành và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

2. Tổ chức có vốn được chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Toà nhà Le Capitole, số 27 phố Thái Thịnh, phường Đống Đa, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Người đại diện: **Ông Nguyễn Mạnh Hào**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo Pháp luật Công ty.

Chúng tôi xác nhận rằng Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán. Đồng thời, chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là đầy đủ, chính xác, trung thực về Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 và cam kết chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của những thông tin và số liệu này. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu và/hoặc số lượng cổ đông trong cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.

3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

Người đại diện: **Ông Hoàng Văn Bộ**

Chức vụ: Giám đốc Ban Ngân hàng đầu tư

(Theo Giấy Ủy quyền số 06/2026/GUQ-UPSC ngày 16/09/2026 của Người đại diện theo pháp luật - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chứng khoán UP).

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn do Công ty cổ phần Chứng khoán UP lập trên cơ sở Hợp đồng với Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội. 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 cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 cung cấp. Bản công bố thông tin này có những lưu ý, điều kiện và hạn chế sau:

Việc phân tích đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này dựa vào các thông tin, số liệu và tài liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 cung cấp, cũng như được tham khảo từ các nguồn khác mà chúng tôi coi là đáng tin cậy và toàn bộ nội dung trong Bản công bố thông tin đã được Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 xác nhận. Công ty cổ phần Chứng khoán UP không chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các thông tin, số liệu, tài liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 cung cấp. Các BCTC được thu thập và sử dụng trong Bản công bố thông tin này bao gồm: Báo cáo tài chính năm 2024 và Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội.

Bản công bố thông tin này chỉ xem xét những thông tin và điều kiện tồn tại về số liệu tài chính đến ngày 31/12/2025 do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 cung cấp, một số thông tin khác đã được cập nhật đến thời điểm công bố thông tin. Đối với các sự kiện xảy ra sau mốc thời gian này, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 và Công ty cổ phần Chứng khoán UP sẽ có trách nhiệm cập nhật, bổ sung Bản công bố thông tin trong trường hợp phát sinh các sự kiện quan trọng, có khả

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

năng ảnh hưởng đến giá cổ phần hoặc quyết định của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chúng tôi giả định rằng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ về hoạt động kinh doanh.

Nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp, các quy định pháp luật hiện hành và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

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

- Cổ phần : Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu : Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
- Cổ đông : Là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần
- Cổ tức : Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính.
- Vốn điều lệ : Là tổng giá trị tài sản do các thành viên công ty, chủ sở hữu công ty đã góp hoặc cam kết góp khi thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đăng ký mua khi thành lập Công ty cổ phần.
- Tổ chức chủ sở hữu chuyển nhượng vốn : Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (HANDICO)
- Tổ chức được chuyển nhượng vốn/ Công ty/CT52 : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52
- Tổ chức tư vấn bán đấu giá/UPSC : Công ty cổ phần Chứng khoán UP
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT : Hội đồng quản trị.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

- HĐTV : Hội đồng thành viên
- CTCP : Công ty cổ phần.
- ĐKKD : Đăng ký kinh doanh.
- TSLĐ : Tài sản lưu động.

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

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

1.1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên doanh nghiệp : **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI**
- Tên Tiếng Anh : HANOI HOUSING DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION
- Tên viết tắt : HANDICO
- Logo : 
HANDICO
Vững bước cùng thời đại
- Địa chỉ : Số 34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 0243 9387799
- Fax : 0243 8241032
- Website : www.handico.com.vn
- Email : info@handico.com.vn
- Vốn điều lệ : 2.009.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn không trăm lẻ chín tỷ một trăm triệu đồng)
- Giấy chứng nhận : Số 0100977705 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 24/06/2026
- Ngành nghề kinh doanh chính : Xây dựng nhà ở - Mã ngành: 4101;

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

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

Ngày 17/01/2007, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 258/QĐ-UB về việc chuyển Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con được hình thành trên cơ sở hợp nhất Công ty Xuất khẩu và Đầu tư xây dựng Hà Nội vào Văn phòng Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội. Với vai trò là Công ty mẹ, Tổng công ty đã chuyển sang trực tiếp hoạt động kinh doanh và đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác, thực hiện quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu đối với phần vốn đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết.

Ngày 13/7/2010, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 3456/QĐ-UBND về việc chuyển đổi mô hình hoạt động của Tổng Công ty từ mô hình Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội thành mô hình Công ty TNHH một thành viên. Qua 27 năm xây dựng và phát triển, đến nay Tổng công ty đã có hơn 70 đầu mối trên địa bàn Hà Nội và nhiều tỉnh, thành trên cả nước: Hà Nội, Ninh Bình, Nghệ An, Huế, Hồ Chí Minh...

Trong quá trình xây dựng và phát triển, quy mô tổ chức sản xuất kinh doanh của Tổng công ty liên tục phát triển, bảo tồn và phát triển vốn Nhà nước. Vốn điều lệ tăng từ 284 tỷ đồng lên hơn 2.900 tỷ đồng, ... Thị trường không ngừng được củng cố và mở rộng, cơ cấu ngành nghề sản xuất kinh doanh phát triển theo hướng đầu tư phát triển Dự án và thi công xây lắp là lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính và giữ vai trò chủ đạo.

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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

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

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

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội là cổ đông nắm giữ 102.600 cổ phần chiếm 0,21% trong tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.

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

- Tên cổ phần : Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng : 102.600 cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành : 50.000.000 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần chuyển nhượng/tổng số lượng cổ phần đang lưu hành : 0,21%
- Tỷ lệ cổ phần chuyển nhượng/cổ phần đang sở hữu : 100%

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

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

1.1. Thông tin chung về Công ty:

- Tên tiếng Việt : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52
- Trụ sở chính : Tầng 3, Toà nhà Le Capitole, số 27 phố Thái Thịnh, phường Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại : 02436 230 809
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Mạnh Hào – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Vốn điều lệ theo Giấy ĐKKD : 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng)
- Vốn điều lệ thực góp : 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

- Tổng số cổ phần : 50.000.000 cổ phần (Mệnh giá: 10.000 đồng/01 cổ phần)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103007872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/05/2005,

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101658934 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 18/06/2025.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Mã ngành	Chi tiết ngành, nghề kinh doanh
1	2592	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại
2	3099	Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và các loại máy móc, phương tiện giao thông đường bộ
3	3290	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Khai thác và sản xuất các loại cửa kính, nhựa đường, các loại vật liệu dùng trong xây dựng, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông, thủy lợi
4	3319	Sửa chữa thiết bị khác Chi tiết: Lắp đặt sửa chữa bảo trì máy móc thiết bị trong lĩnh vực công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng, giao thông vận tải, tự động hóa, đo lường, điều khiển, máy tính, điện tử, điện lạnh, bưu chính, viễn thông, phát thanh và truyền hình
5	4212	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông, đường bộ, cầu, cảng
6	4229	Xây dựng công trình công ích khác Chi tiết: - Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông đô thị (cấp nước, thoát nước, chiếu sáng), hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, đường dây và trạm biến áp đến 35KV, thủy lợi, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí
7	4299 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp Xây dựng công trình cấp thoát nước, xử lý nước thải, khoan, khai thác nước ngầm
8	4321	Lắp đặt hệ thống điện

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

		Chi tiết: Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 220KV
9	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Cung cấp xây dựng, lắp đặt bảo hành, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các khu dân cư và đô thị mới, khu công nghiệp văn phòng, siêu thị như: hệ thống thông gió cấp nhiệt, điều hòa không khí, thang máy, camera quan sát, thiết bị chống đột nhập, báo động, phòng cháy chữa cháy, ghi âm, ghi hình
10	4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công phòng chống mối cho các công trình xây dựng
11	4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Bán buôn ô tô và các loại máy móc, phương tiện giao thông đường bộ
12	4633	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Bán buôn rượu bia, nước giải khát
13	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông Chi tiết: Kinh doanh các thiết bị khoa học kỹ thuật
14	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn máy móc thiết bị trong lĩnh vực: công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng, giao thông, vận tải tự động hóa, đo lường, điều khiển máy tính, điện tử, điện lạnh, bưu chính, viễn thông, phát thanh và truyền hình Kinh doanh các loại cửa kính, nhựa đường, các loại vật liệu dùng trong xây dựng, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông thủy lợi
15	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng
16	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Buôn bán hàng: thủ công mỹ nghệ, đồ dùng cá nhân, và gia đình, văn phòng phẩm, lương thực, thực phẩm thuốc lá, hóa phẩm, mỹ phẩm
17	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
18	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ
19	5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

		Chi tiết: Dịch vụ làm thủ tục hải quan và khai thuế hải quan Dịch vụ cảng và bến cảng
20	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn
21	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Dịch vụ mua bán, kinh doanh nhà đất, bất động sản Kinh doanh nhà
22	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, môi giới kinh doanh nhà đất bất động sản Dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác các dự án, bất động sản bao gồm: quản lý, vận hành khai thác sau đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, kho tàng, bến bãi và các dự án, bất động sản
23	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu dân cư, khu đô thị mới, khu công nghiệp, kho tàng bến bãi, giao thông, thủy lợi; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng và hoàn thiện; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình đường bộ; Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế công trình đường bộ; Thẩm tra thiết kế (chỉ hoạt động trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký); Dịch vụ tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu; Tư vấn và thi công gia cố các loại nền móng công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình)
24	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất
25	7710	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Thuê, cho thuê ô tô
26	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị trong lĩnh vực công nghiệp, nông nghiệp xây dựng, giao thông, vận tải, tự động hóa, đo lường, điều khiển, máy tính, điện tử, điện lạnh, bưu chính, viễn thông, phát thanh và truyền hình Thuê, cho thuê các loại máy móc, phương tiện giao thông đường bộ

27	7911	Đại lý du lịch Chi tiết: Kinh doanh Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế
28	8299	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; Kinh doanh, xuất nhập khẩu hàng hóa vật tư, máy móc thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng Trồng giữ ô tô và các loại máy móc, phương tiện giao thông, đường bộ
29	9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao Chi tiết: Kinh doanh các dịch vụ thể thao: bể bơi nước nóng, nước lạnh dịch vụ sân golf, tennis; cầu lông, bóng bàn, bida, bơi thuyền, câu cá, thể dục thể hình- thẩm mỹ (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
30	9321	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề Chi tiết: Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn giải trí khu vui chơi giải trí (trừ các loại hình vui chơi giải trí nhà nước cấm)

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 là đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội, tiền thân là Công ty cổ phần dịch vụ đô thị và khu công nghiệp HANDICO, được thành lập tháng 5/2005 với số vốn điều lệ ban đầu là 3.800.000.000 đồng, hoạt động theo mô hình công ty cổ phần.

Công ty mới thành lập có trụ sở tại tòa nhà A5, khu ký túc xá sinh viên Thăng Long, Phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội. Tháng 5/2007, Công ty cổ phần dịch vụ đô thị và khu công nghiệp HANDICO đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông và quyết định thay đổi tên Công ty thành Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.

• Quá trình tăng vốn điều lệ

Kể từ ngày được cấp ĐKKD hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần lần đầu, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 có 03 lần tăng vốn, cụ thể:

- Năm 2009: công ty có chủ trương tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng
- Năm 2015: Công ty tiếp tục tăng vốn thêm 150 tỷ đồng, nâng vốn điều lệ của Công ty lên 200 tỷ đồng.
- Năm 2025: Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 14/2025/NQ-HĐCD ngày 12/06/2025 thông qua việc tăng vốn thêm 300 tỷ đồng, nâng vốn điều lệ của Công

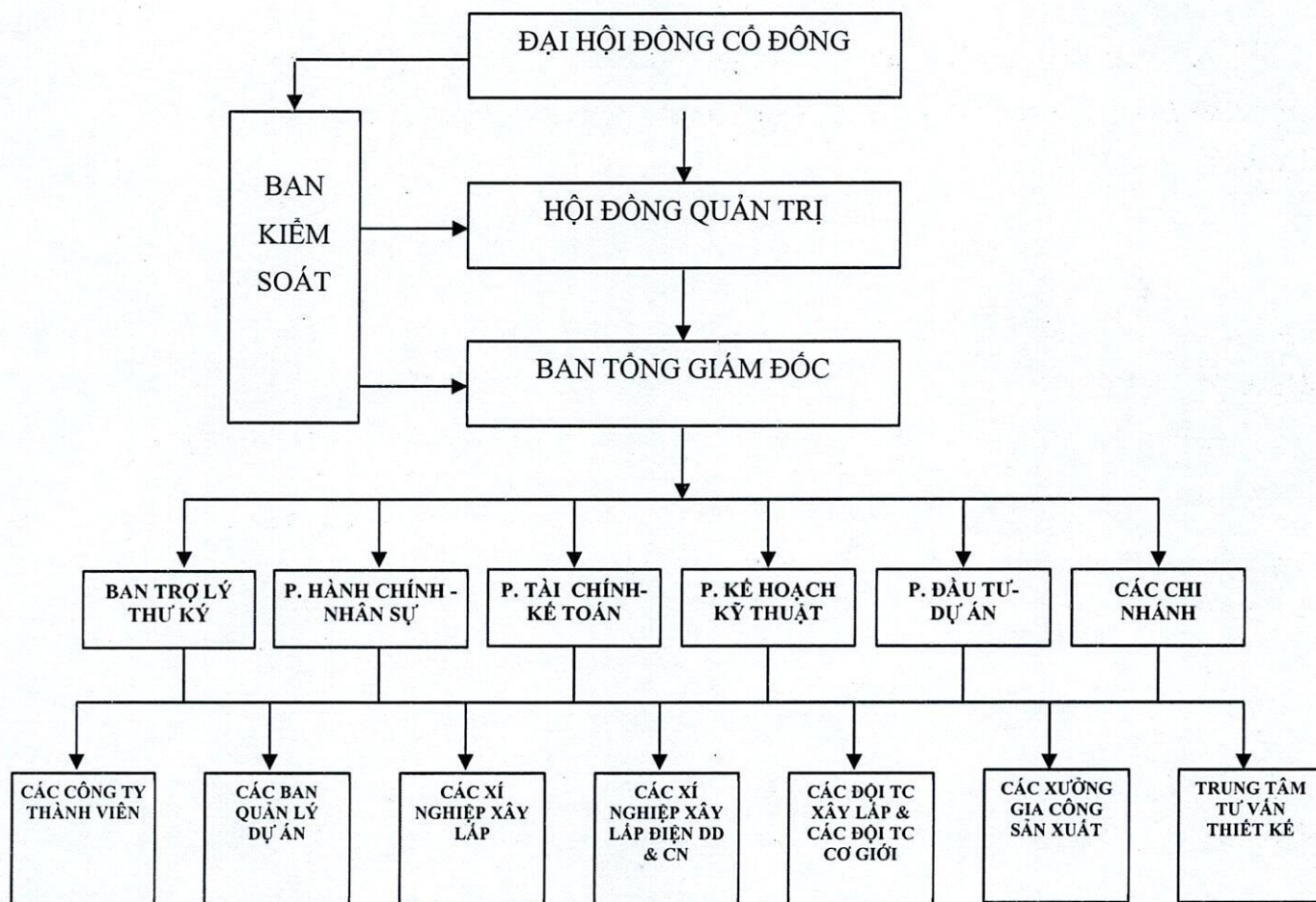
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

ty lên 500 tỷ đồng. Ngày 18/06/2025, Công ty được cấp Giấy CN ĐKKD thay đổi lần thứ 14, ghi nhận mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

2.1. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ 1. Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52



(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52)

- **Đại hội đồng cổ đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty 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.
- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Ban điều

hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định. HĐQT gồm 5 thành viên có nhiệm kỳ 5 năm.

- **Ban Kiểm soát:** Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty; Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành và quản lý Công ty. Ban kiểm soát hiện tại của Công ty gồm 3 thành viên.

- **Ban Tổng Giám đốc:**

Gồm có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

Số lượng Phó Tổng Giám Đốc sẽ tùy thuộc vào tình hình sản xuất kinh doanh và nhu cầu thực tế của Công ty ở từng giai đoạn cụ thể. Giữa Tổng Giám Đốc và các Phó Tổng Giám Đốc sẽ có bản phân công nhiệm vụ sao cho Ban Tổng Giám Đốc thực hiện được tốt nhất chức năng lãnh đạo Công ty trong sản xuất kinh doanh để có thể đem lại lợi nhuận cao nhất cho Công ty và cho các cổ đông.

Ban Tổng Giám Đốc thực hiện các quyền hạn và nghĩa vụ khác theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

Tổng Giám đốc: Là người đại diện theo pháp luật của Công ty, trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ được giao.

Phó Tổng Giám đốc: Tùy thuộc vào tình hình SXKD, Tổng Giám đốc sẽ có bản phân công, uỷ quyền cho các Phó Tổng Giám đốc theo nhiệm vụ cụ thể.

- **Các phòng ban chuyên môn:**

- ✓ **Phòng Hành chính Nhân sự**

Chức năng:

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong các lĩnh vực về tổ chức bộ máy, đào tạo, quản lý nhân sự toàn công ty.
- Chịu trách nhiệm về công tác lao động tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN, các chế độ chính sách cho người lao động trong Công ty và các công tác đoàn thể xã hội của công ty.
- Chịu trách nhiệm đảm bảo, duy trì nội quy, kỷ luật lao động, nề nếp làm việc.

- Tham mưu cho lãnh đạo trong công tác khen thưởng, kỷ luật.
- Chịu trách nhiệm về công tác văn thư lưu trữ.
- Chịu trách nhiệm về một số công tác xã hội như: Bảo hộ lao động, Phòng chống lụt bão, thiên tai, phòng cháy chữa cháy, an ninh quốc phòng.
- Quản lý công tác đối nội, đối ngoại của Công ty
- Quản lý công tác hành chính, quản trị, lễ tân, khánh tiết của Công ty và cơ sở vật chất, phương tiện làm việc, đi lại, phục vụ lãnh đạo Công ty
- Quản lý công tác y tế, chăm sóc sức khỏe của CBCNV Công ty.

Nhiệm vụ:

- Tổ chức thực hiện công tác quản lý nhân sự; Quản lý, lưu trữ toàn bộ hồ sơ của người lao động, thực hiện việc soạn thảo hợp đồng lao động.
- Thẩm định hồ sơ, thực hiện quy trình trong công tác tuyển dụng, bổ nhiệm, miễn nhiệm, điều động, xếp lương, nâng bậc lương, khen thưởng, kỷ luật.... đối với tất cả người lao động thuộc thẩm quyền quyết định của Tổng giám đốc.
- Quản lý và thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách, giải quyết trực tiếp các quyền, lợi chính đáng của người lao động trong công ty về BHXH, BHYT, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần đối với người lao động trong Công ty theo quy định của Nhà nước và Quy chế nội bộ của Công ty.
- Quản lý lao động tiền lương theo đúng Điều lệ tổ chức & hoạt động của Công ty và những quy định hiện hành của Nhà nước.
- Theo dõi việc triển khai thực hiện các quy chế nội bộ của Công ty, làm đầu mối tổng hợp các ý kiến giúp lãnh đạo Công ty bổ sung, sửa đổi các quy chế nội bộ phù hợp với yêu cầu thực tế.
- Làm các thủ tục đề nghị các cấp có thẩm quyền cấp giấy phép đăng ký kinh doanh và các giấy phép hoạt động khác cho Công ty và các đơn vị trực thuộc. Chịu trách nhiệm bảo quản dấu pháp nhân, giấy chứng nhận mẫu dấu và giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty.
- Hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, phối hợp với các bộ phận trực thực hiện quy định về bảo hộ lao động, an toàn lao động, an ninh quốc phòng.
- Quản lý công tác hành chính quản trị, thực hiện công tác văn thư, lưu trữ, lễ tân, phục vụ hội họp, hội nghị.
- Tham gia công tác kiểm kê vật tư, tài sản của Công ty. Chịu trách nhiệm về việc

mua sắm, theo dõi quản lý, bảo dưỡng sửa chữa trang thiết bị văn phòng; Mở sổ theo dõi tài sản cố định, xe con, thiết bị văn phòng...

- Quản trị Website và mạng nội bộ của Công ty
- Soạn thảo, lưu trữ các văn bản liên quan đến đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
- Chịu trách nhiệm công tác thường trực bảo vệ cơ quan, quản lý điều động xe con phục vụ công tác cho lãnh đạo và CBCNV của Công ty.

✓ **Phòng Tài chính Kế toán**

Chức năng:

- Phân tích thông tin, số liệu kế toán, tham mưu đề xuất các giải pháp trong việc quản trị và quyết định kinh tế, tài chính của Công ty.
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty kiểm tra, kiểm soát các hoạt động kinh tế tài chính trong công ty, quản lý công ty về mặt tài chính kế toán, đảm bảo các hoạt động về tài chính kế toán: Thu, chi ... của Công ty thực hiện đúng theo các quy định về quản lý tài chính của Nhà nước ban hành, đúng với giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty.
- Quản lý vốn và tài sản của Công ty.
- Kiểm tra giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu, nộp, thanh toán nợ.

Nhiệm vụ:

- Căn cứ vào kế hoạch SXKD của Công ty để xây dựng kế hoạch tín dụng trung và dài hạn. Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện kế hoạch thu nợ, trả nợ vay đúng kỳ hạn.
- Xây dựng quy chế tài chính của Công ty.
- Xây dựng tổ chức thực hiện kế hoạch tài chính của Công ty, lập báo cáo thực hiện kế hoạch tài chính theo tháng, quý, năm....Hàng tháng báo cáo Tổng giám đốc, hàng quý báo cáo HĐQT.
- Mở sổ ghi chép, cấp sổ, theo dõi các HĐKT, HĐ dịch vụ, các dự toán quyết toán được duyệt, dự toán, quyết toán bổ sung điều chỉnh;
- Quyết toán công trình, thanh lý hợp đồng, dự toán chi phí do đội xây lắp lập cho từng công trình, đã được phòng kế hoạch kỹ thuật thẩm định;
- Quản lý việc sử dụng vốn của các đội sản xuất theo đúng quy chế, đúng định mức

đã được duyệt (định mức chi phí trong SXKD).

- Đối với từng công trình phải mở sổ sách theo dõi chi tiết: Giá trị hợp đồng, các khoản tiền chuyển khoản mua vật tư, các khoản tạm ứng, các khoản tiền chủ đầu tư chuyển về, các hoá đơn chứng từ hoàn ứng... sau khi hoàn thành mỗi Công trình phải làm quyết toán ngay với Chi nhánh, Xí nghiệp, Đội xây lắp.
- Thực hiện nộp thuế, báo cáo thuế theo đúng quy định của Nhà nước.
- Lập báo cáo tài chính theo đúng quy định hàng tháng, quý, năm và đột xuất theo yêu cầu của lãnh đạo.
- Các thông tin số liệu kế toán phải được phản ánh liên tục từ khi phát sinh đến khi kết thúc hoạt động kinh tế, tài chính.
- Số liệu kế toán phải phản ánh kỳ này phải thống nhất theo số liệu kế toán của kỳ trước. Các số liệu kế toán phải đảm bảo tính trung thực, chính xác, rõ ràng dễ hiểu (kể cả về số liệu cũng như thời gian xảy ra hoạt động tài chính).
- Mở sổ theo dõi tài sản cố định của Công ty.
- Kiểm tra giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu nộp, thanh toán công nợ, kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản, phát hiện kịp thời và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính kế toán.
- Thiết lập hệ thống sổ sách kế toán khoa học hợp lý theo đúng quy định của Nhà nước. Các chứng từ kế toán phải được vào sổ ghi chép, lưu trữ theo quy định.
- Kiểm tra tính trung thực của báo cáo kế toán và quyết toán tài chính của các đơn vị trực thuộc trong Công ty. Thường xuyên hướng dẫn kiểm tra công tác tài chính kế toán và bộ máy cán bộ kế toán của các đơn vị trực thuộc.
- Quản lý chặt chẽ vốn đầu tư XDCB của Công ty. Thẩm tra và quyết toán vốn đầu tư đối với các dự án đầu tư, quyết toán các công trình XDCB hoàn thành.

✓ **Phòng Kế hoạch kỹ thuật:**

Về lĩnh vực Kế hoạch - Tổng hợp:

Chức năng:

- Thu thập thông tin thị trường, các chế độ chính sách của Nhà nước, định hướng xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung và của thị trường nói riêng; Tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong việc xây dựng và chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD ngắn hạn, dài hạn, xây dựng chiến lược phát triển của Công ty phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh, phù hợp Điều lệ tổ chức và hoạt động của

Công ty, phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Thực hiện chức năng thống kê kế hoạch toàn Công ty;
- Chỉ đạo, đôn đốc các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Lập báo cáo về việc thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty theo định kỳ hàng tháng, quý, năm và báo cáo đột xuất theo yêu cầu của lãnh đạo Công ty và các cơ quan chức năng.

Nhiệm vụ:

- Dựa trên kết quả điều tra nghiên cứu thị trường, định hướng phát triển của Công ty, kế hoạch SXKD của Chi nhánh, Xí nghiệp, Đội xây lắp, lập kế hoạch SXKD hàng tháng, quý, năm, cân đối kế hoạch SXKD và kế hoạch cấp vốn, cấp phát vật tư thiết bị theo đúng tiến độ, báo cáo lãnh đạo Công ty phê duyệt.
- Chịu trách nhiệm lập kế hoạch đào tạo nâng cao trình độ cán bộ và kế hoạch đầu tư mua sắm, nâng cấp sửa chữa các trang thiết bị máy móc thi công phục vụ SXKD của Công ty.

Về lĩnh vực tiếp thị, đấu thầu:

Chức năng:

- Tìm kiếm nguồn công việc mới để mở rộng thị trường xây lắp.
- Quản lý và chịu trách nhiệm về việc sử dụng hồ sơ năng lực và thương hiệu của Công ty để tham gia đấu thầu cũng như tham gia liên danh để đấu thầu thi công các công trình. Phòng Kế hoạch Kỹ thuật chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của mọi số liệu của hồ sơ dự thầu, đặc biệt là tính chính xác của dự toán dự thầu

Nhiệm vụ:

- Làm hồ sơ dự thầu, soạn thảo các hợp đồng kinh tế, hợp đồng liên danh, các văn bản liên quan đến công trình mà Công ty đang thực hiện, các biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng... trình lãnh đạo ký.
- Khi kết thúc công trình phòng kế hoạch có trách nhiệm: Chỉ đạo Chi nhánh, Xí nghiệp, Đội xây lắp cùng phối hợp lập hồ sơ biên bản nghiệm thu, hồ sơ quản lý chất lượng, hồ sơ hoàn công, hồ sơ quyết toán... của công trình.

Về lĩnh vực quản lý xây lắp:

Chức năng :

- Lưu trữ các hồ sơ liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty: Các công trình xây lắp phải có đầy đủ các hồ sơ gồm: Hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu, thiết kế dự toán, Hợp đồng kinh tế, hợp đồng nhân công, cam kết của công nhân làm việc tại các đội đang thi công các công trình về việc đã được học nội quy an toàn, các văn bản bổ sung điều chỉnh, sổ nhật ký thi công các văn bản nghiệm thu, quyết toán, thanh lý hợp đồng...
- Thẩm định tính hợp lý của dự toán chi phí xây dựng công trình (do Chi nhánh, Xí nghiệp, Đội xây lắp lập) và trình lãnh đạo Công ty phê duyệt dự toán chi phí.

Nhiệm vụ:

- Quản lý về chất lượng, an toàn, tiến độ thi công của các công trình:
- Trước khi bước vào thi công công trình, phòng kế hoạch có nhiệm vụ thẩm định: Biện pháp thi công và an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ, biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, biện pháp đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thi công công trình (do đội xây lắp lập). Nếu đảm bảo hợp lý mới cho phép tiến hành thi công.
- Lập kế hoạch công việc, cử cán bộ đi kiểm tra thực tế tại các công trình hàng tuần, tháng, quý...Trực tiếp chỉ đạo các đội xây lắp thực hiện đúng các biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo chất lượng và an toàn lao động, nếu không tự giải quyết được tại hiện trường phải báo cáo ngay về cho lãnh đạo Công ty để kịp thời chỉ đạo biện pháp giải quyết. Báo cáo tình hình an toàn lao động với Công ty, Tổng công ty theo định kỳ.
- Hàng tuần yêu cầu các đội báo cáo tiến độ thực hiện hợp đồng (có biện pháp kiểm tra tính xác thực của báo cáo đó). Đề xuất với lãnh đạo Công ty các biện pháp tháo gỡ những khó khăn mà các công trình đang thi công hiện đang gặp phải, để đảm bảo tiến độ hoàn thành các công trình theo hợp đồng đã ký kết.
- Mở sổ theo dõi chi tiết: Giá trị hợp đồng, giá trị dự toán chi phí, khối lượng và giá trị xây lắp công trình hoàn thành của Chi nhánh, Xí nghiệp, Đội xây lắp theo thời gian cập nhật hàng tuần (có biện pháp kiểm tra tính trung thực trong báo cáo thực hiện kế hoạch SXKD của các đơn vị trực thuộc có kế hoạch đi kiểm tra thực tế tại công trường).

✓ **Phòng Đầu tư – Dự án:**

Chức năng :

- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong việc quản lý thực hiện các dự án đầu tư.
- Là đầu mối trong quan hệ với các ngành hữu quan để hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về đất đai, đền bù giải toả, xin chủ trương đầu tư, xin chủ trương thoả thuận quy hoạch kiến trúc, ... khi triển khai thực hiện dự án.
- Xây dựng và kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy chế đầu tư, đồng thời phối hợp quản lý vốn đầu tư các dự án.
- Phối hợp với các BQL dự án của Công ty để triển khai thực hiện dự án.

Nhiệm vụ:

- Tìm kiếm, lập và thẩm định các dự án đầu tư của Công ty.
- Trực tiếp triển khai các dự án đầu tư từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến khi kết thúc đưa dự án vào hoạt động.
- Lập kế hoạch đầu tư hàng tháng, quý, năm cho Công ty.
- Theo dõi, tổng hợp tình hình thực hiện kế hoạch, nguồn vốn đầu tư các dự án của.
- Tìm kiếm, xác lập các đối tác chiến lược, đối tác có tiềm năng để cùng hợp tác thực hiện các dự án đầu tư.
- Trực tiếp soạn thảo quy chế quản lý dự án đầu tư, các Hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng liên danh thực hiện đầu tư, biên bản thoả thuận hợp tác.... để triển khai thực hiện các dự án.

✓ **Ban Trợ lý - Thư ký:**

Chức năng: Tham mưu giúp việc cho Tổng giám đốc trong quá trình tổ chức thực hiện các công việc của Công ty

Nhiệm vụ:

- Giúp việc HĐQT, Tổng giám đốc trong công tác chỉ đạo điều hành, đôn đốc các cá nhân, phòng, ban, đơn vị trong Công ty thực hiện hoàn thành công việc đã đề ra.
- Tổng hợp kết quả công tác từ các phòng ban, đơn vị trong Công ty để báo cáo HĐQT, Tổng giám đốc.
- Xây dựng kế hoạch làm việc tháng, quý, năm của HĐQT và Tổng giám đốc;
- Chuẩn bị tài liệu, hồ sơ theo chỉ đạo của HĐQT, Tổng giám đốc trong việc tổ chức Hội nghị, hội thảo, các cuộc họp thường niên hoặc bất thường do Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng giám đốc triệu tập;
- Truyền đạt thông tin chỉ đạo của HĐQT, Tổng giám đốc đến các phòng, ban đơn

vị trong toàn Công ty.

- Soạn thảo các văn bản, tài liệu, quản lý hồ sơ, giấy tờ theo yêu cầu của HĐQT, Tổng giám đốc.

✓ **Các Xí nghiệp, Đội xây lắp:**

- Là một bộ phận sản xuất kinh doanh trực thuộc Công ty, tổ chức sản xuất hạch toán báo sổ, chịu sự quản lý trực tiếp của Công ty. Các Xí nghiệp, Đội xây dựng trực thuộc có bộ máy hành chính riêng và phải mở hệ thống sổ sách kế toán ghi chép đầy đủ theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.
- Các Xí nghiệp, Đội xây dựng được trực tiếp ký hợp đồng lao động với những lao động mang tính thời vụ và trực tiếp quản lý, bố trí sắp xếp công việc, đảm bảo mọi chế độ đối với người lao động theo đúng Hợp đồng đã ký kết và quy định của luật lao động.
- Có trách nhiệm thực hiện và giám sát việc thực hiện các qui định về an toàn lao động, các chế độ bảo hộ cho người lao động khi làm việc trên các công trường.
- Có trách nhiệm thi công và hoàn thành công trình theo đúng tiến độ Hợp đồng đã ký kết, đảm bảo chất lượng công trình về kỹ, mỹ thuật đúng theo thiết kế đã được phê duyệt và đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ, an ninh trật tự trong khu vực thi công.
- Có nhiệm vụ mở rộng thị trường và tìm kiếm các công việc mới; được hưởng các quyền lợi đúng theo các Quy chế nội bộ của Công ty đã ban hành.

✓ **Các Chi nhánh, Trung tâm, Công ty con**

Chức năng:

- Là đơn vị sản xuất kinh doanh trực thuộc Công ty, là đơn vị hạch toán kinh tế phụ thuộc, có con dấu và tài khoản riêng, hoạt động theo sự theo phân cấp và ủy quyền của Công ty.
- Có bộ máy riêng gồm đầy đủ các phòng ban và đảm nhận chức năng nhiệm vụ theo phân cấp của Tổng giám đốc.

Nhiệm vụ, quyền hạn:

- Căn cứ vào mục tiêu, chiến lược phát triển của Công ty và nhiệm vụ SXKD của đơn vị đã được Công ty giao để xây dựng kế hoạch, biện pháp thực hiện phù hợp với nhu cầu kinh doanh của Thị trường và tiềm năng nguồn lực của đơn vị.
- Chủ động khai thác, tìm kiếm việc làm và được quyền mở rộng hoạt động SXKD

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

trên cơ sở lao động, vật tư, tiền vốn đảm bảo phù hợp với chức năng nhiệm vụ Công ty giao.

- Quản lý tài sản, vật tư hàng hóa thiết bị của đơn vị. Tổ chức sản xuất kinh doanh có hiệu quả đồng thời đảm bảo việc làm, thu nhập cho CBCNV.
- Tổ chức triển khai và thực hiện đầy đủ, có hiệu quả các Quy định, Nội quy, Quy chế của Công ty. Tổ chức hệ thống quản lý các nguồn vốn, các chi phí sản xuất, tập hợp báo cáo Tổng Giám đốc và phòng TCKT Công ty theo định kỳ.
- Được phép tuyển dụng và ký Hợp đồng cho lao động vụ việc phù hợp với quy mô tổ chức và yêu cầu phát triển của đơn vị nhưng phải lập phương án tổ chức sản xuất và nhu cầu lao động trình Tổng giám đốc thông qua.
- Đề xuất với Công ty thực hiện các chế độ chính sách của Nhà nước và chế độ nội bộ của Công ty để bảo vệ quyền lợi cho người lao động trong đơn vị.
- Được bổ nhiệm và miễn nhiệm các chức danh trong bộ máy quản lý của đơn vị.

2.2. Danh sách các chi nhánh, công ty con, công ty liên kết của Công ty

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có 2 chi nhánh trực thuộc, bao gồm:

TT	Chi nhánh	Địa chỉ	Hiện trạng
1	Chi nhánh Miền Trung	Tầng 3, số 25B, đường Lê Ninh, phường Vĩnh Hưng, Tỉnh Nghệ An	Đang hoạt động
2	Chi nhánh Miền Nam	22/19-22/21 Lữ Gia, Phường Phú Thọ, Tp. Hồ Chí Minh	Đang tạm dừng hoạt động

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty không có công ty con, có 2 công ty liên doanh, liên kết, cụ thể:

TT	Tên Công ty	Mã số ĐKKD	Ngành, nghề kinh doanh chính	SL cổ phần CT52 sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty cổ phần Dream House Việt Nam	0102853871	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	252.000	37,1%
2	Công ty cổ phần Xây dựng và Phục chế Công trình Văn hóa	0100110045	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	542.338	44,82%

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

3.1. Cơ cấu cổ đông

Bảng số 1. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm hiện nay

TT	Đối tượng cổ đông	Số cổ đông	Số lượng cổ phần (*)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông Doanh nghiệp nhà nước (<i>Tổng Công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội</i>)	1	102.600	0,21
2	Cổ đông tổ chức	0	0	0
3	Cổ đông cá nhân	27	49.897.400	99,79
3.1	Trong nước	27	49.897.400	99,79
3.2	Nước ngoài	-	-	-
4	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng			50.000.000	100,0

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52)

3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ

Bảng số 2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ tại thời điểm hiện nay

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Mạnh Hào	20.000.000	40,0%
2	Hoàng Văn Tuyền	3.051.300	6,1%
3	Nguyễn Anh Minh	5.000.000	10,0%
4	Nguyễn Hữu Sơn	9.000.225	18,0%
5	Nguyễn Anh Đức	5.000.000	10,0%
Tổng cộng		42.051.525	84,1%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52)

4. Cơ cấu doanh thu, chi phí của Công ty:

Cơ cấu Doanh thu:

Hiện nay CT52 có 02 mảng hoạt động kinh doanh chính, bao gồm:

- Hoạt động Xây lắp: thực hiện các hợp đồng thi công xây lắp các công trình xây dựng cho các khách hàng.
- Kinh doanh bất động sản: bán các căn hộ thuộc Tòa nhà Le Capitole 27 Thái Thịnh
- Cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành sau đầu tư với tòa nhà: Le Capitole 27 Thái Thịnh: khai thác vận hành tầng hầm, dịch vụ các sàn văn phòng cho thuê và căn hộ khách sạn cho thuê.

Bảng số 3: Cơ cấu tổng doanh thu của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	663.523	98,5%	768.056	98,8%
-	<i>Doanh thu từ HĐ xây lắp</i>	549.293	81,6%	726.373	93,4%
-	<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản</i>	63.921	9,5%	-	0,0%
-	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	50.309	7,5%	41.683	5,4%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	9.675	1,4%	9.453	1,2%
3	Thu nhập khác	155	0,02%	105	0,01%
	Tổng	673.353	100,0%	777.614	100,0%

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2024, năm 2025 của CT52)

Doanh thu thuần của Công ty chủ yếu đến từ các hợp đồng xây lắp, với tỷ trọng trung bình hơn 90% tổng doanh thu. Các hợp đồng xây lắp của Công ty chủ yếu từ việc trúng thầu các hợp đồng xây dựng với các Ban quản lý dự án trong năm. Một số chủ đầu tư của Công ty trong năm: Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Yên Sở, Ban Quản lý Dự án chuyên ngành Xây dựng công trình y tế, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp... Công ty chủ yếu thi công các công trình dân dụng như Bệnh viện, Trường học, chi nhánh ngân hàng. Hiện nay, địa bàn nhận thầu xây lắp

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

được mở rộng ra các tỉnh như: Kiên Giang, Tây Ninh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Cao Bằng, Bình Dương...

Công ty không có doanh thu từ việc kinh doanh bất động sản trong năm 2025.

Doanh thu từ dịch vụ vận hành cho thuê bất động sản, bao gồm vận hành tầng hầm gửi xe, sàn văn phòng và căn hộ đã cho thuê tại tòa nhà 27 Thái Thịnh trong năm 2025 cũng có sự suy giảm về doanh thu, cụ thể năm 2025 đạt 41,6 tỷ đồng, giảm gần 10 tỷ đồng so với giá trị ghi nhận năm 2024 là 50,3 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu đến từ lãi tiền gửi, có giá trị năm 2024, 2025 lần lượt là 13,4 tỷ đồng và 9,3 tỷ đồng. Các khoản còn lại là cổ tức từ các công ty có vốn góp.

Doanh thu khác của Công ty chiếm tỷ lệ nhỏ, chủ yếu từ việc ghi nhận các khoản phạt, tiền đặt cọc do đối tác vi phạm hợp đồng... trong năm.

Bảng số 4. Cơ cấu chi phí của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Giá vốn hàng bán	632.088	95,3%	735.362	95,7%
-	Giá vốn HĐ xây lắp	545.331	82,2%	702.439	91,5%
-	Giá vốn kinh doanh BĐS	52.158	7,9%	-	0,0%
-	Giá vốn cung cấp dịch vụ	34.599	5,2%	32.922	4,3%
2	Chi phí tài chính	-	-	-	-
-	Chi phí lãi vay	-	-	-	-
3	Chi phí bán hàng	827	0,1%	653	0,1%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.352	2,3%	16.204	2,1%
5	Chi phí khác	21	0,003%	12	0,002%
Tổng cộng		648.288	97,7%	752.231	97,9%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024, năm 2025 của CT52)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm là giá vốn, với tỷ lệ trung bình khoảng 96% doanh thu thuần. Với đặc thù xây dựng, chi phí xây lắp luôn chiếm tỷ trọng trung bình 85% cơ cấu doanh thu. Các chi phí giá vốn của việc ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ có giá trị lần lượt 8% và 5% cơ cấu doanh thu của Công ty. CT52 không phát sinh vay nợ, do đó không có chi phí lãi vay. Các chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp của Công ty được duy trì ở mức ổn định qua các năm, phản ánh hiệu quả của việc kiểm soát chi phí của Ban lãnh đạo Công ty giai đoạn 2024-2025.

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất

Bảng số 5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024-2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (%) 2025 so với 2024
Tổng tài sản	949.233	1.020.494	7,5%
Vốn chủ sở hữu	244.652	546.652	123,4%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	663.408	768.056	15,8%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.320	32.694	4,4%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.816	25.290	1,9%
Lợi nhuận khác	135	93	(31,1%)
Lợi nhuận trước thuế	24.951	25.383	1,7%
Lợi nhuận sau thuế	19.841	20.116	1,4%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức = Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH/LNST (%)	80,6%	179,0%	98,4%
Tỷ lệ cổ tức (trên mệnh giá)	8%	4%	(4%)

(Nguồn: BCTC công ty đã được kiểm toán năm 2024, năm 2025 của CT52)

Trong năm 2025, công ty tăng vốn thêm 300 tỷ đồng, sử dụng cho việc phát triển các dự án mới của Công ty, thanh toán công nợ phải trả và tăng quy mô hoạt động thi công xây lắp công trình. Có được hậu thuẫn từ nguồn vốn tăng thêm, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cũng ghi nhận xu hướng tăng.

Trong năm 2025, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 768,06 tỷ đồng, tăng 15,8% so với năm 2024. Cùng chiều với doanh thu, lợi nhuận gộp đạt 32,69 tỷ đồng, tăng 4,4%. Tuy nhiên, mức tăng của lợi nhuận gộp thấp hơn mức tăng của doanh thu, cho thấy biên lợi nhuận gộp có phần suy giảm nhẹ trong kỳ.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 đạt 25,29 tỷ đồng, tăng 1,9% so với năm trước, phản ánh hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty vẫn duy trì được sự ổn định và có sự tăng trưởng. Ở chiều ngược lại, mảng hoạt động khác có sự sụt giảm khi lợi nhuận khác giảm từ mức 135 triệu đồng của năm 2024 xuống còn 93 triệu đồng trong năm 2025 (tương ứng giảm 31,1%). Kết quả, lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 25,38 tỷ đồng, tăng 1,7% so với năm 2024; lợi nhuận sau thuế đạt 20,12 tỷ đồng, tăng 1,4%.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán:

Đối với báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

Đối với báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

6. Tình hình công nợ của Công ty

6.1. Tình hình công nợ phải thu:

Bảng số 6. Tình hình công nợ phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm (%) 2025 so với 2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	157.210	298.377	89,8%
Phải thu ngắn hạn khách hàng	105.903	185.719	75,4%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	14.322	7.405	(48,3%)
Các khoản phải thu khác	44.125	114.072	158,5%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.140)	(8.819)	23,5%
Các khoản phải thu dài hạn	14.376	14.376	-
Phải thu dài hạn khác	14.376	14.376	-
Tổng cộng	171.586	312.753	82,3%

(Nguồn: BCTC công ty đã được kiểm toán năm 2024, năm 2025 của CT52)

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty đạt 298,38 tỷ đồng, tăng 89,8% so với cuối năm 2024. Biến động này chủ yếu đến từ sự gia tăng của khoản phải thu ngắn hạn khách hàng và các khoản phải thu khác. Cụ thể: phải thu ngắn hạn khách hàng đạt 185,72 tỷ đồng, tăng 75,4% so với năm trước, chủ yếu đến từ khoản phải thu của các khách hàng là Ban quản lý Dự án các công trình mà Công ty thực hiện xây lắp. Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn giảm 48,3%, chỉ còn 7,41 tỷ đồng. Điều này cho thấy Công ty đã giảm đáng kể quy mô các khoản ứng trước cho nhà cung cấp trong kỳ. Đồng thời, các khoản phải thu khác tăng 158,5%, đạt 114,07 tỷ đồng. Các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản Tạm ứng, ký quỹ để thực hiện các dự án của Công ty.

Bên cạnh đó, tại ngày 31/12/2024, Công ty ghi nhận dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 7,14 tỷ đồng, và đến thời điểm 31/12/2025, khoản mục này tiếp tục tăng thêm 23,5%, lên mức 8,82 tỷ đồng.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

Các khoản phải thu dài hạn của Công ty là khoản ký quỹ, ký cược để thực hiện 02 dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HN: Tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ cho thuê 27 Thái Thịnh và Dự án Xây dựng nhà ở cho căn hộ chiến sỹ Cục cảnh sát bảo vệ và hỗ trợ tư pháp – Bộ Công an tại ô NO2 thuộc lô D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy.

6.2. Tình hình công nợ phải trả:

Bảng số 7. Tình hình công nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm (%) 2025 so với 2024
Nợ ngắn hạn	605.596	436.789	(27,9%)
Phải trả người bán ngắn hạn	210.241	240.340	14,3%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	139.909	131.944	(5,7%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.210	5.301	139,9%
Phải trả người lao động	1.444	3.747	159,5%
Doanh thu chưa thực hiện	2.641	3.726	41,1%
Phải trả ngắn hạn khác	237.890	33.562	(85,9%)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	5.000	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.262	13.170	16,9%
Nợ dài hạn	98.985	37.053	(62,6%)
Chi phí phải trả dài hạn	35.635	33.703	(5,4%)
Phải trả dài hạn khác	63.350	3.350	(94,7%)
Tổng cộng	704.581	473.842	(32,7%)

(Nguồn: BCTC công ty đã được kiểm toán năm 2024, năm 2025 của CT52)

Cơ cấu nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 ghi nhận xu hướng giảm so với cuối năm 2024. Tổng nợ phải trả đạt 473,84 tỷ đồng, giảm 32,7%, nguyên nhân đến từ sự sụt giảm đáng kể của cả nợ ngắn hạn và nợ dài hạn trong kỳ.

Cụ thể, nợ ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 đạt 436,79 tỷ đồng, giảm 27,9% so với cuối năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu làm giảm nợ ngắn hạn là do các khoản phải trả ngắn

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

hạn khác giảm 85,9% (xuống còn 33,56 tỷ đồng) và người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm 5,7% (còn 131,94 tỷ đồng). Một số khoản mục ghi nhận sự gia tăng, bao gồm: phải trả người bán ngắn hạn tăng 14,3% (đạt 240,34 tỷ đồng); thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng 139,9% (đạt 5,30 tỷ đồng); và phải trả người lao động tăng 159,5% (đạt 3,75 tỷ đồng). Các khoản tăng này có xu hướng tăng phù hợp với mức tăng trưởng doanh thu thuần trong năm 2025 (Doanh thu thuần năm 2025 tăng 15% so với năm 2024).

Bên cạnh đó, trong năm 2025, Công ty phát sinh mới khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn với giá trị 7,8 tỷ đồng, trong năm 2025 đã trả 2,8 tỷ đồng và số dư tại 31/12/2025 là 5 tỷ đồng (năm 2024 không ghi nhận khoản này), cho thấy Công ty bắt đầu sử dụng đòn bẩy tài chính ngắn hạn nhưng vẫn duy trì ở mức thấp. Quỹ khen thưởng, phúc lợi tăng 16,9% so với năm trước, đạt 13,17 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2025.

Nợ dài hạn của Công ty giảm mạnh 62,6%, chỉ còn 37,05 tỷ đồng vào cuối năm 2025, chủ yếu do khoản phải trả dài hạn khác giảm tới 94,7% (từ 63,35 tỷ đồng xuống chỉ còn 3,35 tỷ đồng). Khoản chi phí phải trả dài hạn là chi phí thuê đất trích trước của căn hộ cho thuê dài hạn cũng ghi nhận mức giảm nhẹ 5,4%, còn 33,70 tỷ đồng.

7. Tình hình tài sản của Công ty

Bảng số 8. Tình hình tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
Nhà cửa, vật kiến trúc	52.077	45.328	87,0%
Máy móc, thiết bị	2.317	583	25,2%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	30.647	11.503	37,5%
Thiết bị dụng cụ quản lý	452	16	3,5%
Tài sản cố định khác	260	33	12,7%
Tổng cộng	85.754	57.463	67,0%

(Nguồn: BCTC công ty đã được kiểm toán năm 2025 của CT52)

Bảng 10. Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
Bất động sản đầu tư cho thuê	258.899	213.262	82,4%
Tổng cộng	258.899	213.262	82,4%

(Nguồn: BCTC công ty đã được kiểm toán năm 2025 của CT52)

Theo thông tin tại BCTC kiểm toán năm 2025, bất động sản đầu tư của Công ty gồm 3 tầng hầm, các căn hộ cho thuê tại Tòa nhà Le Capitole thuộc 27 Thái Thịnh và tầng mái của Tòa chung cư The Park Home. Do chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này, Công ty hiện chưa trình bày nội dung giá trị hợp lý của tài sản tại BCTC 2025.

Theo thông tin tại Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/83/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành ngày 19/6/2026, các Bất động sản đầu tư của Công ty được định giá bao gồm: Tầng hầm tòa nhà Le Capitole; Các tầng 1,2,4 (khu vực văn phòng cho thuê), 100 căn hộ cho thuê và Tầng mái tòa nhà The Park Home.

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng số 11. Các chỉ tiêu tài chính năm 2024-2025

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công ty	
		Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,1	1,6
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,8	1,4
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	74,2	46,4
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	288,0	86,7
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công ty	
		Năm 2024	Năm 2025
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,1	3,7
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,1	2,0
Hệ số lợi nhuận từ Hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	3,7	3,3
Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	%	9,9	4,0
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	8%	4%

(Nguồn: Tính toán từ BCTC đã được kiểm toán năm 2024, năm 2025 của CT52)

9. Tình hình sử dụng lao động của Công ty

Bảng số 12. Tình hình sử dụng lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

STT	Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo trình độ	98	100
1	Trên Đại học	10	10,2
2	Đại học, Cao đẳng	76	77,6
3	Sơ cấp, Trung cấp	8	8,2
4	Lao động phổ thông	4	4,0
II	Phân loại theo giới tính	98	100
1	Nam	74	75,5
2	Nữ	24	24,5

(Nguồn: Công ty Cp ĐT và PT nhà HN số 52)

[Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống]

10. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Tại thời điểm ngày 31/12/2025, Công ty đang sử dụng 2 địa điểm đất thuê là đất thực hiện dự án. Chi tiết như sau:

Bảng số 13. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích, hiện trạng, hình thức sử dụng
1	Ô NO2 lô D12, Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội (Nay là phường Cầu Giấy, Hà Nội)	4.504 m ²	+ Quyết định chủ trương đầu tư số 3834/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 24/6/2017 về việc chấp thuận nhà đầu tư; + Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 4.504 m² đất tại lô đất có ký hiệu NO2 ô D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục Cảnh sát bảo vệ - Bộ Công an; + Hợp đồng thuê đất số 17/HĐTD-STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/11/2020 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 về việc thuê khu đất 2.203,5 m²	Mục đích sử dụng đất: + 1.992 m² đất xây dựng công trình nhà ở chung cư, hình thức sử dụng đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất; + 2.203 m² đất xây dựng sân, đường nội bộ, cây xanh, phía dưới có tầng hầm, hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất hằng năm; + 309 m² đất xây dựng sử dụng chung, hình thức sử dụng đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất; Hiện trạng đất: Dự án đã hoàn thành đã bàn giao lại cho ban quản trị tòa nhà quản lý, hiện tại Công ty chỉ quản lý các bãi đỗ xe ô tô tầng hầm. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày 24/06/2017

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

	trợ tư pháp – Bộ Công an – Tòa nhà The Park Home)		tại lô đất có ký hiệu NO2 ô D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, thành phố Hà Nội; + Biên bản số 01/BBNT-HT ngày 10/10/2021 nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng; + Biên bản bàn giao Tòa nhà Chung cư The Park Home giữa Công ty Handico 52 và Ban quản trị tòa nhà.	
2	27 Thái Thịnh, phường Ngã Tư Sở, Hà Nội (Nay là phường Thịnh Quang, Hà Nội) (Dự án Xây dựng Tòa nhà văn phòng kết hợp căn hộ cho thuê 27 Thái	2.184 m ²	+ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 25/HĐHTĐT ngày 01/7/2016 về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng Tòa nhà văn phòng hỗn hợp Thái Thịnh tại số 27 Thái Thịnh - Đống Đa - Hà Nội và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 25/10/2016 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hà Nội số 52 và Công ty cổ phần Xây dựng và Phục chế công trình Văn hóa. + Quyết định chủ trương đầu tư số 2246/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 số 27 phố Thái Thịnh - phường Ngã	Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án Tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ cho thuê. Hiện trạng sử dụng: Lô đất 27 Thái Thịnh đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Phục chế công trình văn hóa đã được dùng để hợp tác đầu tư thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng Tòa nhà văn phòng hỗn hợp Thái Thịnh với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 theo Phụ lục Hợp đồng và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 25/HĐHTĐT ngày 01/7/2016. Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND TP Hà Nội chấp thuận cho Công ty cổ phần Xây dựng

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

Thịnh, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội – Tòa nhà Le Capitole)	Tư Sở - quận Đống Đa thực hiện dự án Tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ cho thuê; + Quyết định số 16/QĐ-HĐQT.CT52 ngày 27/7/2017 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ cho thuê, 27 Thái Thịnh, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, TP. Hà Nội; + Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND TP Hà Nội về việc cho Công ty cổ phần Xây dựng và Phục chế công trình văn hóa thuê 2.184 m2 đất tại số 27 Thái Thịnh để hợp tác đầu tư cùng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 thực hiện dự án Tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ cho thuê.	và Phục chế công trình văn hóa thuê 2.184 m2 đất tại số 27 Thái Thịnh để hợp tác đầu tư cùng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52. Hai bên đã thực hiện phân chia quyền khai thác kinh doanh của dự án, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 thực hiện đầu tư xây dựng và được toàn quyền quyết định phương thức kinh doanh, khai thác dự án. Hiện nay Dự án đã hoàn thành và đi vào kinh doanh bao gồm các căn hộ cho thuê, sân thương mại văn phòng và tầng hầm Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày 13/04/2017
--	---	---

(Nguồn: Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/83/CTTĐG-CPA VIETNAM-NV2 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành ngày 19/6/2026)

11. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Bảng số 14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2026 của công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2026	
		Kế hoạch	% tăng/giảm
Vốn điều lệ	500.000	500.000	0,0%
Doanh thu thuần	768.055	460.000	(40,1%)
Lợi nhuận trước thuế	25.383	28.000	10,3%
Lợi nhuận sau thuế	20.116	22.400	11,4%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/DTT	2,6%	4,9%	2,3%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	4,0%	4,5%	0,5%
Tỷ lệ chia cổ tức	4%	5% (*)	1%

(Nguồn: Kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 CT52 thông qua)

(*) Tỷ lệ cổ tức do Ban lãnh đạo Công ty dự kiến, chưa được thông qua tại ĐHĐCĐ

Căn cứ để đạt được kế hoạch đặt ra:

Ban lãnh đạo Công ty đưa ra một số giải pháp hoạt động nhằm thực hiện kế hoạch Kinh doanh của Công ty:

Đối với lĩnh vực xây lắp :

- Tập trung chỉ đạo thi công quyết liệt một số các công trình theo hợp đồng tiến độ phải bàn giao trong năm 2026 và lập hồ sơ thanh, quyết toán kịp thời và thu hồi vốn không để nợ đọng. Ngoài ra, tập trung làm tốt công tác chuẩn bị để thi công theo đúng tiến độ một số công trình đang tiến hành thủ tục đấu thầu, ký hợp đồng xây lắp sau khi được lựa chọn.
- Triển khai thực hiện thí điểm việc thi công một số công trình theo mô hình quản lý mới (công ty trực tiếp tổ chức thực hiện và hạch toán trực tiếp).
- Tuyển dụng bổ sung đội ngũ kỹ sư các chuyên ngành có kinh nghiệm, đồng thời kiện toàn nguồn nhân lực có trình độ, tay nghề cao phục vụ lĩnh vực xây lắp. Đẩy mạnh công tác thị trường, tiếp thị thúc đẩy việc tìm kiếm các công trình, dự án xây lắp trong mọi lĩnh vực.

- Thường xuyên thực hiện công tác giám sát, kiểm tra chặt chẽ chất lượng kỹ thuật thi công và an toàn lao động trên các công trình
- Tiếp tục chấn chỉnh nề nếp chế độ báo cáo và tăng cường công tác kiểm tra nhằm tháo gỡ kịp thời các vấn đề vướng mắc, khó khăn trong thi công và quyết toán công trình.
- Duy trì chế độ giao ban các công trình, ban lãnh đạo chỉ đạo sát sao và tháo gỡ khó khăn đảm bảo thi công đạt tiến độ yêu cầu, đôn đốc công tác lập hồ sơ thanh quyết toán công trình kịp thời nhằm thu hồi vốn và hiệu quả.
- Nâng cao chất lượng công tác đấu thầu
- Mở rộng quan hệ vào các công trình mới.

Đối với lĩnh vực Đầu tư :

- Triển khai công tác quản lý sau đầu tư dự án Tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn, căn hộ cho thuê 27 Thái Thịnh và Dự án Khu nhà ở Cán bộ chiến sỹ Cục Cảnh sát bảo vệ và Hỗ trợ tư pháp – Bộ Công an tại ô đất D12, Khu đô thị mới Cầu giấy
- Tăng cường phát triển hợp tác liên danh, liên kết với các tổ chức có tiềm lực kinh tế mạnh để phát triển các dự án đầu tư.
- Triển khai phát triển dự án nhà ở xã hội.

Đối với công tác tài chính:

- Đôn đốc các đơn vị thanh quyết toán các công trình đã hoàn thành. Cùng với phòng KHKH đôn đốc và hỗ trợ các Chi nhánh, Xí nghiệp, Đội xây dựng thanh toán các công trình đang thi công không để tình trạng chậm trễ gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn.
- Tăng cường mở rộng quan hệ với các ban, ngành hữu quan, nhất là Ngân hàng và các tổ chức tài chính tín dụng khác, đảm bảo nguồn vốn phục vụ SXKD. Duy trì và luôn đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty, tạo dựng uy tín đối với khách hàng và các tổ chức tài chính.

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

Không có.

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

Không có.

14. Các nghĩa vụ thuế đối với hoạt động chuyển nhượng vốn Nhà nước với ngân sách nhà nước

Không có.

V. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng/01 cổ phần

3. Tổng số cổ phần chuyển nhượng:

102.600 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,21% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty)

4. Giá khởi điểm bán đấu giá:

18.900 đồng /01 cổ phần, tương đương 1.939.140.000 đồng/lô cổ phần

5. Cơ sở tính giá khởi điểm:

Giá khởi điểm được xác định theo phương pháp tài sản, được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/83/CTTĐG-CPA VIETNAM-NV2 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ban hành ngày 19/06/2026 về việc thẩm định giá trị doanh nghiệp và giá khởi điểm chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 tại thời điểm 31/12/2025;

Theo đó, ngày 08/07/2026, Hội đồng thành viên Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 2068/QĐ-TCT của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội về việc phê duyệt hồ sơ thẩm định giá trị doanh nghiệp, giá khởi điểm chào bán cổ phần và phương án chuyển nhượng cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52. Theo đó giá khởi điểm bán đấu giá là: 18.900 đồng/cổ phần, tương đương 1.939.140.000 đồng/lô cổ phần.

6. Phương thức chuyển nhượng vốn:

Bán đấu giá công khai theo lô (01 lô)

7. Tổ chức bán đấu giá cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

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

Điện thoại: (024) 3944 6666

Fax: (024) 3944 8071

Website: www.upstock.com.vn

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:

Dự kiến Quý III/2026, Quý IV/2026.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến:

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội do Công ty cổ phần Chứng khoán UP ban hành.

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

Cổ đông nước ngoài không được tham gia mua cổ phần. Cụ thể:

Căn cứ danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 đăng ký ngành nghề: Đại lý du lịch (7911) – Chi tiết: Kinh doanh Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế. Đây là ngành, nghề kinh doanh thuộc danh mục ngành nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo 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. Do không có cơ sở chắc chắn về việc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 không kinh doanh và/hoặc sẽ không kinh doanh ngành nghề này, để đảm bảo giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài tại CT52, Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng không thực hiện chào bán cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ với nhà đầu tư nước ngoài của đợt chuyển nhượng vốn là 0%.

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

12. Các loại thuế có liên quan:

Đối với nhà đầu tư cá nhân:

Nhà đầu tư chịu thuế theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15, ban hành ngày 10/12/2025 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.

Đối với nhà đầu tư tổ chức:

Nhà đầu tư tổ chức chịu thuế theo quy định hiện hành của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.

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

13.1. Hồ sơ đấu giá:

Hồ sơ đấu giá bán cổ phần gồm:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA HANDICO TẠI CT52

- Quyết định số 2068/QĐ-TCT ngày 08/07/2026 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội về việc phê duyệt hồ sơ thẩm định giá trị doanh nghiệp, giá khởi điểm chào bán cổ phần và phương án chuyển nhượng cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.

- Bản công bố thông tin (theo mẫu quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về cơ cấu lại vốn Nhà nước tại doanh nghiệp);

- Tài liệu chứng minh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;

- Quy chế bán đấu giá cổ phần.

13.2. Phương tiện, địa điểm công bố thông tin

Thông tin về cuộc bán đấu giá cổ phần sẽ được công bố trên:

- 03 số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành toàn quốc;
- 03 số báo liên tiếp của một tờ báo địa phương;
- Trang thông tin điện tử của:
 - + Tổ chức thực hiện đấu giá: Công ty cổ phần Chứng khoán UP (www.upstock.com.vn);
 - + Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (<https://www.handico.com.vn/>)
 - + Công ty có vốn chuyển nhượng: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 (<https://handico52.com.vn/>)

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

Hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin chi tiết được quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội sở hữu được Công ty cổ phần Chứng khoán UP ban hành.

Nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu và thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Luật cạnh tranh do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 12/06/2018 và Nghị định số 35/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 24/03/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật cạnh tranh và các văn bản có liên quan để hoàn

tất các nghĩa vụ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Thực hiện Quyết định số 5124/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội giai đoạn đến hết năm 2025 và những năm tiếp theo và Quyết định số 1006/QĐ-HĐTV ngày 31/3/2026 về việc phê duyệt và ban hành Danh mục cơ cấu lại vốn của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội đầu tư tại Công ty cổ phần, Công ty Trách nhiệm hữu hạn giai đoạn 2026-2030 và những năm tiếp theo, theo đó, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội chuyển nhượng toàn bộ 102.600 CP (*Một trăm linh hai nghìn sáu trăm cổ phần*), mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần có giá trị: 1.026.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi sáu triệu đồng*), tương đương 0,21% Vốn điều lệ (*Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng*) do Tổng công ty sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52.

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

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

Điện thoại: 0243 9387799

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

2. Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP

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

Điện thoại: (024) 3944 6666

Fax: (024) 3944 8071

Website: upstock.com.vn

3. Tổ chức có cổ phần được chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, số 27 phố Thái Thịnh, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.36230809

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

Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán UP xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 cung cấp. Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Chứng khoán UP khuyến nghị các nhà đầu tư nên nghiên cứu cẩn trọng và tham khảo Bản công bố thông tin và các tài liệu liên quan đến cuộc chào bán để tìm hiểu, đánh giá một cách chính xác, khách quan các thông tin về doanh nghiệp trước khi quyết định đầu tư và nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 chịu trách nhiệm về việc đảm bảo các thông tin và số liệu cung cấp cho Công ty cổ phần chứng khoán UP để xây dựng bản Công bố thông tin này là trung thực và phù hợp với thực tế.

Việc chuyển nhượng vốn này không phải là đợt huy động vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu và/hoặc thay đổi về số lượng cổ đông trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ thực góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

[Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống]

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

Hà Nội, ngày 21 tháng 1 năm 2026

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



CHỦ TỊCH HĐQT

PHẠM TIẾN ĐỨC

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2026

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52**

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN MẠNH HÀO

Hà Nội, ngày 21 tháng 9 năm 2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP
GIÁM ĐỐC BAN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ *HN2*


HOÀNG VĂN BỘ