

CTCP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH HOÀNG HUY  
HOANG HUY INVESTMENT  
FINANCIAL SERVICES JSC

Số/No: *.A8.*/2025/TCH-CV

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Hải Phòng, ngày 06 tháng 08 năm 2025  
Haiphong, August 06, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**  
**To: Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy/ *Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company*
  - Mã chứng khoán/ *Stock code*: TCH
  - Địa chỉ/*Address*: 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, TP. Hải Phòng / *116 Nguyen Duc Canh, Le Chan Ward, Hai Phong*
  - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 0225 3610 021 Fax: 0225 3955 322
  - E-mail: info@hoanghuy.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy công bố thông tin các nội dung liên quan đến việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 260/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05/08/2025 như sau:

- Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng kèm Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua thực hiện chào bán cổ phiếu và ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu.

*Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company announces information on the contents related to the public offering of additional shares according to the Certificate of registration for public offering of shares No. 260/GCN-UBCK issued by the Chairman of the State Securities Commission on August 5, 2025 as follows:*



- Notice of public offering of shares;

- Prospectus for public offering of shares with Certificate of registration for public offering of shares;

- Resolution of the Board of Directors approving the public offering of shares and the last registration date to exercise the right to purchase shares.

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06/08/2025 tại đường dẫn hoanghuy.vn /This information was published on the company's website on August 06, 2025, as in the link hoanghuy.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

Tài liệu tại nội dung thông tin công bố/ Document in Contents of disclosure.

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



**Phùng Thị Thu Hương**



Số: 260 /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày 05 tháng 8 năm 2025

**GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ, Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý chào bán chứng khoán.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY;

- Trụ sở chính: số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13 tháng 01 năm 2025;

– Vốn điều lệ: 6.682.158.430.000 đồng (Sáu nghìn sáu trăm tám mươi hai tỷ một trăm năm mươi tám triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

**Điều 2.** Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được đăng ký chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng);
3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;
4. Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 200.464.752 cổ phiếu (Hai trăm triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi hai cổ phiếu);
5. Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán tính theo mệnh giá: 2.004.647.520.000 đồng (Hai nghìn không trăm linh bốn tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng);
6. Thời gian phân phối: trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;
7. Phương thức phân phối: theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
8. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank.

**Điều 3.** Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình lập hồ sơ phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này, đồng thời phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và đầy đủ của hồ sơ.

**Điều 4.** Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 5.** Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam./.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Thu**



**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**



**BẢN CÁO BẠCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH  
HOANG HUY**



**HOANG HUY GROUP**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13/01/2025)*

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...26.0... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...05/.../...2025...)*

**Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOANG HUY**

Trụ sở chính: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng *(Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, quận Lê Chân, Tp. Hải Phòng)*

Điện thoại: 0225 3610021 Fax: 0225 3955322  
Website: <http://www.hoanghuy.vn/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội *(Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tầng 5, Tòa nhà Green Diamond, Số 93 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội)*

Điện thoại: 024 6276 2666 Fax: 024 6276 5666  
Website: [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

**Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Phùng Thị Thu Hương - Chức vụ: Kế toán trưởng kiêm Người được ủy quyền CBTT  
Điện thoại: 0225 3610021

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13/01/2025)*

### **CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

|   |  |
|---|--|
| <b>Tên cổ phiếu</b>                                 | : Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. |
| <b>Loại cổ phiếu</b>                                | : Cổ phiếu phổ thông.  |
| <b>Mệnh giá</b>                                     | : 10.000 đồng/cổ phiếu.  |
| <b>Giá chào bán</b>                                 | : 10.000 đồng/cổ phiếu.  |
| <b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán</b>              | : 200.464.752 cổ phiếu.  |
| <b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá</b> | : 2.004.647.520.000 đồng.                                      |

#### **Tổ chức tư vấn**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**

|                     |  |                    |
|---------------------|--|--------------------|
| <b>Trụ sở chính</b> | : Tầng 5, Tòa nhà Green Diamond, Số 93 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội <i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội)</i> |                    |
| <b>Điện thoại</b>   | : 024 6276 2666  | Fax: 024 6276 5666 |
| <b>Website</b>      | : <a href="http://www.agriseco.com.vn">www.agriseco.com.vn</a>   |                    |

#### **Tổ chức kiểm toán**

#### **Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

|                   |  |                    |
|-------------------|--|--------------------|
| <b>Địa chỉ</b>    | : Số 1 Lê Phụng Hiểu, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội <i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: Số 1 Lê Phụng Hiểu, phường Hoàn Kiếm, Hà Nội)</i> |                    |
| <b>Điện thoại</b> | : 024 3824 1990  | Fax: 024 3825 3973 |
| <b>Website</b>    | : <a href="http://www.aasc.com.vn">www.aasc.com.vn</a>   |                    |

## MỤC LỤC

|  |    |
|--|----|
| <b>DANH MỤC BẢNG BIỂU</b> .....  | 5  |
| <b>DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ</b> .....   | 6  |
| <b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....   | 7  |
| 1. Tổ chức phát hành .....   | 7  |
| 2. Tổ chức tư vấn .....  | 7  |
| <b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....  | 8  |
| 1. Rủi ro về kinh tế .....   | 8  |
| 2. Rủi ro về luật pháp .....   | 13 |
| 3. Rủi ro đặc thù .....  | 13 |
| 4. Rủi ro về đợt chào bán .....  | 15 |
| 5. Rủi ro pha loãng .....  | 16 |
| 6. Rủi ro về quản trị công ty .....  | 18 |
| 7. Rủi ro khác .....   | 19 |
| <b>III. CÁC KHÁI NIỆM</b> .....  | 20 |
| <b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH</b> .....   | 21 |
| 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....  | 21 |
| 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành .....  | 22 |
| 3. Cơ cấu tổ chức Công ty .....  | 24 |
| 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý .....   | 25 |
| 5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....                       | 29 |
| 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....   | 34 |
| 7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác .....   | 38 |
| 8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....  | 38 |
| 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài .....  | 39 |
| 10. Hoạt động kinh doanh .....   | 39 |
| 11. Chính sách với người lao động .....  | 74 |
| 12. Chính sách cổ tức .....  | 76 |
| 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất .....   | 77 |
| 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành .....  | 77 |
| 15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ..... | 78 |
| 16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích .....  | 79 |
| <b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH</b> .....  | 79 |
| 1. Kết quả hoạt động kinh doanh .....  | 79 |
| 2. Tình hình tài chính .....   | 81 |

|   |            |
|---|------------|
| 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....  | 92         |
| 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....   | 94         |
| <b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG .....</b> | <b>96</b>  |
| 1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....   | 96         |
| 2. Thông tin về cổ đông lớn.....  | 96         |
| 3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....   | 102        |
| <b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>  | <b>131</b> |
| 1. Loại cổ phiếu .....  | 131        |
| 2. Mệnh giá cổ phiếu .....  | 131        |
| 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....   | 131        |
| 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....  | 131        |
| 5. Giá chào bán dự kiến .....   | 131        |
| 6. Phương pháp tính giá.....  | 131        |
| 7. Phương thức phân phối.....   | 131        |
| 8. Đăng ký mua cổ phiếu.....  | 132        |
| 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....   | 133        |
| 10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....   | 134        |
| 11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....  | 134        |
| 12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....   | 134        |
| 13. Hủy bỏ đợt chào bán.....  | 134        |
| 14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....   | 134        |
| 15. Các loại thuế liên quan .....   | 135        |
| 16. Thông tin về các cam kết.....   | 136        |
| 17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....  | 136        |
| <b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>   | <b>137</b> |
| 1. Mục đích chào bán.....   | 137        |
| 2. Thông tin về Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River.....   | 137        |
| 3. Thông tin về Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce (“Hoang Huy Commerce – Toà H2”).....    | 147        |
| <b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>   | <b>154</b> |
| <b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>   | <b>156</b> |
| <b>XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....</b>  | <b>156</b> |
| <b>XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....</b>  | <b>157</b> |
| <b>XIII. PHỤ LỤC .....</b>  | <b>158</b> |



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

|  |     |
|--|-----|
| Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng.....  | 22  |
| Bảng 2: Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị.....  | 26  |
| Bảng 3: Danh sách Thành viên Ban Kiểm soát.....  | 26  |
| Bảng 4: Danh sách Thành viên Ban Tổng Giám đốc.....  | 27  |
| Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ.....  | 35  |
| Bảng 6: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 20/06/2025.....  | 38  |
| Bảng 7: Quy trình phân phối ô tô tài, ô tô đầu kéo.....  | 40  |
| Bảng 8: Quy trình kinh doanh bất động sản.....   | 41  |
| Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ qua các năm.....   | 56  |
| Bảng 10: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất qua các năm.....  | 57  |
| Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm.....  | 58  |
| Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất qua các năm.....  | 58  |
| Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động của Công ty mẹ qua các năm.....  | 59  |
| Bảng 14: Cơ cấu chi phí hoạt động Hợp nhất qua các năm.....  | 59  |
| Bảng 15: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại ngày 31/03/2025.....   | 60  |
| Bảng 16: Danh mục tài sản cố định Hợp nhất tại ngày 31/03/2025.....  | 61  |
| Bảng 17: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm gần nhất.....  | 63  |
| Bảng 18: Các khách hàng lớn của Công ty.....   | 66  |
| Bảng 19: Các nhà cung cấp lớn của Công ty.....   | 67  |
| Bảng 20: Một số chỉ tiêu tài chính năm 2024 của các Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản trên sàn chứng khoán..... | 70  |
| Bảng 21: Tình hình lao động của Công ty.....   | 75  |
| Bảng 22: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm.....   | 77  |
| Bảng 23: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm của Công ty mẹ.....   | 79  |
| Bảng 24: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm Hợp nhất.....   | 79  |
| Bảng 25: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty mẹ.....  | 81  |
| Bảng 26: Báo cáo về vốn điều lệ Hợp nhất.....  | 81  |
| Bảng 27: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....   | 81  |
| Bảng 28: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất.....   | 82  |
| Bảng 29: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....  | 82  |
| Bảng 30: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh Hợp nhất.....  | 83  |
| Bảng 31: Số năm khấu hao tài sản cố định Công ty mẹ.....   | 83  |
| Bảng 32: Số năm khấu hao tài sản cố định Hợp nhất.....   | 84  |
| Bảng 33: Thu nhập bình quân người lao động trong Công ty.....  | 84  |
| Bảng 34: Tổng số nợ phải thu, phải trả của Công ty mẹ.....   | 85  |
| Bảng 35: Tổng số nợ phải thu, phải trả Hợp nhất.....   | 85  |
| Bảng 36: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ.....   | 85  |
| Bảng 37: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất.....   | 86  |
| Bảng 38: Tình hình các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ.....  | 87  |
| Bảng 39: Tình hình các khoản phải thu quá hạn Hợp nhất.....  | 87  |
| Bảng 40: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty mẹ.....  | 88  |
| Bảng 41: Chi tiết các khoản nợ phải trả Hợp nhất.....  | 88  |
| Bảng 42: Số dư các khoản thuế phải nộp của Công ty mẹ.....   | 89  |
| Bảng 43: Số dư các khoản thuế phải nộp Hợp nhất.....   | 90  |
| Bảng 44: Số dư các quỹ của Công ty mẹ qua các năm.....   | 90  |
| Bảng 45: Số dư các quỹ Hợp nhất qua các năm.....   | 90  |
| Bảng 46: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ.....  | 91  |
| Bảng 47: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Hợp nhất.....  | 91  |
| Bảng 48: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức cho năm tài chính 2025, 2026.....   | 94  |
| Bảng 49: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.....   | 133 |

|   |     |
|---|-----|
| Bảng 50: Chi tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án ..... | 137 |
| Bảng 51: Chi tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án ..... | 147 |

### **DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ**

|  |    |
|--|----|
| Hình 1: Sơ đồ tổ chức của Công ty tại ngày 31/03/2025..... | 24 |
| Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....              | 25 |

## 1. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức phát hành

Ông **Đỗ Hữu Hạ** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà **Hoàng Thị Huyền** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà **Phùng Thị Thu Hương** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch 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. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đến các thông tin trong Bản cáo bạch.

### 2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được ủy quyền: Ông Lê Sơn Tùng – Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 88A/QĐ-CT.HĐQT ngày 01/08/2018 về ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 1606/2025/AGRISECO-TCH ngày 16/06/2025 với Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy cung cấp.

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, biến động lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái. Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế và các biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế.

Là một Công ty Cổ phần hoạt động trong nền kinh tế nên hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH/Công ty) chịu tác động trực tiếp từ thay đổi của nền kinh tế.

Bên cạnh việc TCH đã cố gắng nỗ lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thì hoạt động quản trị rủi ro cũng luôn được quan tâm, nghiên cứu và áp dụng trên toàn Công ty. Nhiệm vụ chính của quản trị rủi ro là phát hiện những yếu tố rủi ro tiềm ẩn, những yếu tố bất ngờ ảnh hưởng đến chiến lược mục tiêu mà Công ty đề ra, nhằm đưa ra giải pháp ứng phó kịp thời giúp Công ty giải quyết khó khăn. Hiện tại, các rủi ro trọng yếu đang được kiểm soát, phù hợp với mức độ chịu rủi ro của Công ty.

### 1. Rủi ro về kinh tế

#### 1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP)

Kinh tế Việt Nam năm 2024 dưới sự chỉ đạo quyết liệt, sát sao của Chính phủ, tiếp tục xu hướng phục hồi rõ nét, tăng trưởng khởi sắc dần qua từng quý, kết quả trên nhiều lĩnh vực quan trọng đạt và vượt mục tiêu đề ra. GDP cả nước năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm 2023, vượt chỉ tiêu được Chính phủ đưa ra ở mức 7%. Tăng trưởng kinh tế vượt trội của Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh kinh tế toàn cầu vẫn còn nhiều khó khăn với nhiều yếu tố rủi ro, bất ổn định.

Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng trưởng tích cực 3,27% mặc dù chịu ảnh hưởng của thiên tai bão lũ, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng phục hồi tích cực và tăng trưởng mạnh mẽ so với năm 2023, với mức tăng trưởng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ duy trì đà tăng trưởng cao, tăng 7,38% và đóng góp 49,46%.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%)



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

GDP sáu tháng đầu năm 2025 tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, là mức cao nhất của sáu

tháng đầu năm trong giai đoạn 2011-2025. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,84%, đóng góp 5,59%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,33%, đóng góp 42,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,14%, đóng góp 52,21%.<sup>1</sup>

Năm 2025 mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng với kinh tế Việt Nam vì sẽ kết thúc giai đoạn kế hoạch 5 năm 2021-2025. Đây là thời điểm đánh giá kết quả thực hiện các mục tiêu đề ra, đồng thời tạo đà cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Chính phủ đặt ra mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt 8% trong bối cảnh kinh tế thế giới năm 2025 được dự báo đang dần trở lại quỹ đạo tăng trưởng, xu hướng phục hồi rõ nét hơn nhưng không đồng đều giữa các quốc gia. Theo nhận định của tổ chức OECD, IMF và EU, tốc độ tăng trưởng GDP toàn cầu trong năm 2025 được dự báo sẽ tăng nhẹ hoặc ổn định ở mức 3,2% – 3,3%. Tuy nhiên, nền kinh tế toàn cầu vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro thách thức như xung đột và căng thẳng địa chính trị, thiếu hụt nguồn cung, lạm phát vẫn ở mức cao, cũng như ảnh hưởng từ những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump.

Đối với Việt Nam, các tổ chức quốc tế như Worldbank, ADB, OECD và IMF đều dự báo tăng trưởng năm 2025 ở mức từ 6,1 - 6,6%. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ được thúc đẩy bởi những yếu tố thuận lợi như động lực xuất khẩu, ứng dụng mạnh khoa học kỹ thuật và cơ hội từ các hiệp định FTA; hoàn thiện và đồng bộ hóa thể chế chính sách và môi trường kinh doanh; đầu tư cơ sở hạ tầng và công nghiệp công nghệ cao được tập trung thúc đẩy phát triển; và quá trình chuyển đổi số được triển khai mạnh mẽ. Tuy nhiên, bên cạnh đó, Việt Nam cũng sẽ phải đối mặt với những khó khăn, thách thức đến từ rủi ro của kinh tế toàn cầu.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có TCH.

## 1.2. Rủi ro về lạm phát

Năm 2024, Việt Nam tiếp tục thuộc nhóm các nước kiểm soát tốt lạm phát khi CPI tháng 12/2024 tăng 0,29% so với tháng trước, tăng 2,94% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân năm 2024 lạm phát cơ bản tăng 2,71% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung 3,63%, chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, dịch vụ giao dịch, dịch vụ y tế là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản<sup>2</sup>. Đây là năm thứ 10 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát trung bình dưới 4%, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế

<sup>1</sup> <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/07/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-ij-va-6-thang-dau-nam-2025/>

<sup>2</sup> <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/02/tong-quan-tinh-hinh-gia-nam-2024-thang-01-2025-va-du-bao-cac-yeu-to-tac-dong-nam-2025/>

bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Thành công trong kiểm soát lạm phát là kết quả của sự phối hợp đồng bộ giữa chính sách tiền tệ (CSTT), chính sách tài khóa (CSTK) và các chính sách kinh tế vĩ mô khác, giữa các bộ, ngành quản lý kinh tế ở Trung ương và các địa phương trong công tác quản lý, điều hành giá, đảm bảo cân đối cung, cầu và lưu thông các mặt hàng trên thị trường và sự phản ứng chủ động, linh hoạt, kịp thời của các cơ quan chức năng trước những diễn biến mới từ thị trường quốc tế và nội địa.

Theo Tổng cục Thống kê, lạm phát bình quân 6 tháng đầu năm 2025 tăng 3,27% so với bình quân cùng kỳ năm 2024. CPI 6 tháng đầu năm nay tăng so với cùng kỳ năm trước do giá nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,69%, tác động làm CPI chung tăng 1,24 điểm phần trăm.

**Biểu đồ 2: Lạm phát ở Việt Nam qua các năm (%)**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Dự kiến trong năm 2025 có 3 kịch bản lạm phát, trong đó với kịch bản thận trọng, lạm phát được dự kiến giữ ở mức 4,5%. Trong kịch bản trung bình, lạm phát được dự kiến ở mức 4,15%. Trong kịch bản tích cực hơn, lạm phát dự kiến tăng khoảng 3,83%<sup>3</sup>. Có nhiều yếu tố có thể tạo áp lực lạm phát trong năm 2025, bao gồm xung đột quân sự ở một số quốc gia leo thang căng thẳng, cạnh tranh thương mại giữa các nước lớn ngày càng căng thẳng, cũng như ảnh hưởng từ hiện tượng thời tiết cực đoan dẫn đến đứt gãy chuỗi cung ứng, làm gia tăng chi phí vận tải, tác động đến biến động giá các mặt hàng chiến lược trên thế giới. Đặc biệt, các chính sách thuế trong nhiệm kỳ của Tổng thống đặc cử Mỹ Donald Trump có khả năng rất khắc nghiệt, dẫn đến các phản ứng trả đũa từ các quốc gia. Bảo hộ thương mại và rào cản thương mại gia tăng sẽ làm trầm trọng thêm căng thẳng thương mại và phá vỡ chuỗi cung ứng toàn cầu - điều này có thể gây ra một đợt lạm phát mới, đồng thời làm chậm tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu và tỷ lệ thất nghiệp có nguy cơ tăng cao trở lại.

<sup>3</sup> <https://vneconomy.vn/ba-kịch-ban-lam-phat-nam-2025.htm>

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tăng cao đáng kể thì chi phí của Công ty dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

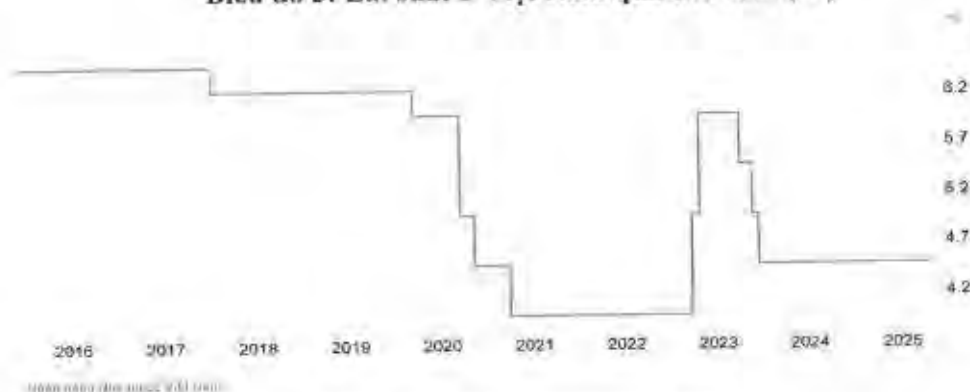
Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình. Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

### 1.3. Rủi ro về lãi suất

Trong năm 2024, sau khi kết thúc cuộc họp tháng 11, FED đã đi đến quyết định giảm 0,25% lãi suất xuống 4,5% – 4,75%. Đây là lần thứ 2 FED quyết định hạ lãi suất trong vòng 2 tháng trở lại. Dự báo từ công cụ dự báo FedWatch có tới 75% khả năng xác suất FED sẽ tiếp tục cắt giảm lãi suất trong tháng 12 và thêm 2 đợt cắt giảm trong năm 2025.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) mật bằng lãi suất huy động và mật bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Theo Ngân hàng Nhà nước, đến ngày 10/5/2025, lãi suất cho vay bình quân với khoản vay mới là 6,63%/năm, giảm 0,3 điểm % so với cuối năm 2024<sup>4</sup>. Dự báo, mật bằng lãi suất cho vay bằng đồng VND bình quân toàn hệ thống tiếp tục giảm nhẹ từ 0,03 - 0,08 đpt trong quý II/2025 và cả năm 2025.

Biểu đồ 3: Lãi suất ở Việt Nam qua các năm (%)



(Nguồn: Tradingeconomics.com)

<sup>4</sup> <https://dms.gov.vn/tin-chi-tiet/-/chi-tiet/to-dieu-hanh-thi-truong-trong-nuoc-hop-thuong-ky-quy-ii-nam-2025-5541-1.html>

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

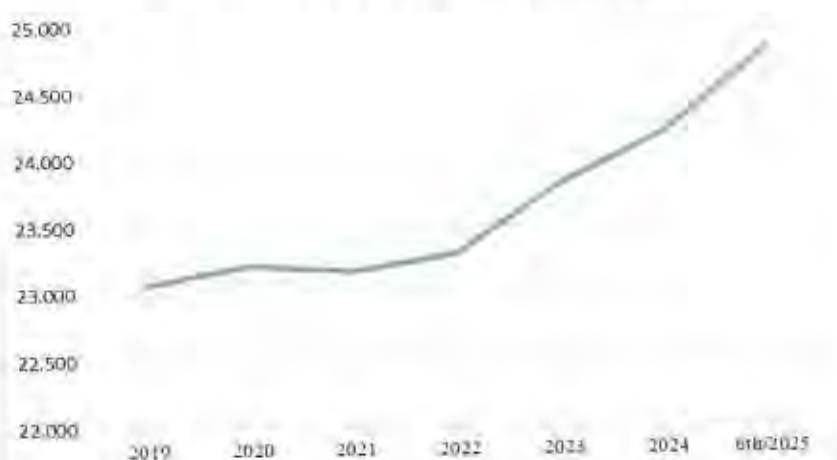
Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc giảm lãi suất huy động sẽ giảm gánh nặng lãi vay và qua đó tác động tích cực đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn vốn có lãi suất thấp, mở rộng các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Đối mặt với những rủi ro lãi suất, Công ty lựa chọn những tổ chức tín dụng lớn có mức lãi suất cho vay thấp và ổn định để vay, kết hợp với việc sử dụng vốn vay đúng mục đích và hiệu quả.

Đối với Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng không lớn nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của TCH, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

#### 1.4. Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Năm 2024 là một năm biến động mạnh của tỷ giá USD/VND trước áp lực liên tục từ thị trường quốc tế cộng hưởng với các yếu tố trong nước. So với cuối năm 2023, tỷ giá trung tâm tại ngày 31/12/2024 đã tăng gần 2%; tỷ giá USD tại các ngân hàng tăng 4,5%; tỷ giá liên ngân hàng tăng 5,1%; tỷ giá giao dịch trên thị trường tự do tăng 4,4%. Tuy vậy, đồng Việt Nam vẫn là một trong những đồng tiền mất giá ít nhất so với USD trong khu vực.

**Biểu đồ 4: Diễn biến tỷ giá trung tâm**



(Nguồn: FinPro-X)



Tỷ giá liên tục chịu áp lực tăng trong những tháng đầu năm 2024, đến giữa tháng 4 đã tăng khoảng 3,8% kể từ đầu năm. Để hỗ trợ thị trường, Ngân hàng Nhà nước đã phải can thiệp thông qua nghiệp vụ bán USD từ dự trữ ngoại hối cũng như phát hành tín phiếu ngắn hạn nhằm giảm đà tăng của tỷ giá. Bước sang quý 3/2024, tỷ giá USD/VND giảm giá mạnh nhờ vào các biện pháp hỗ trợ thị trường từ cơ quan điều hành, cũng như từ chính sách hạ lãi suất của Fed. Tuy nhiên, đến quý 4, tỷ giá tăng trở lại trong bối cảnh Fed không hạ lãi suất nhanh như kỳ vọng.

Trong 6 tháng đầu năm 2025, tỷ giá trung tâm điều hành chủ động, linh hoạt, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối và hệ thống ngân hàng. Đến ngày 30/06/2025, tỷ giá trung tâm được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố ở mức 25.052 đồng/USD, tăng 3,6% so với cuối năm 2024.

Rủi ro tỷ giá xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ, một phần hoạt động nhập khẩu của Công ty được thanh toán bằng ngoại tệ nhưng tỷ trọng không lớn nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy là công ty đại chúng và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, do đó Công ty hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản luật có liên quan. Việc sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế các luật và các văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và liên nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

## **3. Rủi ro đặc thù**

### **3.1. Rủi ro từ cung cầu thị trường bất động sản**

Thị trường bất động sản đã trải qua giai đoạn tăng trưởng mạnh trong phạm vi cả nước trong giai đoạn từ năm 2021 đến đầu năm 2022 khi giá bất động sản được đẩy lên mức cao trong thời gian ngắn. Mặc dù vậy, lãi suất tăng cao từ giữa năm 2022 và việc hạn chế tín dụng cho ngành bất động sản đã khiến nhu cầu bất động sản suy yếu, thanh khoản thị trường đi xuống. Trong khi đó, tình trạng đầu cơ ở nhiều phân khúc nhà ở khiến nguồn cung bị tắc nghẽn, không đáp ứng kịp thời nhu cầu người mua nhà. Do đó, vẫn có rủi ro xuất hiện tình trạng mất cân bằng cung cầu cục bộ tại một số thị trường và phân khúc. Trong chu kỳ thị trường đi xuống, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Tổ chức phát hành có thể gặp rủi ro hàng tồn kho bán chậm hoặc không bán được, rủi ro khách hàng vi phạm cam kết thanh toán do không thu xếp được nguồn vốn. Rủi ro này có thể tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành do dòng tiền bán hàng thu về chậm hơn dự kiến, ảnh hưởng khả năng thanh toán cho nhà thầu, khả năng đầu tư quay vòng của Tổ chức phát hành, ảnh hưởng doanh thu và lợi nhuận của Tổ

chức phát hành.

Tuy nhiên, về dài hạn, xu hướng di dân cơ học đến các thành phố lớn với hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ sẽ không thay đổi. Dân số tăng với thu nhập ngày một cao cùng với xu thế di dân trên sẽ làm nhu cầu nhà ở và giá nhà ở không giảm trong dài hạn.

### **3.2. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào**

Trong giai đoạn phát triển quỹ đất và dự án, các chi phí chiếm tỷ trọng lớn gồm: chi phí liên quan đến đất, chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí nhân công, ... Trong giai đoạn bán hàng, các chi phí gồm: chi phí marketing, chi phí bán hàng, ... Hiệu quả đầu tư của dự án phụ thuộc rất lớn vào diễn biến của các loại chi phí trên. Nếu các yếu tố đầu vào tăng cao quá mức so với dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến hiệu quả đầu tư, dòng tiền và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành.

### **3.3. Rủi ro về dự án**

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài.

Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản.

Trong thời gian qua, Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy chủ yếu sử dụng vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối để đầu tư các dự án nên các rủi ro về dự án hầu như không đáng kể. Trong thời gian tới, khi Công ty cần huy động thêm các nguồn vốn khác, kể cả vốn vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để tăng tốc đầu tư cho các dự án, thì Công ty cần phải tăng cường các biện pháp kiểm soát để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án.

### **3.4. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng**

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

### **3.5. Rủi ro về cạnh tranh**

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản đô thị tiêu biểu có nhiều doanh nghiệp lớn như: Vin Group, Sun Group, Khang Điền, Nam Long, Novaland... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của TCH. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền

kinh tế thế giới và tiến trình mở cửa nền kinh tế theo các hiệp định thương mại tự do (FTA) và hiệp định về bảo hộ đầu tư (IAP) thế hệ mới, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

#### **4. Rủi ro về đợt chào bán**

##### **4.1. Rủi ro của việc chào bán**

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy là để đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Đợt chào bán cổ phiếu sẽ phụ thuộc nhiều vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phiếu Công ty. Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành của tổ chức bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra rủi ro cổ phiếu chào bán không được mua hết.

Tuy nhiên, với những lợi thế là công ty đại chúng, có tỷ suất lợi nhuận cao, bên cạnh đó với tiềm năng, triển vọng phát triển của Công ty trong thời gian tới và qua trao đổi nhận thấy các cổ đông lớn có dự kiến mua số cổ phần được phát hành thêm, điều này giúp giảm thiểu rủi ro không thành công của đợt chào bán.

##### **4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và khu vực có nhiều biến động phức tạp và khó lường, tác động sâu sắc đến tình hình kinh tế - tài chính trong nước, thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn còn nhiều thách thức trong năm 2025.

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện kế hoạch đã đặt ra.

Trong trường hợp thiếu hụt nguồn vốn tự có để thực hiện dự án, Công ty sẽ xem xét lại tiến độ thực hiện các dự án đầu tư sử dụng tiền từ đợt tăng vốn. Công ty sẽ cân đối nguồn vốn đầu tư của toàn bộ các dự án đang thực hiện để san sẻ một phần nguồn vốn này cho các dự án đầu tư dự kiến sử dụng tiền từ đợt tăng vốn nhưng thiếu hụt vốn do đợt tăng vốn không thành công. Đồng thời, Công ty sẽ xem xét bổ sung lượng vốn còn thiếu bằng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và các nguồn vốn khác.

Theo kế hoạch, Công ty dự kiến chào bán 200.464.752 cổ phiếu, số tiền thu được từ đợt chào bán theo dự kiến là 2.004.647.520.000 đồng, sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, cụ thể:

- (i) Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng);
- (ii) Đầu tư Dự án Tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng).

Nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi sau đại dịch Covid-19 và hứa hẹn sẽ là một trong những nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh nhất khu vực và thế giới, trong đó các lĩnh vực được kỳ vọng dẫn đầu xu hướng phục hồi là xây dựng, du lịch, bất động sản, nông nghiệp, điện tử... Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể đến từ việc các dự án đầu tư của Công ty không thu được hiệu quả như mong đợi do sự phục hồi chưa vững chắc của kinh tế thế giới và trong nước và những diễn biến khó lường của thị trường.

## 5. Rủi ro pha loãng

Sau khi Công ty chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành: 668.215.843 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 200.464.752 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi chào bán: 868.680.595 cổ phiếu

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi kết thúc đợt chào bán sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm:

### 5.1. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu TCH tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_t \times PR_t)}{1 + I_t}$$

Trong đó:

|            |   |   |
|------------|---|---|
| $P_{tc}$   | : | Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền  |
| $PR_{t-1}$ | : | Giá tham chiếu trước điều chỉnh (Giá đóng cửa tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền) |
| $PR_t$     | : | Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu   |
| $I_t$      | : | Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành thêm cổ phiếu  |

Ví dụ:

$PR_{t-1}$ : Giá đóng cửa của cổ phiếu TCH tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng

quyền là 25.000 đồng/cổ phiếu.

$P_{RJ}$ : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

$I$ : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành thêm cổ phiếu là 30%.

Khi đó, giá tham chiếu của cổ phiếu TCH tại ngày giao dịch không hưởng quyền được tính như sau:

$$P_{ic} = \frac{25.000 + (30\% \times 10.000)}{1 + 30\%} = 21.538 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, giá tham chiếu của cổ phiếu TCH tại ngày giao dịch không hưởng quyền được điều chỉnh và làm tròn là 21.500 đồng/cổ phiếu.

Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu TCH tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu TCH tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

### 5.2. *Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)*

Chỉ số EPS có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận.

Công thức tính EPS như sau:

$$EPS = \frac{LNST}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$$

Trong đó:

- ✓  $X$  : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành.
- ✓  $Y$  : Số lượng cổ phiếu phát hành thêm.
- ✓  $t$  : Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm.

Dự kiến mức độ pha loãng EPS năm 2025 của Công ty sau đợt phát hành như sau:

| STT | Nội dung  | Đơn vị tính | Giá trị     |
|-----|---|-------------|-------------|
| 1   | Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 (dự kiến)                              | Tỷ đồng     | 1.700       |
| 2   | Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát hành                      | Cổ phiếu    | 668.215.843 |
| 3   | Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành (dự kiến từ tháng 10/2025) | Cổ phiếu    | 868.680.595 |
| 4   | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2025 (dự kiến) khi chưa phát hành        | Đồng        | 2.544       |

| STT | Nội dung  | Đơn vị tính | Giá trị |
|-----|---|-------------|---------|
| 5   | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2025 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành (dự kiến hoàn thành ngày 30/09/2025) | Đồng        | 2.212   |

Việc tăng số lượng cổ phiếu từ việc phát hành thêm làm cho EPS dự kiến năm 2025 giảm từ khoảng 2.544 đồng/cổ phiếu xuống 2.212 đồng/cổ phiếu sau đợt phát hành. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế khi Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán

### 5.3. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách (BVPS)

Công thức tính:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán) tại thời điểm 31/03/2025 là 14.590 đồng/cổ phiếu. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu có thể bị giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên so với hiện tại. Nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (giả sử các yếu tố khác không thay đổi) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm

### 5.4. Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông

Do việc chào bán được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên không làm giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán, cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua sẽ làm giảm tỷ lệ sở hữu của cổ đông đó sau khi kết thúc đợt chào bán.

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

## 6. Rủi ro về quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tinh hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

Đối với đợt chào bán này, quy mô vốn điều lệ của Công ty sẽ tăng lên sau đợt phát hành, việc

này sẽ kéo theo những khó khăn và rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nhân lực sao cho hiệu quả. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nên cơ cấu cổ đông sẽ không có nhiều thay đổi so với trước khi thực hiện chào bán. Ngoài ra, Ban lãnh đạo đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ biểu quyết rất cao. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

#### **7. Rủi ro khác**

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các yếu tố rủi ro luôn được TCH chú trọng quan tâm thông qua việc xây dựng bộ máy quản trị tập trung với phòng ban chuyên trách về quản trị rủi ro để xây dựng cải tiến các chốt kiểm soát rủi ro định kỳ, bên cạnh đội ngũ Ban lãnh đạo nhiều năm kinh nghiệm và có trình độ chuyên môn cao thường xuyên xây dựng kế hoạch kinh doanh theo các kịch bản với nhiều giả định khác nhau, đưa ra các chỉ đạo kịp thời biến rủi ro thành cơ hội và hạn chế tối đa các rủi ro đối với hoạt động của Công ty.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:


|              |  |
|--------------|--|
| TCH/Công ty: | Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |
| AGRISECO:    | Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank               |
| BCTC:        | Báo cáo tài chính                                  |
| BDS:         | Bất động sản                                       |
| BKS:         | Ban kiểm soát                                      |
| CBNV:        | Cán bộ nhân viên                                   |
| CNĐKDN:      | Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp                    |
| CP:          | Cổ phần  |
| DTT:         | Doanh thu thuần                                    |
| ĐHĐCĐ:       | Đại hội đồng cổ đông                               |
| ĐKDN:        | Đăng ký doanh nghiệp                               |
| GDP:         | Tổng sản phẩm quốc nội                             |
| HĐ:          | Hợp đồng   |
| HĐQT:        | Hội đồng quản trị                                  |
| HSX/HOSE:    | Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh     |
| LN:          | Lợi nhuận  |
| LNTT:        | Lợi nhuận trước thuế                               |
| PR:          | Công tác truyền thông và quan hệ công chúng        |
| SỞ KH&ĐT:    | Sở Kế hoạch & Đầu tư                               |
| TNCN:        | Thu nhập cá nhân                                   |
| TNDN:        | Thu nhập Doanh nghiệp                              |
| TNNH:        | Trách nhiệm hữu hạn                                |
| Tp.          | Thành phố  |
| TSCĐ:        | Tài sản cố định                                    |
| UBCKNN:      | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước                        |
| UBND:        | Ủy ban nhân dân                                    |
| USD:         | Đô la Mỹ   |
| VDL:         | Vốn điều lệ  |
| VND:         | Đồng Việt Nam                                      |
| VSDC:        | Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam |



#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

###### 1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành

- Tên đầy đủ: : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**
- Tên viết tắt : Không có
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài : Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company
- Trụ sở chính : Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, quận Lê Chân, Tp. Hải Phòng).
- Điện thoại : 0225 3610021.
- Fax : 0225 3955322.
- Website : <http://www.hoanghuy.vn/>
- Logo Công ty :   
**HOANG HUY GROUP**
- Giấy chứng nhận ĐKDN: : số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13/01/2025.
- Vốn điều lệ hiện tại: : 6.682.158.430.000 đồng.
- Người đại diện theo pháp luật : Bà Hoàng Thị Huyền – Tổng Giám đốc.
- Mã cổ phiếu : TCH
- Sàn niêm yết : HOSE

###### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh   | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|--|---------------------------|
| 1   | <b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b><br>Chi tiết: - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; - Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Đối với đất được Nhà nước giao thi được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho | 6810                      |

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh   | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|--|---------------------------|
|     | thuê mua; (Khoản 3 điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014)                          |                           |
| 2   | Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe                       | 2930                      |
| 3   | Xây dựng nhà để ở  | 4101                      |
| 4   | Xây dựng nhà không để ở  | 4102                      |
| 5   | Hoàn thiện công trình xây dựng   | 4330                      |
| 6   | Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá)                                | 4511                      |
| 7   | Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá)                                  | 4513                      |
| 8   | Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác   | 4520                      |
| 9   | Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá) | 4530                      |

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

**Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng**

| Thời gian           | Quá trình hình thành và phát triển   |
|---------------------|--|
| Năm 1995            | Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Hoàng Huy được thành lập từ tháng 10 năm 1995, với ngành nghề kinh doanh chính là sản xuất, lắp ráp và kinh doanh xe máy, ô tô tải từ 0,5 tấn đến 25 tấn, xuất nhập khẩu xe du lịch và các xe chuyên dụng và bất động sản địa ốc. |
| Năm 2007            | Ngày 25/12/2007, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy chính thức được thành lập (chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Hoàng Huy) với vốn đăng ký là 1.200 tỷ đồng, đánh dấu một bước phát triển vươn mình mạnh mẽ sau hơn 12 năm hoạt động dưới hình thức công ty TNHH.                                     |
| Năm 2011            | Khởi công tổ hợp TTTM và Chung cư cao cấp Golden Land Building rộng 2,3ha.   |
| Năm 2015 – Năm 2016 | Phân phối độc quyền dòng xe đầu kéo International của hãng Navistar, Hoa Kỳ.<br>Niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với Mã chứng khoán TCH với quy mô vốn điều lệ là 3.300 tỷ đồng.  |
| Năm 2017            | TCH vinh dự lần đầu tiên được xếp hạng là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam theo VNR500<br>TCH và Tập đoàn Navistar – Hoa Kỳ đã ký kết thoả thuận kinh doanh xe trị giá 1,8 tỷ USD.<br>Khởi công dự án toà nhà 33 tầng Gold Tower tọa lạc tại vị trí đẹp nhất thuộc dự án Golden Land Building.                      |
| Năm 2018            | TCH tiếp tục được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2017 theo VNR500.<br>Đẩy mạnh hàng loạt dự án bất động sản lớn tại Hà Nội và Hải Phòng.   |

| Thời gian | Quá trình hình thành và phát triển   |
|-----------|--|
| Năm 2019  | <p>TCH lần thứ 4 được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2019 theo VNR500.</p> <p>TCH đã thực hiện thành công phát hành trái phiếu chuyển đổi đợt 1 cho các Quỹ đầu tư Hàn Quốc bao gồm Shinhan-CoreTrend Global Fund 1 và Shinhanbank theo thoả thuận tổng huy động vốn qua phương thức trái phiếu chuyển đổi trị giá 600 tỷ đồng.</p> <p>Công ty tiếp tục tập chung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản thông qua việc đầu tư vào hàng loạt các dự án lớn tại Hà Nội và Hải Phòng.</p>      |
| Năm 2020  | <p>TCH đạt mức lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 1.035,4 tỷ đồng. Đây là mức lợi nhuận cao nhất của Công ty từ khi thành lập (tính đến năm 2020).</p> <p>Tăng vốn điều lệ lên 3.841 tỷ đồng thông qua việc chuyển đổi 350.302 Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông cho Nhà đầu tư nước ngoài.</p> <p>Dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu tại số 2A Sờ Dầu, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng được khởi công.</p> <p>TCH tiếp tục được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2020 theo VNR500.</p> |
| Năm 2021  | <p>TCH đạt mức lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 609,3 tỷ đồng.</p> <p>Tăng vốn điều lệ lên 6.682 tỷ đồng</p> <p>Đánh dấu sự phát triển tích cực trong lĩnh vực bất động sản bằng việc khởi công dự án Hoang Huy Commerce, đây là một trong những dự án trọng điểm của Công ty, dự án đã mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty.</p> <p>TCH tiếp tục được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2021 theo VNR500.</p>   |
| Năm 2022  | <p>TCH đạt chuẩn công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết - IR Award</p> <p>Thực hiện cất nóc dự án trọng điểm Hoang Huy Commerce - Toà H1.</p> <p>Dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu tại số 2A Sờ Dầu, phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng được hoàn thành và bàn giao.</p> <p>TCH tiếp tục được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2022 theo VNR500</p>  |
| Năm 2023  | <p>TCH đạt chuẩn công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết - IR Award</p> <p>Dự án Hoang Huy Commerce – Tòa H1 được hoàn thành và bàn giao. Dự án Hoàng Huy New City (hơn 8ha) được khởi công và các dự án khác được chuẩn bị đầu tư.</p> <p>TCH đạt mức lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 1.243 tỷ đồng.</p> <p>TCH tiếp tục được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2023 theo VNR500.</p>   |

| Thời gian | Quá trình hình thành và phát triển   |
|-----------|--|
| Năm 2024  | <p>Dự án Hoàng Huy New City đã hoàn thành và bàn giao.</p> <p>Các dự án khác của Công ty và công ty con được khởi công như Hoàng Huy Green River (32,5ha), Hoàng Huy New City - II (49,6ha), Dự án Hoàng Huy Commerce – Tòa H2.</p> <p>TCH đạt mức lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 1.121 tỷ đồng.</p> <p>TCH tiếp tục đạt chuẩn công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết - IR Award</p> <p>TCH được vinh danh ở hạng mục Top 10 Nhà Phát triển Bất động sản Việt Nam - Giải thưởng BCI ASIA ADWARDS 2024</p> <p>TCH tiếp tục được vinh danh là một trong 500 công ty lớn nhất Việt Nam năm 2024 theo VNR500.</p> |

### 3. Cơ cấu tổ chức Công ty

Tại thời điểm 30/06/2025, Cơ cấu tổ chức của Công ty là hệ thống gồm có Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và 10 công ty con (bao gồm cả sở hữu trực tiếp và sở hữu gián tiếp), TCH không có công ty liên kết.

Mô hình, cơ cấu tổ chức của TCH có tính khoa học, tập trung, rõ ràng, minh bạch:

**Hình 1: Sơ đồ tổ chức của Công ty tại ngày 30/06/2025**



(Nguồn: TCH)

Cơ cấu Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty. Cụ thể như sau:

- Trụ sở chính Công ty tại Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, quận Lê Chân, Tp. Hải Phòng).
- Thông tin về các công ty con được trình bày chi tiết ở mục 5.2 và mục 5.3 phần IV dưới đây.

#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý

Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty tại ngày 30/06/2025

### CTCP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY



(Nguồn: TCH)

Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Bộ máy quản lý được tổ chức theo mô hình gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

#### (a) 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 TCH. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

#### (b) Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban khác.

Số lượng thành viên HĐQT từ 5-11 người tùy theo yêu cầu từng thời kỳ, sẽ được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá năm 05 năm; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Hội đồng Quản trị Công ty bao gồm: 01 Chủ tịch và 04 thành viên Hội đồng Quản trị:

**Bảng 2: Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị**

| STT | Họ và tên               | Chức vụ                         |
|-----|-------------------------|---------------------------------|
| 1.  | Ông Đỗ Hữu Hạ           | Chủ tịch HĐQT                   |
| 2.  | Bà Nguyễn Thị Hà        | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 3.  | Ông Đỗ Hữu Hưng         | Thành viên HĐQT                 |
| 4.  | Bà Phạm Hồng Dung       | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 5.  | Bà Phan Thị Phương Thủy | Thành viên độc lập HĐQT         |

(Nguồn: TCH)

**(c) Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

Số lượng Kiểm soát viên là 03 người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm 05 năm; Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

**Bảng 3: Danh sách Thành viên Ban Kiểm soát**

| STT | Họ và tên             | Chức vụ                  |
|-----|-----------------------|--------------------------|
| 1.  | Bà Vũ Thị Huyền       | Trưởng Ban Kiểm soát     |
| 2.  | Bà Phan Thị Thu Hương | Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3.  | Ông Nguyễn Hoàng Tùng | Thành viên Ban Kiểm soát |

(Nguồn: TCH)

**(d) Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc gồm có 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc.

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

**Bảng 4: Danh sách Thành viên Ban Tổng Giám đốc**

| STT | Họ và tên           | Chức vụ           |
|-----|---------------------|-------------------|
| 1.  | Bà Hoàng Thị Huyền  | Tổng Giám đốc     |
| 2.  | Ông Đỗ Hữu Hậu      | Phó Tổng Giám đốc |
| 3.  | Ông Đỗ Hữu Hưng     | Phó Tổng Giám đốc |
| 4.  | Ông Nguyễn Thế Hùng | Phó Tổng Giám đốc |
| 5.  | Bà Hồ Thị Xuân Hòa  | Phó Tổng Giám đốc |

(Nguồn: TCH)

**(e) Các phòng, ban trong Công ty**

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho 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. Trong đó:

- **Phòng Đăng kiểm**

Xây dựng quy trình đăng kiểm các sản phẩm xe tải phù hợp với kế hoạch phát triển kinh doanh của công ty. Tổ chức thực hiện công tác đăng kiểm chất lượng, an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các sản phẩm xe tải, linh phụ kiện và các thiết bị phụ trợ khác.

- **Phòng xuất nhập khẩu**

Tìm kiếm nhà cung cấp, liên hệ nhà cung cấp trong và ngoài nước để cung cấp thông tin về sản phẩm, xin báo giá sản phẩm. Phân tích thông tin nhận được, dự toán các chi phí nhập khẩu, soạn thảo Hợp đồng ngoại thương và đàm phán về các điều khoản hợp đồng. Chuẩn bị các chứng từ thanh toán (mở L/C, chuyển tiền, ...), thực hiện các công việc cần thiết về vận tải quốc tế để đưa hàng về kho. Tiến hành khai báo Hải quan, đưa hàng về nhập kho.

- **Phòng kinh doanh**

Phòng kinh doanh có chức năng tham mưu, đưa ra ý kiến lên Ban Tổng Giám đốc công ty về công tác phân phối sản phẩm cho các thị trường về hàng hóa và dịch vụ đến các doanh nghiệp, phụ trách chỉ đạo chính trong công tác nghiên cứu và phát triển các sản phẩm hàng hóa, phát triển thị trường tiêu dùng sản phẩm. Triển khai công tác xây dựng và phát triển mạng lưới khách hàng tiềm năng, cũng như lên báo cáo theo quy định của công ty về các hoạt động của công ty, doanh nghiệp bao gồm cả những nhiệm vụ và quyền đã được giao.

Tổ chức hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản cho khách hàng; Triển khai hoạt động tự doanh bất động sản của Công ty; Nghiên cứu, thu thập và phân tích các dữ liệu, thông tin về cung cầu và diễn biến giá cả bất động sản trên thị trường để tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh, bán sản phẩm bất động sản; Quản lý hồ sơ khách hàng mua bất động sản và giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động bán hàng giữa Công ty và khách hàng.

#### ***Phòng dự án***

Phụ trách việc nghiên cứu thị trường, địa bàn đầu tư, tìm kiếm, đề xuất các dự án đầu tư để Công ty thực hiện, triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án; Tư vấn cho Ban lãnh đạo trong việc xây dựng các chiến lược đầu tư dự án, các kế hoạch tổ chức triển khai dự án; Phân tích, tính toán hiệu quả đầu tư các dự án để tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trước khi quyết định đầu tư.

Lập và quản lý danh mục các dự án đầu tư của Công ty; Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong việc lập và thực hiện kế hoạch triển khai các dự án; Liên hệ, lựa chọn các nhà thầu tư vấn, nhà thầu cung cấp vật tư và thi công xây lắp để trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt; Quản lý, giám sát quá trình thi công của nhà thầu, quản lý tiến độ thi công và hồ sơ thi công công trình; Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức nghiệm thu, thanh toán và quyết toán công trình với nhà thầu.

#### ***Phòng kế toán***

Chịu trách nhiệm quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện chế độ tài chính, kế toán trong doanh nghiệp theo đúng chuẩn mực và các chế độ kế toán hiện hành; Quản lý tài chính, tài sản theo Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

Tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong việc cân đối, huy động các nguồn lực tài chính và thực hiện chế độ thu - chi tài chính để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo các chiến lược và kế hoạch đã đề ra; Góp phần bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

#### ***Phòng Hành chính nhân sự***

Thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo, bổ trí, quản lý nhân sự theo yêu cầu, chiến lược phát triển của Công ty; Xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ; tổ chức thực hiện các chỉ đạo của HĐQT và Ban Tổng giám đốc về công tác Hành chính – Nhân sự; Tổ chức công tác hành chính, văn thư lưu trữ của Công ty; Quản lý tài sản của Công ty; Quản lý hồ sơ các cổ đông; Tham mưu, đề xuất cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc để giải quyết và xử lý các vấn đề thuộc lĩnh vực hành chính, nhân sự, tổ chức bộ máy.



5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Công ty mẹ của TCH

Không có.

5.2. Công ty con của TCH

| STT                                    | Công ty con  |            |            |            |            |
|--|--|------------|------------|------------|------------|
| <b>a. Công ty con sở hữu trực tiếp</b> |  |            |            |            |            |
| 1                                      | <b>CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 10/02/2008.</li> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10/02/2008, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 13/06/2025</li> <li>▪ Địa chỉ: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (<i>Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam</i>).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 4.319.859.680.000 đồng (Bốn nghìn ba trăm mười chín tỷ, tám trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng)</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy:</li> </ul> |            |            |            |            |
|  | Chi tiêu   | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|  | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp   | 51,06%     | 51,06%     | 51,06%     | 58,31%     |
|  | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp   | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
|  | Tổng tỷ lệ sở hữu  | 51,06%     | 51,06%     | 51,06%     | 58,31%     |
|  | Tỷ lệ biểu quyết   | 51,06%     | 51,06%     | 51,06%     | 58,31%     |
| 2                                      | <b>CTCP Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 19/06/2018.</li> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0201883362 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19/06/2018, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 12/03/2024</li> <li>▪ Địa chỉ: Tầng 6, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (<i>Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tầng 6, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam</i>).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng).</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát:</li> </ul>  |            |            |            |            |

| STT                    | Công ty con  |            |            |            |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
|------------------------|--|------------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------|----|----|----|----|-------------------|--------|--------|--------|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|
|                        | Chỉ tiêu   | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
|                        | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp   | 96,33%     | 96,33%     | 96,33%     | 96,33%     |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
|                        | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp   | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
|                        | Tổng tỷ lệ sở hữu  | 96,33%     | 96,33%     | 96,33%     | 96,33%     |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
|                        | Tỷ lệ biểu quyết   | 96,33%     | 96,33%     | 96,33%     | 96,33%     |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| 3                      | <p><b>CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày thành lập: 04/11/2017.</li> <li>GCN ĐKDN: Số 0201818074 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 04/11/2017, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 13/03/2024</li> <li>Địa chỉ: Tầng 9, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tầng 9, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam).</li> <li>Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng</li> <li>Vốn điều lệ đăng ký: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).</li> <li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp:</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>31/03/2023</th> <th>31/03/2024</th> <th>31/03/2025</th> <th>30/06/2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tỷ lệ sở hữu trực tiếp</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> </tr> <tr> <td>Tỷ lệ sở hữu gián tiếp</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Tổng tỷ lệ sở hữu</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> </tr> <tr> <td>Tỷ lệ biểu quyết</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> <td>95,84%</td> </tr> </tbody> </table> |            |            |            |            | Chỉ tiêu | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 95,84% | 95,84% | 95,84% | 95,84% | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 0% | 0% | 0% | 0% | Tổng tỷ lệ sở hữu | 95,84% | 95,84% | 95,84% | 95,84% | Tỷ lệ biểu quyết | 95,84% | 95,84% | 95,84% | 95,84% |
| Chỉ tiêu               | 31/03/2023   | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 95,84%   | 95,84%     | 95,84%     | 95,84%     |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 0%   | 0%         | 0%         | 0%         |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tổng tỷ lệ sở hữu      | 95,84%   | 95,84%     | 95,84%     | 95,84%     |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tỷ lệ biểu quyết       | 95,84%   | 95,84%     | 95,84%     | 95,84%     |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| 4                      | <p><b>CTCP Đầu tư Tô Hiệu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày thành lập: 18/08/2017.</li> <li>GCN ĐKDN: Số 0201804755 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 18/08/2017, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 02/11/2023</li> <li>Địa chỉ: Số 150 Tô Hiệu, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 150 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng).</li> <li>Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng</li> <li>Vốn điều lệ đăng ký: 108.000.000.000 đồng (Một trăm linh tám tỷ đồng).</li> <li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Đầu tư Tô Hiệu:</li> </ul>  |            |            |            |            |          |            |            |            |            |                        |        |        |        |        |                        |    |    |    |    |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |

| STT | Công ty con            |            |            |            |            |
|-----|------------------------|------------|------------|------------|------------|
|     | Chỉ tiêu               | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|     | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 99,98%     | 99,98%     | 99,98%     | 99,98%     |
|     | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
|     | Tổng tỷ lệ sở hữu      | 99,98%     | 99,98%     | 99,98%     | 99,98%     |
|     | Tỷ lệ biểu quyết       | 99,98%     | 99,98%     | 99,98%     | 99,98%     |

|   |  |            |            |            |            |
|---|--|------------|------------|------------|------------|
| 5 | <p><b>CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 21/07/2006.</li> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023</li> <li>▪ Địa chỉ: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 6.724.166.400.000 đồng (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi tư tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng).</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV:</li> </ul> |            |            |            |            |
|   | Chỉ tiêu   | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|   | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp   | 38,09%     | 38,09%     | 38,09%     | 38,09%     |
|   | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp   | 22,24%     | 22,24%     | 22,24%     | 29,75%     |
|   | Tổng tỷ lệ sở hữu  | 60,33%     | 60,33%     | 60,33%     | 67,83%     |
|   | Tỷ lệ biểu quyết   | 81,67%     | 81,67%     | 81,67%     | 89,12%     |

**b. Công ty con sở hữu gián tiếp**

|   |   |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|
| 1 | <p><b>CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc</b></p> <p>Ngày thành lập: 19/01/2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0202085165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19/01/2021, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 28/11/2023</li> <li>▪ Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Hải Phòng (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Hải Phòng).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 1.820.100.000.000 đồng (Một nghìn tám trăm hai mươi tỷ.</li> </ul> |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|

| STT              | Công ty con  |            |            |            |            |
|------------------|--|------------|------------|------------|------------|
|                  | <p>một trăm triệu đồng).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc là công ty con của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV.</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc:</li> </ul>   |            |            |            |            |
|                  | Chỉ tiêu   | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|                  | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp   | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
|                  | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp   | 60,33%     | 60,33%     | 60,33%     | 67,83%     |
|                  | Tổng tỷ lệ sở hữu  | 60,33%     | 60,33%     | 60,33%     | 67,83%     |
| Tỷ lệ biểu quyết | 99,99%   | 99,99%     | 99,99%     | 99,99%     |            |
| 2                | <p><b>CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 11/08/2020.</li> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0202041432 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11/08/2020, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 22/03/2024</li> <li>▪ Địa chỉ: Tầng 8, toà nhà Hoàng Huy, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (<i>Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tầng 8, toà nhà Hoàng Huy, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam</i>).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 159.720.000.000 đồng (Một trăm năm mươi chín tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng).</li> <li>▪ CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là công ty con của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng:</li> </ul> |            |            |            |            |
|                  | Chỉ tiêu   | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|                  | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp   | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
|                  | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp   | 60,33%     | 60,33%     | 60,33%     | 67,83%     |
|                  | Tổng tỷ lệ sở hữu  | 60,33%     | 60,33%     | 60,33%     | 67,83%     |
| Tỷ lệ biểu quyết | 99,99%   | 99,99%     | 99,99%     | 99,99%     |            |

| STT                    | Công ty con   |            |            |            |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
|------------------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|----|----|----|----|------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------------|--------|--------|--------|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 3                      | <p><b>CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 21/09/2013.</li> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0201312898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 21/09/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 16/01/2025</li> <li>▪ Địa chỉ: Km 9 Quốc lộ 5, Phường An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (<i>Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Km 9 Quốc lộ 5, Phường Nam Sơn, Quận An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam</i>).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 510.000.000.000 đồng (Năm trăm mười tỷ đồng).</li> <li>▪ CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang:</li> </ul> <table border="1" data-bbox="339 831 1369 1267"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>31/03/2023</th> <th>31/03/2024</th> <th>31/03/2025</th> <th>30/06/2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tỷ lệ sở hữu trực tiếp</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Tỷ lệ sở hữu gián tiếp</td> <td>50,96%</td> <td>50,96%</td> <td>50,96%</td> <td>58,19%</td> </tr> <tr> <td>Tổng tỷ lệ sở hữu</td> <td>50,96%</td> <td>50,96%</td> <td>50,96%</td> <td>58,19%</td> </tr> <tr> <td>Tỷ lệ biểu quyết</td> <td>99,79%</td> <td>99,79%</td> <td>99,79%</td> <td>99,79%</td> </tr> </tbody> </table> | Chỉ tiêu   | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 0% | 0% | 0% | 0% | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 50,96% | 50,96% | 50,96% | 58,19% | Tổng tỷ lệ sở hữu | 50,96% | 50,96% | 50,96% | 58,19% | Tỷ lệ biểu quyết | 99,79% | 99,79% | 99,79% | 99,79% |
| Chỉ tiêu               | 31/03/2023  | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 0%  | 0%         | 0%         | 0%         |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 50,96%  | 50,96%     | 50,96%     | 58,19%     |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tổng tỷ lệ sở hữu      | 50,96%  | 50,96%     | 50,96%     | 58,19%     |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| Tỷ lệ biểu quyết       | 99,79%  | 99,79%     | 99,79%     | 99,79%     |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |
| 4                      | <p><b>Công ty TNHH Pruksa Việt Nam</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 02/01/2013.</li> <li>▪ GCN ĐKDN: Số 0201288966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 02/01/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11/02/2025</li> <li>▪ Địa chỉ: Phòng A tầng 8 tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Hải Phòng (<i>Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Phòng A tầng 8 tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Hải Phòng</i>).</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng</li> <li>▪ Vốn điều lệ đăng ký: 566.440.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi sáu tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu đồng).</li> <li>▪ Công ty TNHH Pruksa Việt Nam là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam:</li> </ul>  |            |            |            |            |            |                        |    |    |    |    |                        |        |        |        |        |                   |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |

| STT | Công ty con            |            |            |            |            |
|-----|------------------------|------------|------------|------------|------------|
|     | Chi tiêu               | 31/03/2025 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|     | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
|     | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 46,04%     | 46,04%     | 46,04%     | 52,58%     |
|     | Tổng tỷ lệ sở hữu      | 46,04%     | 46,04%     | 46,04%     | 52,58%     |
|     | Tỷ lệ biểu quyết       | 90,17%     | 90,17%     | 90,17%     | 90,17%     |

#### CTCP HHS Capital

- Ngày thành lập: 31/03/2025.
- GCN ĐKDN: số 0202280783 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 31/03/2025
- Địa chỉ: Số 116 phố Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 116 phố Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng).
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng
- Vốn điều lệ đăng ký: 501.000.000.000 đồng (Năm trăm linh một tỷ đồng).
- 5. ▪ CTCP HHS Capital là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy kể từ ngày 18/06/2025.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CTCP HHS Capital:

| Chỉ tiêu               | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|------------------------|------------|------------|
| Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | 0%         | 0%         |
| Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | 0%         | 58,31%     |
| Tổng tỷ lệ sở hữu      | 0%         | 58,31%     |
| Tỷ lệ biểu quyết       | 0%         | 99,996%    |

#### 5.3. Danh sách những công ty mà Tổ chức phát hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Là các công ty con đã nêu tại mục 5.2.

#### 5.4. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có.

#### 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Ngày 25/12/2007, Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 1.200.000.000.000 đồng (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã thực hiện 06 đợt tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động, phát triển kinh doanh; không có lần giảm vốn điều lệ nào. Số vốn điều lệ hiện nay là 6.682.158.430.000 đồng (Sáu nghìn sáu trăm tám mươi hai tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng), tương ứng 668.215.843 cổ phiếu. Chi tiết quá trình tăng vốn như sau:

**Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ**

| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành      | Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng) | Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn                                  | Cơ sở pháp lý  | Ý kiến của đơn vị kiểm toán   |
|-----|---|------------------------------------|--|---|--|---|
|     | Thành lập Công ty:<br>Tháng 12 năm 2007 | 1.200.000                          | 1.200.000                              |   | Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203003771 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25/12/2007  | Không có  |
| 1   | Tăng vốn Đợt 1:<br>Tháng 04 Năm 2016    | 2.099.945                          | 3.299.945                              | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu               | - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 3 năm 2016.<br>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9, ngày 20/04/2016.   | Không có  |
| 2   | Tăng vốn Đợt 2:<br>Tháng 12 Năm 2016    | 329.994                            | 3.629.940                              | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức                       | - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2016.<br>- Công văn 7548/UBCK-QLCB ngày 17/11/2016 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được hồ sơ báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức.<br>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 13/01/2017 | Không có  |
| 3   | Tăng vốn Đợt 3:<br>Tháng 02 Năm 2021    | 211.662                            | 3.841.602                              | Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi phát hành năm 2019 | - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/02/2019.<br>- Công văn 1691/UBCK-QLCB ngày 15/03/2019 của Ủy ban chứng khoán nhà nước thông báo về việc nhận được đầy đủ tài liệu chuyển đổi trái phiếu   | Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi loại A 2019 đã phản ánh trung thực và hợp lý. |

| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành | Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng) | Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn   | Cơ sở pháp lý   | Ý kiến của đơn vị kiểm toán  |
|-----|------------------------------------|------------------------------------|--|--|---|--|
|     |                                    |                                    |  | thành cổ phiếu (lần 1)   | <p>thành cổ phiếu của Công ty.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công văn 466/UBCK-QLCB ngày 08/02/2021 của Ủy ban chứng khoán nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả về việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 ngày 03/04/2021.</li> </ul>   | trên khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy cho kỳ kế toán từ ngày 22/03/2019 đến ngày 31/03/2021 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh 02   |
| 4   | Tăng vốn Đợt 4: Tháng 05 Năm 2021  | 150.154                            | 3.991.757                              | Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi phát hành năm 2019 thành cổ phiếu (lần 2) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/02/2019.</li> <li>- Công văn 1691/UBCK-QLCB ngày 15/03/2019 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được đầy đủ tài liệu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty.</li> <li>- Công văn 2181/UBCK-QLCB ngày 19/05/2021 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được báo cáo kết quả về việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 31/05/2021.</li> </ul> | Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi loại A 2019 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy cho kỳ kế toán từ ngày 22/03/2019 đến ngày 31/03/2021 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh 02 |



| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành      | Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng) | Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn  | Cơ sở pháp lý   | Ý kiến của đơn vị kiểm toán  |
|-----|---|------------------------------------|--|---|---|--|
| 5   | Tăng vốn Đợt 5:<br>Tháng 10<br>Năm 2021 | 2.195.462                          | 6.187.219                              | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/05/2021.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng Số 155/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26/08/2021</li> <li>- Công văn 6559/UBCK-QLCB ngày 22/10/2021 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của TCH</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 28/10/2021.</li> </ul> | Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2021 đến ngày 06/12/2021 phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh 02 |
| 6   | Tăng vốn đợt 6:<br>Tháng 01<br>Năm 2022 | 494.938                            | 6.682.158                              | Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/11/2021.</li> <li>- Công văn 429/UBCK-QLCB ngày 21/01/2022 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của TCH</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 27/01/2022.</li> </ul>  | Không có   |

(Nguồn: TCH)

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác**

- ❖ Thông tin về các khoản góp vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại (các khoản có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất): Không có.
- ❖ Thông tin về các khoản thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại (các khoản có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất): Không có.

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

**8.1. Cổ phiếu phổ thông**

Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 20/06/2025 (ngày chốt danh sách cổ đông tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025).

**Bảng 6: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 20/06/2025**

| STT | Cổ đông   | Số lượng cổ đông (người) | Số cổ phần sở hữu (cổ phần) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|---|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1   | <b>CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC</b>   | <b>25.762</b>            | <b>600.145.141</b>          | <b>89,813</b>    |
| -   | Tổ chức   | 45                       | 62.438.314                  | 9,344            |
| -   | Cá nhân   | 25.717                   | 537.706.827                 | 80,469           |
| 2   | <b>CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI</b>   | <b>170</b>               | <b>68.070.702</b>           | <b>10,19</b>     |
| -   | Tổ chức   | 43                       | 66.728.027                  | 9,99             |
| -   | Cá nhân   | 127                      | 1.342.675                   | 0,2              |
| -   | Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ | -                        | -                           | -                |
| 3   | <b>CỔ PHIẾU QUỸ</b>   | -                        | -                           | -                |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>25.932</b>            | <b>668.215.843</b>          | <b>100</b>       |

(Nguồn: Danh sách cổ đông của TCH chốt tại ngày 20/06/2025)

**8.2. Cổ phiếu ưu đãi**

Không có.

**8.3. Các loại chứng khoán khác**

Không có.

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

### 9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật

Căn cứ danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài được công bố tại Phụ lục I và 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 và căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán: “Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà điều ước quốc tế có Việt Nam là thành viên quy định về sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo điều ước quốc tế”.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810). Tại thời điểm năm 2021 thì ngành nghề này thuộc điều ước quốc tế có Việt Nam là thành viên quy định về sở hữu nước ngoài, với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa 51%.

Theo văn bản số 2759/UBCK-PTTT ngày 10/06/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TCH là 51%.

### 9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ (nếu có)

Không quy định.

### 9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất (ngày 20/06/2025), nhà đầu tư nước ngoài đang sở hữu 68.070.702 cổ phiếu, chiếm 10,19% vốn Điều lệ Công ty.

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy là doanh nghiệp hoạt động có bề dày gần 20 năm và gặt hái được những thành công đáng kể. Công ty đang hoạt động kinh doanh trong hai lĩnh vực chính: kinh doanh ô tô tải và bất động sản.

#### a) Lĩnh vực kinh doanh phân phối ô tô tải, ô tô đầu kéo

TCH là một trong những doanh nghiệp tiên phong và hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực phân phối ô tô tải và ô tô đầu kéo. Đây là một trong hai trụ cột quan trọng tạo nên nền tảng phát triển bền vững và đóng góp tích cực vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong suốt những năm qua.

Hiện nay, Công ty là nhà phân phối chính thức và độc quyền tại Việt Nam cho dòng xe đầu kéo International của Tập đoàn Navistar (Hoa Kỳ). Dòng xe này nổi bật với thiết kế hiện đại, hiệu suất vận hành cao, khả năng tiết kiệm nhiên liệu tối ưu và đặc biệt phù hợp với điều kiện vận

hành tại Việt Nam. Navistar là một trong những hãng xe đứng đầu nước Mỹ và sản phẩm xe tải International cũng đang rất được ưa chuộng tại Việt Nam. Các xe tải đã qua sử dụng của hãng Navistar được người dùng đánh giá cao cả về chất lượng sử dụng lẫn hiệu quả tài chính. Với vị thế là đối tác duy nhất của hãng Navistar và Công ty luôn nhập khẩu với số lượng lớn nên chi phí cho mỗi một đơn vị là thấp hơn so với nhiều, giúp Công ty có thể cạnh tranh về giá với các đối thủ.

Song song với đó, thông qua công ty thành viên là CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS), Công ty cũng là một trong những nhà phân phối lớn tại Việt Nam các dòng xe tải đến từ các thương hiệu Trung Quốc như DongFeng...

Công ty đã xây dựng được mạng lưới phân phối rộng khắp toàn quốc với 25 phòng trưng bày/trung tâm dịch vụ. Mạng lưới phân bố chủ yếu ở các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Hà Nội, Hải Dương, Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Ninh Thuận, Vũng Tàu, Đồng Nai, Kon Tum, Gia Lai, Bình Thuận. Các trung tâm dịch vụ này là các doanh nghiệp địa phương đầu tư, được đào tạo bài bản và theo quy chuẩn chung của Công ty.

**Bảng 7: Quy trình phân phối ô tô tải, ô tô đầu kéo**



(Nguồn: TCH)

#### **b) Lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

**Lĩnh vực kinh doanh bất động sản** là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đóng vai trò chiến lược, tạo nền tảng tăng trưởng cho Công ty trong những năm vừa qua. Hiện tại, Công ty đã tập trung đầu tư, phát triển các dự án bất động sản đô thị hiện đại, đồng bộ và có quy mô lớn tại thành phố trọng điểm Hải Phòng.

Các dự án do TCH đầu tư đều hướng đến tiêu chí đồng bộ về hạ tầng, tối ưu công năng, đa dạng sản phẩm và đáp ứng nhu cầu thực của thị trường. Chúng tôi không ngừng đổi mới trong tư duy thiết kế, đầu tư công nghệ xây dựng và hợp tác cùng các đối tác hàng đầu để mang đến những không gian sống chất lượng cao cho cư dân.

Công ty là một doanh nghiệp bất động sản đã tham gia phát triển các dự án tại Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hải Phòng từ năm 2009. Cho tới nay, Công ty đã và đang phát triển thành công một số dự án quy mô lớn tại Hải Phòng như Dự án Nhà ở xã hội tại An Dương, Hải Phòng, Dự

án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp (Pruska Town), Hoàng Huy Riverside, Hoàng Huy Mall, Hoàng Huy – Sờ Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River, Hoàng Huy New City.

**Bảng 8: Quy trình kinh doanh bất động sản**



(Nguồn: TCH)

### Một số Dự án tiêu biểu Của Công ty

#### ❖ DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

##### a. Dự án Hoàng Huy Riverside

- Địa điểm: Khu đất xây dựng dự án Hoàng Huy Riverside thuộc địa giới hành chính Phường Chi Lăng, Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: Phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng*)
- + Phía Bắc giáp khu dân cư, đường Chi Lăng
- + Phía Đông giáp khu dân cư
- + Phía Nam giáp sông Tam Bạc, cầu Tam Bạc
- + Phía Tây giáp đường Hùng Vương
- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở mới đồng bộ, hiện đại, khai thác cảnh quan ven sông.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm san lấp, thoát nước mưa, giao thông, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, và thông tin liên lạc; xây dựng công trình nhà ở.
- Quy mô dự án: 260 nhà ở liền kề tầng cao tối đa 05 tầng; 34 lô biệt thự tầng cao tối đa 03 tầng; 31 lô nhà hỗn hợp cao tối đa 05 tầng;
- Tổng diện tích: 59.116,5 m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư: 1.064 tỷ đồng

- Phối cảnh tổng thể dự án:



- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Thời gian thực hiện:
  - + Khởi công từ tháng 4/2018
  - + Thời gian hoàn thành: Tháng 5/2020
  - + Dự án đã hoàn thành và bàn giao, đông đảo cư dân đã tới ổn định sinh sống từ năm 2020.
- Một số hình ảnh thực tế của dự án



*Hình ảnh toàn cảnh dự án nhìn từ trên cao*



*Hình ảnh các căn biệt thự, liền kề tại dự án*

**b. Dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu**

- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại số 2A Sờ Dầu, phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: số 2A Sờ Dầu, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng*)
- Quy mô sử dụng đất: 10.148,64 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + 1.024,46 m<sup>2</sup> đất ở xây dựng nhà ở liền kề. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. (Công ty đã hoàn thành thủ tục và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)
  - + 4.213,52 m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở chung cư). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Công ty đã hoàn thành thủ tục và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
  - + 4.910,66 m<sup>2</sup> đất giao thông, sân đường.
- Quy mô Dự án: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 toà nhà cao tầng 37 tầng (chưa bao gồm tầng tum) thuộc công trình xây dựng dân dụng cấp I.
- Khái toán tổng vốn đầu tư của Dự án: 1.486,5 tỷ đồng.

- Hình ảnh phối cảnh tổng thể dự án và một số hạng mục chi tiết



*Toà tháp cao 37 tầng Grand Tower của dự án Hoàng Huy – Sở Dầu*



*Dãy shophouse thấp tầng của dự án*

- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương
- Thời gian thực hiện:
  - + Khởi công từ Quý IV năm 2020
  - + Cất nóc dự án: Tháng 6/2022
  - + Tháng 12/2022, Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu được nghiệm thu và bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.



- Một số hình ảnh thực tế dự án



*Hình ảnh mặt trước dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu vào tháng 11/2024*



*Hình ảnh sảnh và quầy Lễ tân dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu*

**c. Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1**

- Địa điểm thực hiện Dự án: Phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng*)
- Quy mô sử dụng đất: 16.671,82 m<sup>2</sup>.
- Quy mô Dự án: Xây dựng tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1. Tòa H1 được chia làm 3 khối tháp đặt cùng khối để cao 36 tầng nổi + 03 tầng hầm, chiều cao công trình mỗi tòa 129,0 m (chưa bao gồm tầng tum), diện tích sàn khoảng 288.866,8 m<sup>2</sup>, tổng số 2.496 căn hộ; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà theo quy hoạch.
- Tổng vốn đầu tư của Dự án là 3.706 tỷ đồng
- Hình ảnh phối cảnh dự án



*Tòa H1 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp*



*Sảnh giao thông chung tầng 1 của tòa nhà H1*

- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
- Thời gian thực hiện:
  - + Khởi công từ Quý II/2021
  - + Cất nóc tòa H1: Tháng 3/2023
  - + Tháng 12/2023, Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce được nghiệm thu và bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.
- Một số hình ảnh thực tế dự án



*Hình ảnh bao quát dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1*



*Hình ảnh dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 về đêm*



Mặt trước đại sảnh dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1

#### d. Dự án Hoàng Huy New City

- Địa điểm thực hiện Dự án: Xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng)
- Quy mô sử dụng đất: 80.454,92 m<sup>2</sup>
- Quy mô Dự án: Quy mô số hộ khoảng 365 căn hộ, cụ thể như sau:
  - + Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng 17.297 m<sup>2</sup>, tổng số lô đất khoảng 216 lô, gồm 08 ô đất liền kề, chiều cao tối đa 05 tầng.
  - + Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội có diện tích khoảng 5.556,54 m<sup>2</sup>, gồm 02 ô đất, cao tối đa 05 tầng, tổng số căn hộ khoảng 149 căn.
  - + Đầu tư xây dựng cây xanh, TTTT mặt nước, (MN1 đến MN2) có diện tích đất khoảng 10.591,76 m<sup>2</sup>.
  - + Đầu tư xây dựng kỹ thuật có diện tích đất khoảng 808,00 m<sup>2</sup>.
  - + Đầu tư xây dựng giao thông có diện tích đất khoảng 46.201,62 m<sup>2</sup>.
- Tổng vốn đầu tư của Dự án: 982,861 tỷ đồng.

- Hình ảnh phối cảnh dự án:



- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

- Thời gian thực hiện:

+ Khởi công từ Quý 4/2022

+ Hoàn thành vào Quý 3/2024

+ Dự án được bắt đầu bàn giao sản phẩm cho khách hàng từ Quý 3/2024

- Một số hình ảnh thực tế dự án



*Toàn cảnh dự án đã hoàn thành nhìn từ trên cao*



*Khu hồ nước trung tâm dự án*

❖ **CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI VÀ CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI**

a. **Hoàng Huy Green River**

- Địa điểm: tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng*)
- Phối cảnh dự án:





*Các phối cảnh tổng thể dự án*

- Quy mô:
    - + Đầu tư xây dựng xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề, tổng số khoảng 780 lô, gồm 24 ô đất liền kề, chiều cao tối đa 05 tầng.
    - + Đầu tư xây dựng xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có sân vườn, tổng số lô đất khoảng 30 lô, chiều cao tối đa 05 tầng.
    - + Đầu tư xây dựng khu Nhà ở xã hội cao tối đa 04 tầng, tổng số căn hộ khoảng 447 căn hộ.
    - + Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ, chiều cao tối đa 05 tầng.
    - + Đầu tư xây dựng công trình giáo dục, chiều cao tối đa 05 tầng.
  - Tổng diện tích: 325.122,69 m<sup>2</sup>
  - Tổng vốn đầu tư dự án: 4.050.001.000.000 đồng
  - Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
  - Kế hoạch thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng các hạng mục: Nhà ở liền kề, Nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe có mái che, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, cấp nước, thoát nước, đường giao thông, vỉa hè, ...), trạm điện, PCCC và các công trình khác. Thời gian triển khai dự án từ năm 2024 đến hết Quý IV/2028.
- b. Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2**
- Địa điểm: Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng)

- Phối cảnh dự án:



*Phối cảnh Tòa H2 (Tòa nhà chữ U bên phải) nằm cạnh Tòa HI dự án Hoang Huy Commerce*



*Hình ảnh phối cảnh bể bơi vô cực ngoài trời trực thuộc dự án*

- Quy mô: Đầu tư xây dựng toà chung cư H2 cao 36 tầng nổi + 3 tầng hầm (chưa bao gồm tầng tum), xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà theo quy hoạch
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng là 9.636,68 m<sup>2</sup> (trong đó Đất tòa nhà H2 là 5.150,21 m<sup>2</sup>, đất giao thông là 4.486,47 m<sup>2</sup>)
- Tổng vốn đầu tư dự án: 2.199.000.000.000 đồng



- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Kế hoạch thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng, hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành đưa dự án vào khai thác sử dụng. Thời gian thực hiện dự án từ năm 2024 đến hết Quý IV/2027.

**c. Dự án Hoàng Huy New City - II**

- Địa chỉ: Xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng*).
- Vị trí dự án cách Nhà hát lớn tại trung tâm Thành phố Hải Phòng 3,5km về phía Bắc đi qua cầu Hoàng Văn Thụ
- Hình ảnh phối cảnh toàn dự án:



*Phối cảnh toàn bộ dự án*



*Phối cảnh phân khu liền kề dự án*



*Phối cảnh một phân khu nhà ở và hồ nước dự án*

- Diện tích quy hoạch: 493.665,41 m<sup>2</sup>
- Quy mô:
  - + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng: 100.771,2 m<sup>2</sup>, tổng số lô đất khoảng 1.146 lô cao tối đa 5 tầng.
  - + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở biệt thự có tổng diện tích đất khoảng: 7.276 m<sup>2</sup>, tổng số lô đất khoảng 39 lô cao tối đa 5 tầng.
  - + Xây dựng khu nhà ở xã hội (chung cư) có diện tích đất khoảng 34.239,5 m<sup>2</sup>, cao tối đa từ 04 đến 05 tầng, tổng số căn hộ khoảng 510 căn
  - + Xây dựng 04 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích đất khoảng 18.494 m<sup>2</sup>, cao tối đa 33 tầng, khoảng 2.494 căn hộ.
  - + Xây dựng đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 2.303,4 m<sup>2</sup>.
  - + Xây dựng đất giáo dục có diện tích khoảng 24.366 m<sup>2</sup>.
  - + Xây dựng cây xanh, mặt nước công cộng có tổng diện tích đất khoảng 92.181,81 m<sup>2</sup>.
  - + Xây dựng đất kỹ thuật có diện tích khoảng 10.116,17 m<sup>2</sup>
  - + Xây dựng bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 1.198,8 m<sup>2</sup>
  - + Xây dựng giao thông có diện tích khoảng 202.718,53 m<sup>2</sup>
- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị mới văn minh hiện đại, đáp ứng các chỉ tiêu, tiêu chí đô thị loại I.
- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty con của TCH)
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.076.256.097.706 đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
- Kế hoạch triển khai dự án: Dự án khởi công trong năm 2024 và dự kiến được đưa vào hoạt động hoặc khai thác vận hành muộn nhất vào tháng 11/2030.

**d. Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại Tô Hiệu, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng**

- Địa chỉ: quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng).
- Diện tích đất dự kiến sử dụng là 16.179,6 m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án 3.179.478.000.000 đồng (đã bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng).
- Mục tiêu đầu tư: hình thành khu ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, nhằm khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có, từng bước góp phần chính trang đô thị, tránh lãng phí tài nguyên đất.
- Quy mô dự án:
  - + Đầu tư xây dựng 1 toà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ chiều cao tối đa 40 tầng (chưa bao gồm tầng tum) và 3 tầng hầm;
  - + Đầu tư xây dựng 11 căn nhà liền kề, tầng cao tối đa 7 tầng
- Kế hoạch triển khai dự án: trong vòng 60 tháng, kể từ ngày có quyết định giao đất. Hiện dự án vẫn trong quá trình giải phóng mặt bằng, chưa có quyết định giao đất.



*Phối cảnh dự kiến của dự án*

### 10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra đều đặn liên tục quanh năm và không có tính thời vụ cố định.

### 10.1.3 Trình độ công nghệ

- TCH đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc. Cụ thể, Công ty đã đầu tư hệ thống công nghệ thông tin đồng bộ cùng một số sản phẩm phần mềm chính như:

+ Phần mềm kế toán Fast Accounting;

+ Phần mềm kế toán Misa;

+ Hệ thống phần mềm Văn phòng điện tử dùng trong quản trị hành chính nhân sự như báo cáo công việc, quản lý nhân sự, lịch công tác cân bộ, quản lý và phát hành công văn, tài liệu, thông tin nội bộ,...;

+ Xây dựng và hoàn thiện phần mềm Quản lý dự án.

- Công ty có chính sách đưa nhân sự đi tìm hiểu, học hỏi các công nghệ mới.

- Công ty đang xem xét việc áp dụng công nghệ AI vào một số đầu mục công việc.

### 10.1.4 Cơ cấu doanh thu thuần, lợi nhuận gộp và chi phí của Công ty theo từng hoạt động

#### a. Cơ cấu doanh thu thuần theo từng hoạt động qua các năm

**Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |              | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |              | (%<br>tăng/(giảm) | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |              |
|-----|--|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|--------------|
|     |  | Giá trị                         | Tỷ trọng (%) | Giá trị                         | Tỷ trọng (%) |                   | Giá trị                         | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Doanh thu thuần từ bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi | 70.642                          | 26,53%       | 78.423                          | 3,55%        | 11,01%            | 15.918                          | 23,10%       |
| 2   | Doanh thu thuần từ cho thuê và các dịch vụ liên quan     | 17.466                          | 6,56%        | 19.140                          | 0,87%        | 9,58%             | 2.558                           | 3,71%        |
| 3   | Doanh thu thuần từ bán bất động sản                      | 178.167                         | 66,91%       | 2.112.107                       | 95,58%       | 1.085,46%         | 50.436                          | 73,19%       |
|     | <b>Tổng cộng</b>   | <b>266.276</b>                  | <b>100%</b>  | <b>2.209.670</b>                | <b>100%</b>  | <b>729,85%</b>    | <b>68.912</b>                   | <b>100%</b>  |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 10: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |                 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |                 | (%<br>tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |                 |
|-----|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|
|     |  | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) |                       | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Doanh thu thuần từ bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi | 467.610                         | 12,29%          | 588.399                         | 12,61%          | 25,83%                | 170.687                         | 43,73%          |
| 2   | Doanh thu thuần từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan  | 178.253                         | 4,69%           | 179.420                         | 3,84%           | 0,65%                 | 41.656                          | 10,67%          |
| 3   | Doanh thu thuần từ bán Bất động sản                                | 3.157.447                       | 83,02%          | 3.899.169                       | 83,55%          | 23,49%                | 177.079                         | 45,36%          |
| 4   | Doanh thu thuần khác   | -                               | -               | -                               | -               | -                     | 934                             | 0,24%           |
|     | <b>Tổng cộng</b>   | <b>3.803.311</b>                | <b>100%</b>     | <b>4.666.987</b>                | <b>100%</b>     | <b>22,71%</b>         | <b>390.355</b>                  | <b>100%</b>     |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 1/2025)

Năm 2023, do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, tình hình lạm phát tăng cao gây ảnh hưởng lớn tới hoạt động của Công ty. Cụ thể, tổng doanh thu Công ty mẹ trong năm tài chính 2023 đạt 266.276 triệu đồng, giảm 78,31% so với năm tài chính 2022. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty từ bán bất động sản cũng sụt giảm xuống còn 178.167 triệu đồng, giảm 85,21%, nguyên nhân là do các dự án bất động sản do Công ty phát triển chưa đến giai đoạn bàn giao, ghi nhận doanh thu.

Bước sang năm 2024, với sự hỗ trợ quyết liệt từ Chính phủ, Quốc hội thông qua những chính sách tháo gỡ vướng mắc cho các dự án; đồng thời, hoàn thiện pháp luật liên quan, nhằm thúc đẩy thị trường phát triển, nhờ đó hoạt động kinh doanh của Công ty đã có bước tiến đáng kể. Cụ thể theo báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty, doanh thu thuần của Công ty mẹ và Hợp nhất đạt lần lượt là 2.209.670 triệu đồng và 4.666.987 triệu đồng. Doanh thu từ bán bất động sản tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty chiếm đến 95,58% trong cơ cấu tổng doanh thu thuần của Công ty mẹ và 83,55% trong cơ cấu tổng doanh thu hợp nhất.

Tính đến hết Quý I năm tài chính 2025, tổng doanh thu thuần Công ty mẹ đạt 68.912 triệu đồng. Chủ yếu doanh thu thuần của Công ty mẹ đến từ hoạt động bán Bất động sản chiếm 73,19%. Doanh thu thuần Hợp nhất trong Quý I năm tài chính 2025 đạt 390.355 triệu đồng, trong đó doanh thu thuần bán bất động sản chiếm 45,36%, theo sau là doanh thu thuần từ bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi chiếm 43,73%, còn lại là doanh thu thuần từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan và doanh thu từ hoạt động khác.

**b. Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng hoạt động qua các năm**

**Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |                 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |                 | (%)<br>tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |                 |
|-----|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|
|     |  | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) |                        | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Lợi nhuận gộp từ bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi | -23.054                         | 300,92%         | - 1.906                         | -0,28%          | -91,73%                | -2.733                          | -16,29%         |
| 2   | Lợi nhuận gộp từ cho thuê và các dịch vụ liên quan     | 8.260                           | -107,82%        | 11.322                          | 1,68%           | 37,07%                 | 1.969                           | 11,74%          |
| 3   | Lợi nhuận gộp từ bán bất động sản                      | 7.132                           | -93,09%         | 666.213                         | 98,61%          | 9.240,95%              | 17.541                          | 104,55%         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                       | <b>-7.661</b>                   | <b>100%</b>     | <b>675.630</b>                  | <b>100%</b>     | <b>-8.918,66%</b>      | <b>16.777</b>                   | <b>100%</b>     |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |                 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |                 | (%)<br>tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |                 |
|-----|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|
|     |  | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) |                        | Giá trị                         | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Lợi nhuận gộp từ bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi | -15.944                         | -1,04%          | 67.284                          | 3,74%           | -                      | 21.355                          | 18,91%          |
| 2   | Lợi nhuận gộp từ cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan  | 79.448                          | 5,19%           | 66.165                          | 3,68%           | -16,72%                | 12.434                          | 11,02%          |
| 3   | Lợi nhuận gộp từ bán Bất động sản                                | 1.465.885                       | 95,85%          | 1.663.287                       | 92,57%          | 13,47%                 | 78.882                          | 69,90%          |
| 4   | Lợi nhuận gộp từ hoạt động khác                                  | -                               | -               | -                               | -               | -                      | 199                             | 0,18%           |
|     | <b>Tổng cộng</b>   | <b>1.529.389</b>                | <b>100%</b>     | <b>1.796.736</b>                | <b>100%</b>     | <b>17,48%</b>          | <b>112.850</b>                  | <b>100%</b>     |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

Năm tài chính 2023, do các Dự án bất động sản do Công ty phát triển chưa đến giai đoạn bàn giao, ghi nhận doanh thu nên Lợi nhuận gộp của Công ty mẹ giảm. Tuy nhiên, các dự án bất

động sản ở các Công ty con ghi nhận hiệu quả tốt nên lợi nhuận gộp Hợp nhất của Công ty đạt 1.529,389 triệu đồng.

Kết thúc năm tài chính 2024, Công ty đã đạt được những thành tựu đáng kể trong hoạt động kinh doanh, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt 675.630 triệu đồng, tăng mạnh so với năm tài chính 2023, lợi nhuận gộp từ hoạt động bán Bất động sản đạt 666.213 triệu đồng, chiếm 98,61% so với cơ cấu tổng doanh thu và gấp 92 lần so với năm tài chính 2023. Lợi nhuận gộp Hợp nhất đạt 1.796.736 triệu đồng, tăng 17,48% so với năm tài chính 2023.

Tính đến hết Quý I năm tài chính 2025, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt 16.777 triệu đồng, phần lớn từ hoạt động bán Bất động sản. Lợi nhuận gộp Hợp nhất Quý I năm tài chính 2025 đạt 112.850 triệu đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ bán Bất động sản đạt 78.882 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 69,90% so với cơ cấu lợi nhuận gộp.

### c. Cơ cấu chi phí hoạt động qua các năm

**Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động của Công ty mẹ qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                         | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 |              | Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 |              | (% tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 |              |
|-----|----------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------------|------------------------------|--------------|
|     |                                  | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |                    | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Giá vốn hàng bán                 | 273.937                      | 78,87%       | 1.534.041                    | 85,34%       | 460,00%            | 52.135                       | 71,83%       |
| 2   | Chi phí tài chính                | 38.589                       | 11,11%       | 176.407                      | 9,81%        | 357,14%            | 42                           | 0,06%        |
|     | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | <i>6.568</i>                 | <i>1,89%</i> | <i>-</i>                     | <i>-</i>     | <i>-100,00%</i>    | <i>-</i>                     | <i>-</i>     |
| 3   | Chi phí bán hàng                 | 7.716                        | 2,22%        | 44.491                       | 2,48%        | 476,61%            | 7.297                        | 10,05%       |
| 4   | Chi phí quản lý doanh nghiệp     | 23.434                       | 6,75%        | 40.783                       | 2,27%        | 74,03%             | 9.800                        | 13,50%       |
| 5   | Chi phí khác                     | 3.669                        | 1,06%        | 1.801                        | 0,10%        | -50,94%            | 3.307                        | 4,56%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>347.345</b>               | <b>100%</b>  | <b>1.797.521</b>             | <b>100%</b>  | <b>417,50%</b>     | <b>72.581</b>                | <b>100%</b>  |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 14: Cơ cấu chi phí hoạt động Hợp nhất qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu         | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 |              | Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 |              | (% tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 |              |
|-----|------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------------|------------------------------|--------------|
|     |                  | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |                    | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Giá vốn hàng bán | 2.273.921                    | 85,60%       | 2.870.252                    | 84,47%       | 26,22%             | 277.505                      | 79,16%       |

| STT | Chỉ tiêu                         | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |                    | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |                    | (% tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |                    |
|-----|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|
|     |                                  | Giá trị                         | Tỷ<br>trọng<br>(%) | Giá trị                         | Tỷ<br>trọng<br>(%) |                    | Giá trị                         | Tỷ<br>trọng<br>(%) |
| 2   | Chi phí tài chính                | 37.943                          | 1,43%              | 9.126                           | 0,27%              | -75,95%            | 11.765                          | 3,36%              |
|     | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | <i>34.207</i>                   | <i>1,29%</i>       | <i>-</i>                        | <i>-</i>           | <i>-100,00%</i>    | <i>94</i>                       | <i>0,03%</i>       |
| 3   | Chi phí bán hàng                 | 266.632                         | 10,04%             | 251.308                         | 7,40%              | -5,75%             | 35.992                          | 10,27%             |
| 4   | Chi phí quản lý doanh nghiệp     | 72.343                          | 2,72%              | 160.414                         | 4,72%              | 121,74%            | 21.712                          | 6,19%              |
| 5   | Chi phí khác                     | 5.737                           | 0,22%              | 106.941                         | 3,15%              | 1.764,04%          | 3.589                           | 1,02%              |
|     | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>2.656.577</b>                | <b>100%</b>        | <b>3.398.040</b>                | <b>100%</b>        | <b>27,91%</b>      | <b>350.563</b>                  | <b>100%</b>        |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

Trong năm 2023, Phần lớn chi phí hoạt động kinh doanh là giá vốn hàng bán, cụ thể giá vốn hàng bán của Công ty mẹ và Hợp nhất lần lượt chiếm 78,87% và 85,60% trên tổng chi phí. Các chi phí khác như chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Trong năm 2024, giá vốn hàng bán Công ty mẹ chiếm 85,34% và giá vốn hàng bán Hợp nhất chiếm 84,47%.

Tính đến hết Quý I năm tài chính 2025, tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán trên báo cáo công ty mẹ và hợp nhất chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tổng chi phí chiếm lần lượt là 71,83% và 79,16%.

## 10.2. Tài sản

Tình hình tài sản lớn của Công ty tại ngày 30/06/2025:

**Bảng 15: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại ngày 30/06/2025**

Đvt: Triệu đồng

| STT       | Tài sản                            | Nguyên giá    | Giá trị hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-----------|------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------|
| <b>I</b>  | <b>Tài sản cố định hữu hình</b>    | <b>62.441</b> | <b>46.854</b>          | <b>15.586</b>   |
| 1         | Nhà cửa, vật kiến trúc             | 40.536        | 31.058                 | 9.478           |
| 2         | Máy móc, thiết bị                  | 2.210         | 2.210                  | -               |
| 3         | Phương tiện vận tải, truyền dẫn    | 18.554        | 12.445                 | 6.108           |
| 4         | Tài sản cố định dùng trong quản lý | 1.065         | 1.065                  | -               |
| 5         | Tài sản cố định hữu hình khác      | 76            | 76                     | -               |
| <b>II</b> | <b>Tài sản cố định vô hình</b>     | <b>56.429</b> | <b>4.497</b>           | <b>51.932</b>   |
| 1         | Quyền sử dụng đất                  | 56.217        | 4.285                  | 51.932          |



| STT | Tài sản               | Nguyên giá     | Giá trị hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-----|-----------------------|----------------|------------------------|-----------------|
| 2   | Chương trình phần mềm | 212            | 212                    | -               |
|     | <b>Tổng cộng</b>      | <b>118.870</b> | <b>51.351</b>          | <b>67.518</b>   |

(Nguồn: BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 16: Danh mục tài sản cố định Hợp nhất tại ngày 31/03/2025**

Đvt: Triệu đồng

| STT       | Tài sản                            | Nguyên giá     | Giá trị hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|-----------|------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------|
| <b>I</b>  | <b>Tài sản cố định hữu hình</b>    | <b>371.598</b> | <b>76.741</b>          | <b>294.857</b>  |
| 1         | Nhà cửa, vật kiến trúc             | 311.089        | 48.616                 | 262.474         |
| 2         | Máy móc, thiết bị                  | 6.189          | 4.340                  | 1.849           |
| 3         | Phương tiện vận tải, truyền dẫn    | 51.607         | 21.409                 | 30.198          |
| 4         | Tài sản cố định dùng trong quản lý | 2.637          | 2.301                  | 336             |
| 5         | Tài sản cố định hữu hình khác      | 76             | 76                     | -               |
| <b>II</b> | <b>Tài sản cố định vô hình</b>     | <b>61.218</b>  | <b>4.497</b>           | <b>56.721</b>   |
| 1         | Quyền sử dụng đất                  | 61.006         | 4.285                  | 56.721          |
| 2         | Chương trình phần mềm              | 212            | 212                    | -               |
|           | <b>Tổng cộng</b>                   | <b>432.816</b> | <b>81.238</b>          | <b>351.578</b>  |

(Nguồn: BCTC hợp nhất quý I/2025)

### 10.3. Thị trường hoạt động

TCH hiện có 2 lĩnh vực kinh doanh chính là Kinh doanh xe tải, xe đầu kéo và kinh doanh Bất động sản. Đối với hoạt động kinh doanh Bất động sản, Công ty hoạt động kinh doanh trong nước, có thị trường hoạt động tập trung tại 2 khu vực là Hà Nội và Hải Phòng. Đối với hoạt động kinh doanh xe tải, xe đầu kéo, thị trường hoạt động trải rộng khắp cả nước.

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                               | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 |              | Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 |              | (% tăng/ giảm) | Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 |              |
|-----|--|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|----------------|------------------------------|--------------|
|     |  | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |                | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Doanh thu thuần từ bán hàng trong nước | 3.803.311                    | 100%         | 4.666.987                    | 100%         | 22,71%         | 390.355                      | 100%         |
| 2   | Doanh thu thuần từ bán hàng nước ngoài | 0                            | 0%           | 0                            | 0%           | 0              | 0                            | 0%           |

(Nguồn: TCH)

Dvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                             | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 |              | Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 |              | (% tăng/<br>(giảm) | Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 |              |
|-----|--------------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------------|------------------------------|--------------|
|     |                                      | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |                    | Giá trị                      | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Lợi nhuận gộp từ bán hàng trong nước | 1.529.389                    | 100%         | 1.796.736                    | 100%         | 17,48%             | 112.850                      | 100%         |
| 2   | Lợi nhuận gộp từ bán hàng nước ngoài | 0                            | 0%           | 0                            | 0%           | 0                  | 0                            | 0%           |

(Nguồn: TCH)

#### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

##### 10.4.1. Lĩnh vực kinh doanh xe ô tô tải

Trong năm 2024, lĩnh vực kinh doanh xe ô tô tải có những tín hiệu hồi phục tích cực sau giai đoạn trầm lắng sau đại dịch Covid. Doanh thu thuần từ bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi hợp nhất của Công ty năm 2024 đạt 588,4 tỷ đồng, tăng 25,83% so với năm 2023. Lợi nhuận gộp từ bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi hợp nhất đạt 67,3 tỷ đồng, hồi phục từ mức âm 15,94 tỷ đồng năm 2023.

Hiện nay, Công ty duy trì dành tối đa 2.000 tỷ đồng hàng năm cho hoạt động kinh doanh xe của TCH và tại các công ty con. Tỷ trọng đóng góp về doanh thu và lợi nhuận của lĩnh vực kinh doanh xe tải ngày càng giảm trong tổng doanh thu và tổng lợi nhuận, chủ yếu là do hoạt động kinh doanh xe ô tô tải duy trì ổn định trong khi hoạt động đầu tư bất động sản của Công ty phát triển mạnh.

##### 10.4.2. Lĩnh vực đầu tư bất động sản

Trong năm 2024, các dự án bất động sản của công ty đã hoàn thiện tương đối và bàn giao nhiều sản phẩm cho khách hàng. Do đó, trong năm 2024, Công ty đã ghi nhận doanh thu và lợi nhuận tốt từ bất động sản. Một số dự án Bất động sản của Công ty ghi nhận doanh thu và lợi nhuận giai đoạn 2022-2024 bao gồm: Dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu, Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1, Dự án Hoàng Huy New City. Đây là lĩnh vực đóng góp chính vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong giai đoạn này.

Tình hình đầu tư dự án bất động sản của Công ty qua các năm như sau:

Dvt: Tỷ đồng

| Tên dự án                   | Quy mô | Tổng vốn đầu tư các dự án qua các năm |       |       |       |
|-----------------------------|--------|---------------------------------------|-------|-------|-------|
|                             |        | 2022                                  | 2023  | 2024  | 2025  |
| Hoàng Huy – Sờ Dầu          | 0,97ha | 1.487                                 |       |       |       |
| Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 | 1,67ha | 3.706                                 | 3.706 |       |       |
| Hoàng Huy New City          | 8ha    |                                       | 983   | 983   |       |
| Hoàng Huy Green River       | 32,5ha |                                       |       | 4.050 | 4.050 |

| Tên dự án   | Quy mô      | Tổng vốn đầu tư các dự án qua các năm |              |               |               |
|---|-------------|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|   |             | 2022                                  | 2023         | 2024          | 2025          |
| Hoang Huy Commerce - Tòa H2   | 0,96ha      |                                       |              | 2.199         | 2.199         |
| Hoàng Huy New City – II (*)   | 49,36ha     |                                       |              | 15.076        | 15.076        |
| Dự án chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ tại 150 Tô Hiệu (**) | 1,6ha       |                                       |              |               | 3.179         |
| <b>Tổng</b>   | <b>95ha</b> | <b>5.193</b>                          | <b>4.689</b> | <b>22.308</b> | <b>24.504</b> |

Ghi chú: Trong bản cáo bạch này tổng vốn đầu tư được trình bày đối với dự án (\*) là tổng vốn đầu tư đã bao gồm tiền sử dụng đất; và đối với dự án (\*\*) là tổng vốn đầu tư đã bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

Như vậy, từ con số 5.193 tỷ đồng năm 2022, đến năm 2025 thì tổng giá trị dự án đầu tư của Công ty với các dự án đang trong quá trình triển khai hoặc chuẩn bị triển khai trong năm lên tới hơn 24 nghìn tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty mang lại hiệu quả tốt và đóng góp chính vào kết quả kinh doanh của Công ty trong vài năm trở lại đây. Năm 2024, hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản mang lại 1.663,29 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm 92,57% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

#### 10.5. Các hợp đồng lớn

❖ Các hợp đồng lớn đã ký kết và đang thực hiện:

**Bảng 17: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm gần nhất**

#### Hợp đồng đầu ra

| STT   | Tên hợp đồng        | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra      | Đối tác tham gia                                   | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|---|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|-------------------------------|--|-----------------|--------------------------------|
| <b>I. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện năm 2023</b>  |                     |                      |                  |                     |                               |  |                 |                                |
| 1   | Hợp đồng nguyên tắc | 20.061               | 02/01/2023       | 2023                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty TNHH Thương Mại Ô Tô Hoàng Long            | Không           | Không                          |
| 2   | Hợp đồng nguyên tắc | 15.348               | 02/01/2023       | 2023                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xuân Thủy Lộc Phát | Không           | Không                          |
| <b>II. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện năm 2024</b> |                     |                      |                  |                     |                               |  |                 |                                |
| i   | Hợp đồng nguyên tắc | 18.388               | 02/01/2024       | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vạn Phát Thịnh      | Không           | Không                          |

| STT | Tên hợp đồng        | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết       | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu ra      | Đối tác tham gia                                   | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|-----|---------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|--|-----------------|--------------------------------|
| 2   | Hợp đồng nguyên tắc | 12.140               | 02/01/2024             | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty TNHH Thương Mại Ô Tô Hoàng Long            | Không           | Không                          |
| 3   | Hợp đồng nguyên tắc | 12.204               | 02/01/2024             | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hoàng Hiệp         | Không           | Không                          |
| 4   | Hợp đồng nguyên tắc | 14.440               | 02/01/2024             | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Vận Tải Trảng An     | Không           | Không                          |
| 5   | Hợp đồng nguyên tắc | 22.653               | 02/01/2024             | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xuân Thủy Lộc Phát | Không           | Không                          |
| 6   | Hợp đồng mua bán    | 96.415               | 03/05/2024             | 2024                | Sản phẩm bất động sản         | Đối tác mua sản phẩm bất động sản                  | Không           | Không                          |
| 7   | Hợp đồng mua bán    | 29.284               | Tháng 01,02 và 08/2024 | 2024                | Sản phẩm bất động sản         | Đối tác mua sản phẩm bất động sản                  | Không           | Không                          |

### III. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong 3 tháng đầu năm 2025

|   |                     |        |            |      |                               |  |       |       |
|---|---------------------|--------|------------|------|-------------------------------|--|-------|-------|
| 1 | Hợp đồng nguyên tắc | 13.795 | 02/01/2025 | 2025 | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty TNHH Vạn Phát Thịnh Auto           | Không | Không |
| 2 | Hợp đồng nguyên tắc | 8.610  | 02/01/2025 | 2025 | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hoàng Hiệp | Không | Không |

### Hợp đồng đầu vào

| STT   | Tên hợp đồng      | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào    | Đối tác tham gia                            | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|---|-------------------|----------------------|------------------|---------------------|------------------------------|---|-----------------|--------------------------------|
| <b>IV. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện năm 2023</b> |                   |                      |                  |                     |                              |   |                 |                                |
| 1   | Hợp đồng xây dựng | 114.607              | 21/07/2023       | 2023-2024           | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | Không           | Không                          |

| STT | Tên hợp đồng        | Giá trị (triệu đồng)                         | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào     | Đối tác tham gia                            | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|-----|---------------------|--|------------------|---------------------|-------------------------------|---|-----------------|--------------------------------|
| 2   | Hợp đồng xây dựng   | 72.935                                       | 04/05/2023       | 2023-2024           | Thi công xây dựng công trình  | Công ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | Không           | Không                          |
| 3   | Hợp đồng xây dựng   | 78.437                                       | 19/07/2023       | 2023-2024           | Thi công xây dựng công trình  | CTCP Bạch Đằng 7                            | Không           | Không                          |
| 4   | Hợp đồng xây dựng   | 92.713                                       | 06/07/2023       | 2023-2024           | Thi công xây dựng công trình  | CTCP Xây dựng Trường Hưng Thịnh             | Không           | Không                          |
| 5   | Hợp đồng xây dựng   | 95.978                                       | 19/07/2023       | 2023-2024           | Thi công xây dựng công trình  | CTCP Xây dựng Trường Hưng Thịnh             | Không           | Không                          |
| 6   | Hợp đồng nguyên tắc | 7,9 triệu USD tương đương 186.900 triệu đồng | 2023             | Năm 2023            | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | NAVISTAR, INC.                              | Không           | Không                          |

**V. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện năm 2024**

|   |                   |         |            |           |                              |   |       |       |
|---|-------------------|---------|------------|-----------|------------------------------|---|-------|-------|
| 1 | Hợp đồng xây dựng | 69.359  | 16/06/2024 | 2024-2025 | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH Song Hoàng                 | Không | Không |
| 2 | Hợp đồng xây dựng | 10.865  | 16/07/2024 | 2024-2025 | Thi công xây dựng công trình | Công ty CP Dịch Vụ Exsmart Huy Hoàng    | Không | Không |
| 3 | Hợp đồng xây dựng | 52.508  | 19/07/2024 | 2024-2025 | Thi công xây dựng công trình | Công ty CP Dịch Vụ Exsmart Huy Hoàng    | Không | Không |
| 4 | Hợp đồng xây dựng | 24.405  | 16/06/2024 | 2024      | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH Bê Tông Xây Dựng Phúc Tiến | Không | Không |
| 5 | Hợp đồng xây dựng | 22.115  | 31/05/2024 | 2024-2025 | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH XD Và TM Nam Sơn           | Không | Không |
| 6 | Hợp đồng xây dựng | 153.656 | 03/06/2024 | 2024-2025 | Thi công xây dựng công trình | Công ty CP Xây Dựng TM Hùng Phát        | Không | Không |

| STT   | Tên hợp đồng                 | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu vào    | Đối tác tham gia                           | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|---|------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|------------------------------|--|-----------------|--------------------------------|
| <b>VI. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong 3 tháng đầu năm 2025</b> |                              |                      |                  |                     |                              |  |                 |                                |
| 1   | Thi công xây dựng công trình | 191.835              | 03/03/2025       | 2025                | Thi công xây dựng công trình | Công ty Cổ phần Xây Dựng Trường Hưng Thịnh | Không           | Không                          |
| 2   | Thi công xây dựng công trình | 136.814              | 03/03/2025       | 2025                | Thi công xây dựng công trình | Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7                | Không           | Không                          |
| 3   | Thi công xây dựng công trình | 19.903               | 10/02/2025       | 2025                | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH Song Hoàng                    | Không           | Không                          |
| 4   | Thi công xây dựng công trình | 15.728               | 11/02/2025       | 2025                | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH Song Hoàng                    | Không           | Không                          |
| 5   | Thi công xây dựng công trình | 15.038               | 10/02/2025       | 2025                | Thi công xây dựng công trình | Công ty TNHH Bê Tông Xây Dựng Phúc Tiến    | Không           | Không                          |

(Nguồn: TCH)

(\*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của TCH.

❖ Các hợp đồng lớn đã ký kết nhưng chưa thực hiện: Không có.

#### 10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

❖ Khách hàng lớn

**Bảng 18: Các khách hàng lớn của Công ty**

| STT                          | Khách hàng lớn                                     | Giá trị giao dịch (triệu đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh thu bán hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm                      | Mối quan hệ (**) |
|------------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>I. Năm tài chính 2023</b> |  |                                |  |                     |                               |                  |
| 1                            | Công ty TNHH Thương Mại Ô Tô Hoàng Long            | 8.562                          | 3,22%  | 2023                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 2                            | Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xuân Thủy Lộc Phát | 15.348                         | 5,55%  | 2023                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |

| STT                                       | Khách hàng lớn                                     | Giá trị giao dịch (triệu đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh thu bán hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm                      | Mối quan hệ (**) |
|---|--|--------------------------------|--|---------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>II. Năm tài chính 2024</b>             |  |                                |  |                     |                               |                  |
| 1   | Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vạn Phát Thịnh      | 17.025                         | 0,77%  | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 2   | Công ty TNHH Thương Mại Ô Tô Hoàng Long            | 9.885                          | 0,45%  | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 3   | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hoàng Hiệp         | 8.107                          | 0,37%  | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 4   | Công Ty Cổ Phần Thương Mại Và Vận Tải Trảng An     | 7.277                          | 0,33%  | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 5   | Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xuân Thủy Lộc Phát | 18.609                         | 0,84%  | 2024                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 6   | Đối tác mua sản phẩm bất động sản                  | 90.127                         | 4,08%  | 2024                | Sản phẩm bất động sản         | Không            |
| 7   | Đối tác mua sản phẩm bất động sản                  | 18.468                         | 0,84%  | 2024                | Sản phẩm bất động sản         | Không            |
| <b>III.3 tháng đầu năm tài chính 2025</b> |  |                                |  |                     |                               |                  |
| 1   | Công ty TNHH Vạn Phát Thịnh Auto                   | 5.147                          | 32,51%                                       | 2025                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |
| 2   | Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hoàng Hiệp         | 10.219                         | 14,83%                                       | 2025                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |

(Nguồn: TCH)

(\*) Căn cứ vào (Giá trị bán hàng với từng khách hàng trong kỳ/Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ) x 100%

(\*\*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

❖ **Nhà cung cấp lớn**

**Bảng 19: Các nhà cung cấp lớn của Công ty**

| STT                          | Nhà cung cấp lớn                            | Giá trị giao dịch (triệu đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm                     | Mối quan hệ (**) |
|------------------------------|---|--------------------------------|---|---------------------|------------------------------|------------------|
| <b>I. Năm tài chính 2023</b> |   |                                |   |                     |                              |                  |
| 1                            | Công ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | 45.843                         | 5,86%                                       | 2023                | Thi công xây dựng công trình | Không            |
| 2                            | Công ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | 23.226                         | 2,97%                                       | 2023                | Thi công xây dựng công trình | Không            |

| STT | Nhà cung cấp lớn                | Giá trị giao dịch (triệu đồng)               | Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm                      | Mối quan hệ (**) |
|-----|---------------------------------|--|---|---------------------|-------------------------------|------------------|
| 3   | CTCP Bạch Đằng 7                | 50.984                                       | 6,51%                                       | 2023                | Thi công xây dựng công trình  | Không            |
| 4   | CTCP Xây dựng Trường Hưng Thịnh | 50.992                                       | 6,51%                                       | 2023                | Thi công xây dựng công trình  | Không            |
| 5   | CTCP Xây dựng Trường Hưng Thịnh | 38.391                                       | 4,90%                                       | 2023                | Thi công xây dựng công trình  | Không            |
| 6   | NAVISTAR, INC.                  | 7,9 triệu USD tương đương 186.900 triệu đồng | 23,88%                                      | 2023                | Xe đầu kéo Mỹ - INTERNATIONAL | Không            |

## II. Năm tài chính 2024

|   |   |        |       |      |                              |       |
|---|---|--------|-------|------|------------------------------|-------|
| 1 | Công ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | 68.752 | 5,60% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 2 | Công ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | 41.712 | 3,40% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 3 | CTCP Bạch Đằng 7                            | 27.443 | 2,23% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 4 | CTCP Xây dựng Trường Hưng Thịnh             | 41.712 | 3,40% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 5 | CTCP Xây dựng Trường Hưng Thịnh             | 93.346 | 7,60% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 6 | Công ty TNHH Song Hoàng                     | 68.921 | 5,61% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 7 | Công ty TNHH Bê Tông Xây Dựng Phúc Tiến     | 24.804 | 2,02% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 8 | Công ty TNHH XD VÀ TM Nam Sơn               | 18.616 | 1,52% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 9 | Công ty CP Xây Dựng TM Hùng Phát            | 34.264 | 2,79% | 2024 | Thi công xây dựng công trình | Không |

## III.3 tháng đầu năm tài chính 2025

|   |  |        |        |      |                              |       |
|---|--|--------|--------|------|------------------------------|-------|
| 1 | Công ty cổ phần Xây Dựng Trường Hưng Thịnh | 38.367 | 12,67% | 2025 | Thi công xây dựng công trình | Không |
| 2 | Công ty cổ phần Bạch Đằng 7                | 27.362 | 9,04%  | 2025 | Thi công xây dựng công trình | Không |

(Nguồn: TCH)

(\*) Căn cứ vào (Giá trị mua hàng của từng nhà cung cấp trong kỳ/Doanh số mua hàng với tất cả các nhà cung cấp trong kỳ) x 100%



(\*\*) Mọi quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

## 10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### a) Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là doanh nghiệp hoạt động lâu năm với bề dày gần 20 năm hình thành và phát triển, đã gặt hái được nhiều thành tựu đáng kể trong các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu. Công ty hiện được xếp hạng trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500).

Trong lĩnh vực thương mại và phân phối ô tô tải, ô tô đầu kéo, TCH là một trong những đơn vị tiên phong và có vị thế dẫn đầu tại thị trường Việt Nam. Hiện nay, Công ty là đại diện phân phối chính hãng dòng xe tải đầu kéo International của Tập đoàn Navistar (Hoa Kỳ) – thương hiệu uy tín toàn cầu về các dòng xe tải nặng. Bên cạnh đó, thông qua các công ty thành viên, TCH cũng phân phối các dòng xe tải nhập khẩu từ Trung Quốc như Dongfeng, Howo và nhiều thương hiệu uy tín khác, đáp ứng nhu cầu vận tải đa dạng của thị trường trong nước.

Với kinh nghiệm thực tiễn, hệ thống phân phối rộng khắp cùng năng lực tài chính và kỹ thuật vững mạnh, TCH luôn giữ vững vị thế là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phân phối xe tải tại Việt Nam, cam kết mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao và dịch vụ hậu mãi chuyên nghiệp.

Trong lĩnh vực bất động sản, với nền tảng tài chính vững mạnh được tích lũy qua nhiều năm hoạt động hiệu quả, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) đã chủ động tích lũy quỹ đất tại các vị trí chiến lược, đồng thời từng bước phát triển các dự án bất động sản có quy mô lớn và lợi thế thương mại cao.

Giải đoạn từ năm 2020 đến nay, TCH đã triển khai hàng loạt dự án bất động sản trọng điểm, tiêu biểu như:

- Dự án Hoàng Huy Riverside với tổng vốn đầu tư hơn 1.000 tỷ đồng
- Dự án Hoàng Huy Mall với tổng vốn đầu tư hơn 600 tỷ đồng
- Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 với tổng vốn đầu tư hơn 3.700 tỷ đồng
- Dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu với tổng vốn đầu tư gần 1.500 tỷ đồng
- Dự án Hoàng Huy New City với tổng vốn đầu tư gần 1.000 tỷ đồng.

Bước sang giai đoạn 2025–2028, Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án quy mô lớn, nổi bật như:

- Dự án Hoàng Huy Green River với tổng vốn đầu tư 4.050 tỷ đồng
- Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2 với tổng vốn đầu tư gần 2.200 tỷ đồng
- Dự án Hoàng Huy New City – II với tổng vốn đầu tư dự kiến là hơn 15.000 tỷ đồng
- Dự án chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ tại 150 Tô Hiệu với tổng vốn đầu tư gần 3.200 tỷ đồng

Thông qua việc liên tục mở rộng quy mô đầu tư và phát triển các khu đô thị hiện đại, đồng bộ, TCH ngày càng khẳng định vị thế vững chắc trên thị trường bất động sản, đặc biệt tại khu vực Hải Phòng và các tỉnh thành phía Bắc.

**Bảng 20: Một số chỉ tiêu tài chính năm 2024 của các Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản trên sàn chứng khoán**

Đvt: Tỷ đồng

| STT | Mã  | Tên công ty                             | Vốn góp | Vốn chủ sở hữu | Tổng tài sản | Doanh thu thuần | Lợi nhuận gộp | LNST   |
|-----|-----|---|---------|----------------|--------------|-----------------|---------------|--------|
| 1   | TCH | CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 6.682   | 13.449         | 15.332       | 4.667           | 1.797         | 1.121  |
| 2   | VHM | CTCP Vinhomes                           | 41.074  | 220.744        | 564.209      | 102.323         | 32.967        | 35.073 |
| 3   | NLG | CTCP Đầu tư Nam Long                    | 3.848   | 14.569         | 30.318       | 7.196           | 3.057         | 1.387  |
| 4   | SSH | CTCP Phát triển Sunshine Homes          | 3.750   | 6.520          | 14.395       | 2.934           | 1.360         | 817    |
| 5   | CEO | CTCP Tập đoàn C.E.O                     | 6.312   | 5.404          | 8.958        | 1.308           | 351           | 166    |
| 6   | HPX | CTCP Đầu tư Hải Phát                    | 3.042   | 3.634          | 7.702        | 1.616           | 519           | 51     |
| 7   | VPI | CTCP Phát triển Bất động sản Văn Phú    | 3.200   | 5.074          | 11.139       | 1.897           | 320           | 304    |
| 8   | DIG | Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng    | 6.099   | 8.041          | 18.539       | 1.301           | 298           | 102    |
| 9   | DXG | CTCP Tập đoàn Đất xanh                  | 7.225   | 15.202         | 29.183       | 4.795           | 2.306         | 453    |
| 10  | EVG | CTCP Tập đoàn Everland                  | 2.152   | 2.813          | 4.859        | 1.193           | 59            | 34     |
| 11  | KHG | CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land            | 4.494   | 5.220          | 6.591        | 310             | 45            | 55     |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 được kiểm toán của các công ty và BCTC hợp nhất năm tài chính 2024 đã được kiểm toán của TCH)

### b) Triển vọng phát triển của ngành

Theo đánh giá của các chuyên gia, thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 có tiềm năng tăng trưởng rất lớn, đồng thời kéo theo nhu cầu phát triển mạnh mẽ ở các lĩnh vực liên quan như xây dựng và vật liệu xây dựng. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trong đó đặt ra mục tiêu đến năm 2030: diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m<sup>2</sup> sàn/người. Những mục tiêu cụ thể này là căn cứ quan trọng định hướng chính sách phát triển đô thị và đầu tư bất động sản tại Việt Nam trong giai đoạn tới.

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số tương đối cao, với mức tăng bình quân khoảng 1,08%/năm trong 10 năm gần đây. Đặc biệt, tỷ lệ dân số trẻ trong độ tuổi lao động chiếm hơn 50% và có xu hướng tiếp tục tăng, kéo theo nhu cầu về nhà ở, dịch vụ, thương mại

và hạ tầng đô thị ngày càng cao. Bên cạnh đó, quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, cùng với sự dịch chuyển dân cư từ khu vực nông thôn ra thành thị để tìm kiếm việc làm đã và đang tạo ra áp lực lớn về nhà ở tại các đô thị lớn và khu công nghiệp trọng điểm.

Cùng với sự phát triển kinh tế, mức sống và thu nhập bình quân đầu người ngày càng được cải thiện. Xu hướng tiêu dùng về bất động sản cũng có sự chuyển biến rõ nét. Người dân hiện nay không chỉ quan tâm đến chỗ ở mà còn hướng tới chất lượng sống. Các khu đô thị được quy hoạch bài bản, hiện đại, tích hợp đầy đủ tiện ích sinh hoạt, thương mại, giải trí... ngày càng trở thành lựa chọn ưu tiên. Đặc biệt, nhóm người trẻ có việc làm ổn định và thu nhập khá đang có xu hướng mua nhà tại các chung cư cao tầng hoặc căn hộ trong khu đô thị, kéo theo nhu cầu lớn ở phân khúc nhà ở trung và cao cấp. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại, tổ hợp vui chơi – giải trí cũng phát triển mạnh tại các tỉnh ven biển và khu vực du lịch tiềm năng.

Thị trường bất động sản năm 2024 đã ghi nhận những tín hiệu khởi sắc rõ rệt, tạo nền tảng cho một chu kỳ phát triển mới. Theo số liệu từ Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), tổng số sản phẩm chào bán trong năm đạt gần 81.000 căn, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, nguồn cung mới chiếm 65.376 căn, gấp gần ba lần so với năm trước. Tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 72%, tương đương hơn 47.000 giao dịch thành công, phần lớn đến từ nhóm khách hàng mua sơ cấp và đầu tư dài hạn. Những con số tích cực này phản ánh nhu cầu thực tế trên thị trường đang được khơi thông, cùng với đó là hành lang pháp lý đang dần hoàn thiện.

Triển vọng năm 2025 tiếp tục được đánh giá tích cực khi hàng loạt đạo luật quan trọng như Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) chính thức có hiệu lực, hứa hẹn tạo môi trường pháp lý minh bạch, đồng bộ và ổn định hơn cho các nhà phát triển bất động sản. Sự phục hồi của nền kinh tế, cùng với niềm tin của nhà đầu tư đang dần quay trở lại, sẽ là lực đẩy giúp thị trường bất động sản tăng tốc trong các năm tới, đặc biệt ở các phân khúc chủ lực như: nhà ở thương mại, bất động sản nghỉ dưỡng, và bất động sản thương mại – dịch vụ.

Trên nền tảng triển vọng tích cực của nền kinh tế và thị trường như trên, có thể khẳng định rằng các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của TCH – đặc biệt là lĩnh vực bất động sản – đang đứng trước nhiều cơ hội tăng trưởng mạnh mẽ. Với quỹ đất tích lũy sẵn có, năng lực tài chính vững chắc và kinh nghiệm phát triển các khu đô thị quy mô lớn, TCH có đủ điều kiện để khai thác hiệu quả làn sóng phát triển này, hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị lâu dài cho cổ đông và khách hàng.

#### **c) Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**

Ngành bất động sản là một ngành quan trọng trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phát triển kinh tế và nâng cao đời sống của nhân dân. Với những đóng góp to lớn trong việc giải quyết hàng trăm nghìn lao động trong ngành, ngành bất động sản Việt Nam đã dần từng bước khẳng định là một ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

Theo tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, đến năm 2030, chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới vẫn là đẩy mạnh hai hoạt động mũi nhọn là lĩnh vực thương mại, sản xuất ô tô và lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Từ những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy trong những năm tới hướng trọng tâm hoạt động vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Đảng và Nhà nước.

#### **10.8. Hoạt động truyền thông, marketing**

TCH xác định hoạt động truyền thông và marketing là một trong những yếu tố then chốt góp phần nâng cao giá trị thương hiệu, thúc đẩy hiệu quả kinh doanh, đồng thời củng cố niềm tin và mối quan hệ bền vững với khách hàng, nhà đầu tư và các đối tác.

Trong lĩnh vực phân phối ô tô tải và xe đầu kéo, TCH cùng các công ty thành viên đã triển khai hệ thống truyền thông đa kênh, kết hợp linh hoạt giữa các phương pháp truyền thông và hiện đại. Công ty thường xuyên tổ chức các sự kiện giới thiệu sản phẩm, hội chợ triển lãm, lái thử xe và quảng bá các dòng xe chủ lực như xe đầu kéo International (Navistar – Mỹ), xe tải Dongfeng tại các địa phương trọng điểm. Đồng thời, hệ thống showroom, đại lý trung bày xe được đầu tư phát triển tại Hải Phòng, Hà Nội, TP.HCM và các khu vực kinh tế trọng điểm nhằm gia tăng điểm tiếp cận khách hàng và tạo dựng hình ảnh chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, các hoạt động truyền thông kỹ thuật số được đẩy mạnh thông qua nền tảng Google Ads, Facebook, YouTube và các trang thương mại điện tử chuyên ngành, trong khi website và fanpage luôn được cập nhật đầy đủ thông tin kỹ thuật, chính sách bán hàng và chương trình ưu đãi. Công tác chăm sóc khách hàng và hậu mãi cũng được chú trọng, với các chương trình bảo dưỡng định kỳ, tổng đài hỗ trợ kỹ thuật nhằm duy trì sự hài lòng và gắn kết lâu dài với khách hàng.

Đối với lĩnh vực bất động sản, TCH triển khai các hoạt động marketing bài bản theo từng giai đoạn phát triển dự án, đồng thời xây dựng hình ảnh thương hiệu gắn liền với các khu đô thị hiện đại, quy hoạch đồng bộ và có giá trị gia tăng bền vững. Mỗi dự án như Hoàng Huy Riverside, Hoàng Huy Commerce (toà H1 và toà H2), Hoàng Huy New City, Hoàng Huy New City - II... đều được xây dựng chiến dịch truyền thông riêng, bao gồm quảng bá trên báo chí, truyền hình, bảng biển ngoài trời và đặc biệt là truyền thông kỹ thuật số. Công ty tổ chức thường xuyên các sự kiện mở bán, lễ ra mắt, tham quan nhà mẫu và tri ân khách hàng nhằm tạo sức hút thị trường và thúc đẩy tỷ lệ chuyển đổi giao dịch. Đồng thời, TCH cũng hợp tác với các đơn vị truyền thông uy tín nhằm lan tỏa thông tin chính thống về dự án, chính sách bán hàng và tiềm năng đầu tư, từ đó gia tăng độ tin cậy và uy tín thương hiệu.

Nhờ chiến lược truyền thông toàn diện, TCH đang từng bước khẳng định vị thế là doanh nghiệp chuyên nghiệp, uy tín hàng đầu trong lĩnh vực phân phối xe thương mại và phát triển bất động sản tại Việt Nam.

## 10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Biểu tượng logo của Công ty:



Công ty đã đăng ký logo tại Cục Sở hữu Trí tuệ.

Website của Công ty: <http://www.hoanghuy.vn/>

### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là doanh nghiệp hoạt động trong hai lĩnh vực cốt lõi là bất động sản và thương mại ô tô, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) đang phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng lớn từ các đối thủ trong và ngoài nước. Trong bối cảnh đó, việc liên tục đổi mới và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ được xác định là yếu tố sống còn, giữ vai trò then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty. Trong giai đoạn hiện tại, chính sách nghiên cứu và phát triển (R&D) của TCH tập trung vào hai hướng chính. Đối với lĩnh vực bất động sản, Công ty chú trọng đầu tư vào việc nghiên cứu, hoàn thiện sản phẩm nhằm cho ra đời các dự án bất động sản có chất lượng cao, thiết kế hiện đại, phù hợp với nhu cầu thị trường và xu hướng phát triển đô thị bền vững. TCH định hướng phát triển các dự án có giá trị thương mại cao, đồng thời mang lại lợi ích cộng đồng, tiêu biểu như các dự án cải tạo chung cư cũ và phát triển nhà ở xã hội tại TP. Hải Phòng – những dự án vừa mang tính nhân văn, vừa đảm bảo hiệu quả đầu tư. Trong lĩnh vực thương mại, Công ty chủ động nghiên cứu thị trường trong nước, tìm kiếm các nhà cung cấp uy tín từ nước ngoài nhằm nhập khẩu và phân phối các dòng xe tải, xe đầu kéo có chất lượng cao, mẫu mã đa dạng, giá cả cạnh tranh, đáp ứng tốt nhu cầu vận tải tại Việt Nam.

Thực tế cho thấy, định hướng nghiên cứu phát triển của TCH trong giai đoạn từ năm 2020 đến nay đã mang lại nhiều kết quả tích cực. Trong lĩnh vực bất động sản, việc xác định đúng nhu cầu thị trường và xu hướng phát triển đô thị đã giúp Công ty mạnh dạn đầu tư vào các phân khúc có tiềm năng cao như nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Những dự án này không chỉ đem lại hiệu quả kinh doanh vượt trội mà còn nâng tầm hình ảnh của TCH là một doanh nghiệp gắn bó với sự phát triển của cộng đồng, tích cực góp phần cải thiện an sinh xã hội và nâng cao chất lượng sống cho người dân. Kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh trong các năm 2020 đến nay đã giúp Công ty liên tục nằm trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam theo công bố của Vietnam Report. Trong lĩnh vực thương mại, các hoạt động nhập khẩu và phân phối xe tải – đầu kéo đều được thực hiện trên cơ sở phân tích kỹ lưỡng nhu cầu thị trường và xu hướng tiêu dùng, nhờ đó hoạt động kinh doanh thương mại của Công ty luôn duy trì được hiệu quả cao và ổn định từ năm 2020 đến nay.

## **10.11. Chiến lược kinh doanh**

### ***Tổng quan về các chiến lược***

Chiến lược kinh doanh của TCH là tập trung vào các lĩnh vực có thế mạnh, am hiểu và kinh nghiệm triển khai, thận trọng và không đa dạng hoá và phân tán nguồn lực vào các lĩnh vực chưa có lợi thế hoặc kinh nghiệm. Công ty hiện đang vận hành và triển khai hai lĩnh vực kinh doanh là phân phối xe tải và phát triển các dự án bất động sản và chưa có kế hoạch ngắn hạn cho các lĩnh vực mới.

Đối với lĩnh vực kinh doanh ô tô tải, Công ty phát huy và duy trì vị thế của công ty hàng đầu trong lĩnh vực truyền thống này. Trong lĩnh vực bất động sản, Công ty sẽ tập trung cao độ và quyết liệt cho từng dự án từ thực hiện đầu tư cho tới hoàn thiện dứt điểm từng dự án để đảm bảo chắc chắn việc đầu tư, tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Đồng thời, cũng tăng uy tín và vị thế của Công ty trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

### ***Thời gian dự kiến thực hiện chiến lược***

Trong giai đoạn trung hạn 3-5 năm tới, Công ty tập trung nguồn lực vào kinh doanh bất động sản, phân phối các loại ô tô tải hạng trung và hạng nặng nhằm đẩy nhanh tốc độ tích tụ vốn bởi các ngành này có tỷ suất lợi nhuận cao.

Công ty đảm bảo tuân thủ theo quy định đối với việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, tạo công ăn việc làm và chế độ phúc lợi cho người lao động.

### ***Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến***

TCH luôn tự chủ trong hoạt động nguồn vốn đầu tư, sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức phù hợp để giảm thiểu rủi ro biến động thị trường.

## **10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan**

Không có.

## **11. Chính sách với người lao động**

### **Tình hình lao động**

Tại TCH, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty và các công ty con.

Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của TCH không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm.

Tính đến thời điểm 30/06/2025, tổng số CBCNV của Công ty là 97 người. Cơ cấu lao động của Công ty phân theo giới tính, trình độ chuyên môn và thời hạn hợp đồng lao động được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 21: Tình hình lao động của Công ty**

| Cơ cấu lao động                    | 31/03/2024 |             | 31/03/2025 |             | 30/06/2025 |             |
|------------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
|                                    | Số lượng   | Tỷ trọng    | Số lượng   | Tỷ trọng    | Số lượng   | Tỷ trọng    |
| <b>Phân theo trình độ</b>          |            |             |            |             |            |             |
| Trên đại học                       | 1          | 1%          | 2          | 2%          | 2          | 2%          |
| Đại học                            | 65         | 96%         | 80         | 87%         | 83         | 85%         |
| Cao đẳng, Trung cấp                | 2          | 3%          | 7          | 6%          | 7          | 7%          |
| Lao động phổ thông                 | -          | -           | 5          | 5%          | 5          | 6%          |
| <b>Phân theo thời hạn lao động</b> |            |             |            |             |            |             |
| Toàn thời gian                     | 68         | 100%        | 94         | 100%        | 97         | 100%        |
| Bán thời gian                      | -          | -           | -          | -           | -          | -           |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>68</b>  | <b>100%</b> | <b>94</b>  | <b>100%</b> | <b>97</b>  | <b>100%</b> |

(Nguồn: TCH)

❖ **Chế độ làm việc**

- Thời gian làm việc của người lao động: 48 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày.
- Người lao động được Công ty bố trí đầy đủ trang thiết bị và các điều kiện làm việc theo yêu cầu công việc, được làm việc trong môi trường văn minh, hiện đại, có tính cạnh tranh cao và có cơ hội thăng tiến.

❖ **Chính sách trả lương**

Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại TCH được áp dụng theo cơ chế như sau:

- Trả lương theo yêu cầu vị trí công việc: Căn cứ theo bảng cấp, chức vụ của người lao động;
- Trả lương theo năng lực, phẩm chất của nhân sự: Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ của người lao động;
- Trả lương theo thành tích và kết quả làm việc của nhân sự: Căn cứ vào đánh giá về thành tích, kết quả công việc của người lao động hàng tháng, hàng quý.

Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/03/2025, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

❖ **Chính sách trả thưởng**

Người lao động làm việc tại TCH được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua

khen thưởng của Công ty như sau:

- Thương thành tích thi đua: Sáng kiến, lao động tiên tiến, chiến sĩ thi đua cơ sở;
- Tiền thưởng năm (tháng lương thứ 13);
- Tiền thưởng nhân các ngày Lễ, Tết trong năm.

#### ❖ **Chính sách phúc lợi xã hội**

- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản, ốm đau, hiếu, hi...)
- Ngoài ra, hàng năm Công ty đều có chính sách bồi dưỡng cho người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen thưởng, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc, ...

#### ❖ **Công tác an toàn lao động**

Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nội quy, quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công nghiệp và phòng chống dịch bệnh tại nơi làm việc.

#### ❖ **Chế độ đào tạo**

Công ty duy trì đều đặn, thường xuyên chế độ đào tạo hội nhập đối với toàn thể CBNV và người lao động mới đến làm việc tại Công ty. Ngoài ra, CBNV và người lao động còn được Công ty khuyến khích, tạo điều kiện và hỗ trợ trong việc tham dự các khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ tại Công ty và tại các cơ sở đào tạo chuyên nghiệp để nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và tay nghề.

#### ❖ **Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động, do đó Công ty chưa ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.

## 12. **Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách chi trả cổ tức được thực hiện như sau:

- Công ty chỉ xem xét chi trả cho cổ đông khi hoạt động kinh doanh có lãi và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Việc chi trả cổ tức phải được xem xét dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của cổ đông và quyền lợi của Công ty; đảm bảo sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.
- Việc quyết định chia cổ tức và tỷ lệ cổ tức sẽ do Đại hội đồng cổ đông thường niên thông



qua trên cơ sở Tờ trình của Hội đồng quản trị.

**Bảng 22: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm**

| Năm         | Tỷ lệ chi trả (%) | Giá trị cổ tức chi trả (đồng) | Hình thức chi trả |
|-------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| 2021 (*)    | 3%                | 200.464.752.900               | Cổ tức bằng tiền  |
| 2022        | 12%               | 801.859.011.600               | Cổ tức bằng tiền  |
| 2023        | 5%                | 334.107.921.500               | Cổ tức bằng tiền  |
| <b>Tổng</b> |                   | <b>1.336.431.686.000</b>      |                   |

(Nguồn: TCH)

(\*) Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ phát hành là 8%.

**13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Trong hai (02) năm trở lại đây (2023 và 2024) và tính đến thời điểm đăng ký chào bán, Công ty không thực hiện đợt chào bán nào.

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

Hiện công ty có cam kết thuê hoạt động đối với các khu đất như sau:

| Địa điểm lô đất   | Diện tích thuê           | Thời gian thuê              | Mục đích  |
|---|--------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy</b>   |                          |                             |   |
| Lô đất tại phường Nam Sơn, quận An Dương, Thành phố Hải Phòng<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường An Dương, Thành phố Hải Phòng)</i>             | 25.828,2 m <sup>2</sup>  | Từ năm 2003 đến năm 2033    | Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh |
| Lô đất tại phường Nam Sơn, quận An Dương, Thành phố Hải Phòng<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường An Dương, Thành phố Hải Phòng)</i>             | 19.875,3 m <sup>2</sup>  | Từ năm 2002 đến năm 2032    | Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm                      |
| Lô đất tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng)</i> | 11.839,53 m <sup>2</sup> | 50 năm, đến ngày 29/12/2072 | Xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo  |

| Địa điểm lô đất   | Diện tích thuê          | Thời gian thuê              | Mục đích  |
|---|-------------------------|-----------------------------|---|
| Lô đất tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng)</i>   | 3.011,78 m <sup>2</sup> | 50 năm, đến ngày 29/12/2072 | Thương mại, dịch vụ   |
| <b>Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty con)</b>  |                         |                             |   |
| Lô đất tại số 275 Đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: 275 Đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành Phố Hà Nội)</i>   | 11.641,0 m <sup>2</sup> | 50 năm từ ngày 24/11/2010   | Xây dựng một phần dự án Golden Land Building  |
| Lô đất tại dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City - II)<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng)</i> | 26.664,2 m <sup>2</sup> | Đến ngày 29/11/2073         | Xây dựng dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) |
| <b>Tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam (Công ty con)</b>   |                         |                             |   |
| Lô đất tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng<br><i>(Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường An Hải, thành phố Hải Phòng)</i>   | 7.090,2 m <sup>2</sup>  | Đến ngày 02/01/2063         | Xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, trường mẫu giáo  |

Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Số tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với các lô đất thuê của Công ty dự kiến trong các năm tới là khoảng 3,09 tỷ đồng/năm.

- Hiện Công ty không có trái phiếu chưa đáo hạn và cổ phần ưu đãi.

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy xin cam kết, tại thời điểm nộp hồ sơ phát hành chào bán thêm cổ phiếu năm 2025, Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### I. Kết quả hoạt động kinh doanh

- 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.

**Bảng 23: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | % tăng/giảm<br>so với năm<br>trước | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 8.095.576                       | 8.370.024                       | 3,39%                              | 8.598.425                       |
| Doanh thu thuần            | 266.275                         | 2.209.670                       | 729,85%                            | 68.912                          |
| Lợi nhuận gộp              | -7.662                          | 675.630                         | -8.917,93%                         | 16.777                          |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD    | 187.837                         | 661.280                         | 252,05%                            | 17.533                          |
| Lợi nhuận khác             | -258                            | -795                            | 208,14%                            | - 3.135                         |
| Lợi nhuận trước thuế       | 187.579                         | 660.485                         | 252,11%                            | 14.398                          |
| Lợi nhuận sau thuế         | 186.153                         | 562.090                         | 201,95%                            | 11.189                          |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 179,48%                         | 77,27%                          | -102,21%                           | -                               |
| Tỷ lệ cổ tức (*)           | 5%                              | 5%                              | 0%                                 | -                               |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý 1/2025)

**Bảng 24: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | % tăng/giảm so<br>với năm trước | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản    | 14.624.927                      | 15.331.760                      | 4,83%                           | 14.479.501                      |
| Doanh thu thuần         | 3.803.311                       | 4.666.987                       | 22,71%                          | 390.355                         |
| Lợi nhuận gộp           | 1.529.390                       | 1.796.736                       | 17,48%                          | 112.850                         |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | 1.518.195                       | 1.514.400                       | -0,25%                          | 79.517                          |
| Lợi nhuận khác          | 15.872                          | -92.015                         | -679,74%                        | 1.757                           |
| Lợi nhuận trước thuế    | 1.534.067                       | 1.422.385                       | -7,28%                          | 77.760                          |
| Lợi nhuận sau thuế      | 1.243.150                       | 1.121.498                       | -9,79%                          | 56.228                          |

| Chỉ tiêu                   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | % tăng/giảm so<br>với năm trước | Từ 01/04/2025<br>đến 30/06/2025 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 26,88%                          | 38,73%                          | 11,85%                          | -                               |
| Tỷ lệ cổ tức (*)           | 5%                              | 5%                              | -                               | -                               |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

(\*) Tỷ lệ cổ tức của năm tài chính 2024 tại Bảng 23 và Bảng 24 đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 được tổ chức vào ngày 24/07/2025.

- Các chỉ tiêu khác (các chỉ tiêu để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động): Không có.
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

## 1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

### 1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

Năm 2023, trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng tiếp tục chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế và chính sách thắt chặt tiền tệ tại các nước phát triển nhằm kiềm chế lạm phát và xu hướng thu hẹp tiêu dùng. Tại Việt Nam, động lực tăng trưởng kinh tế chưa khởi sắc, hệ thống doanh nghiệp tiếp tục gặp nhiều khó khăn. Các yếu tố trên gây gián đoạn, đứt gãy chuỗi cung ứng, thị trường ô tô nói chung cũng như lĩnh vực ô tô tải nói riêng cũng bị ảnh hưởng.

Trong bối cảnh đó, Ban Lãnh đạo và toàn thể nhân viên Công ty đã chủ động, nỗ lực học hỏi, phấn đấu không ngừng vượt qua các khó khăn, biến thách thức thành cơ hội thông qua việc triển khai nhiều giải pháp sáng tạo, quyết liệt trong điều hành, chủ động đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án, các lĩnh vực kinh doanh của Công ty vẫn đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Kết thúc năm 2023, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất đạt 3.803 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.243 tỷ đồng.

Nhờ nỗ lực chung của Ban lãnh đạo và người lao động, các dự án của Công ty và các dự án Công ty giao cho các công ty con được thực hiện đúng tiến độ. Phần dự án Công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 thuộc Dự án Hoàng Huy Commerce tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng bắt đầu từ cuối quý III năm tài chính 2023.

Năm 2024, tình hình chung của nền kinh tế thế giới chưa có những thay đổi tích cực, ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế, căng thẳng thương mại quốc tế ngày càng gay gắt hơn. Với sự nỗ lực chuẩn bị cho các tình huống xấu, Công ty vẫn đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện các dự án, đảm bảo tiến độ thi công và tiến độ bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Kết thúc năm 2024, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất đạt 4.667 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.121 tỷ đồng.

Trong năm 2024, ngoài việc tiếp tục bàn giao các sản phẩm của dự án Công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 thuộc Dự án Hoàng Huy Commerce và đã hoàn thành bàn giao toàn bộ các sản phẩm của dự án Dự án Hoàng Huy New City. Cũng trong năm 2024, Công ty thực

hiện khởi công 03 dự án: Dự Án Hoàng Huy Green River, Dự án Hoàng Huy New City – II và dự án Công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án Hoang Huy Commerce. Công ty cũng đã và đang chuẩn bị nguồn lực để đầu tư các dự án mới với tổng quy mô hàng chục nghìn tỷ đồng.

Công ty đánh giá giai đoạn 2025-2028 là giai đoạn phát triển mới. Vì vậy, Công ty đã thực hiện xây dựng các chiến lược và giải pháp kinh doanh kỹ lưỡng, đảm bảo thành công nâng tầm công ty lên tầng cao mới, vị thế mới.

### 1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### ❖ Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**Bảng 25: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu    | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|-------------|------------|------------|------------|
| Vốn điều lệ | 6.682.158  | 6.682.158  | 6.682.158  |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 26: Báo cáo về vốn điều lệ Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu    | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|-------------|------------|------------|------------|
| Vốn điều lệ | 6.682.158  | 6.682.158  | 6.682.158  |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

**Bảng 27: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                 | 31/03/2024       | 31/03/2025       | 30/06/2025       |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b> | <b>7.556.903</b> | <b>8.118.993</b> | <b>8.130.182</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu   | 6.682.158        | 6.682.158        | 6.682.158        |
| Thặng dư vốn cổ phần     | 843.927          | 843.927          | 843.927          |

| Chỉ tiêu                          | 31/03/2024       | 31/03/2025       | 30/06/2025       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 30.818           | 592.908          | 604.097          |
| <b>II. Nợ phải trả</b>            | <b>538.673</b>   | <b>251.031</b>   | <b>468.243</b>   |
| Nợ ngắn hạn                       | 450.588          | 176.541          | 394.803          |
| Nợ dài hạn                        | 88.085           | 74.490           | 73.440           |
| <b>Tổng nguồn vốn kinh doanh</b>  | <b>8.095.576</b> | <b>8.370.024</b> | <b>8.598.425</b> |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 28: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                          | 31/03/2024        | 31/03/2025        | 30/06/2025        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>          | <b>12.433.556</b> | <b>13.448.953</b> | <b>12.119.267</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu            | 6.682.158         | 6.682.158         | 6.682.158         |
| Vốn khác của chủ sở hữu           | 257.126           | 237.632           | 843.108           |
| Thặng dư vốn cổ phần              | 843.108           | 843.108           | 237.632           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 1.120.289         | 1.986.360         | 1.478.436         |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát   | 3.530.875         | 3.699.694         | 2.877.933         |
| <b>II. Nợ phải trả</b>            | <b>2.191.072</b>  | <b>1.882.807</b>  | <b>2.360.234</b>  |
| Nợ ngắn hạn                       | 2.085.363         | 1.488.037         | 1.516.769         |
| Nợ dài hạn                        | 105.709           | 394.770           | 843.465           |
| <b>Tổng nguồn vốn kinh doanh</b>  | <b>14.624.628</b> | <b>15.331.760</b> | <b>14.479.501</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

**Bảng 29: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 197.911    | 587.069    | 564.910    |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 270.094    | 797.146    | 133.424    |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 429.223    | 574.601    | 506.405    |
| Hàng tồn kho                       | 2.964.246  | 2.376.162  | 2.556.476  |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 29.163     | 19.188     | 21.147     |
| Tài sản cố định                    | 71.120     | 68.203     | 67.519     |
| Bất động sản đầu tư                | 350.293    | 342.796    | 341.096    |
| Tài sản dở dang dài hạn            | -          | -          | -          |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | 3.780.692  | 3.604.286  | 4.404.286  |
| Tài sản dài hạn khác               | 2.833      | 574        | 3.162      |

| Chỉ tiêu         | 31/03/2024       | 31/03/2025       | 30/06/2025       |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tổng cộng</b> | <b>8.095.576</b> | <b>8.370.024</b> | <b>8.598.425</b> |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 30: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 31/03/2024        | 31/03/2025        | 30/06/2025        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 485.789           | 1.268.134         | 1.527.599         |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 1.482.716         | 2.470.153         | 759.388           |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 423.556           | 831.607           | 950.809           |
| Hàng tồn kho                       | 9.836.739         | 8.498.162         | 8.878.430         |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 212.716           | 192.695           | 216.536           |
| Các khoản phải thu dài hạn         | -                 | 3.889             | 120               |
| Tài sản cố định                    | 355.648           | 354.860           | 351.579           |
| Bất động sản đầu tư                | 1.715.338         | 1.666.111         | 1.663.689         |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 6.444             | 13.403            | 14.431            |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | -                 | -                 | -                 |
| Tài sản dài hạn khác               | 105.682           | 32.746            | 116.920           |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>14.624.928</b> | <b>15.331.760</b> | <b>14.479.501</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

❖ **Trích khấu hao tài sản**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính:

**Bảng 31: Số năm khấu hao tài sản cố định Công ty mẹ**

| Tài sản cố định          | Số năm khấu hao |
|--------------------------|-----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 – 26 năm     |
| - Máy móc, thiết bị      | 05 – 15 năm     |
| - Phương tiện vận tải    | 06 – 10 năm     |

| Tài sản cố định             | Số năm khấu hao      |
|-----------------------------|----------------------|
| - Thiết bị văn phòng        | 03 – 10 năm          |
| - Quyền sử dụng đất         | 30 năm               |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không trích khấu hao |
| - Phần mềm quản lý          | 08 năm               |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024 đã được kiểm toán)

**Bảng 32: Số năm khấu hao tài sản cố định Hợp nhất**

| Tài sản cố định             | Số năm khấu hao      |
|-----------------------------|----------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 10 – 50 năm          |
| - Máy móc, thiết bị         | 05 – 15 năm          |
| - Phương tiện vận tải       | 06 – 10 năm          |
| - Thiết bị văn phòng        | 03 – 05 năm          |
| - Các tài sản khác          | 5 – 10 năm           |
| - Quyền sử dụng đất         | 30 năm               |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không trích khấu hao |
| - Phần mềm quản lý          | 08 năm               |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán)

❖ **Mức lương bình quân**

**Bảng 33: Thu nhập bình quân người lao động trong Công ty**

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2022   | Năm 2023   | Năm 2024   |
|--|------------|------------|------------|
| Mức lương bình quân<br>(VND/người/tháng) | 10.000.000 | 17.150.000 | 18.430.000 |

(Nguồn: TCH)

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

Tại địa bàn Hải Phòng, Công ty là doanh nghiệp bất động sản và thương mại xe ô tô lớn nhất, cùng địa phương không có doanh nghiệp tương tự để so sánh, do vậy, Công ty sẽ thực hiện so sánh với một số doanh nghiệp lớn tại Việt Nam. So với các doanh nghiệp so sánh, thu nhập của người lao động của Công ty thấp hơn, tuy vậy, địa bàn Hải Phòng có mức chi phí sinh hoạt thấp hơn so với Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là nơi các doanh nghiệp được so sánh đặt trụ sở chính.



| STT | Mã  | Tên Công ty                    | Mức lương bình quân năm 2024 (VND/người/tháng) |
|-----|-----|--------------------------------|--|
| 1.  | VHM | CTCP Vinhomes                  | 18.100.000                                     |
| 2.  | SSH | CTCP Phát triển Sunshine Homes | 38.650.703                                     |
| 3.  | CEO | CTCP Tập đoàn C.E.O            | 26.300.000                                     |
| 4.  | HPX | CTCP Đầu tư Hải Phát           | 23.500.000                                     |
| 5.  | EVG | CTCP Tập đoàn EverLand         | 24.600.000                                     |

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2024 của các doanh nghiệp)

#### ❖ Tình hình công nợ

Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

**Bảng 34: Tổng số nợ phải thu, phải trả của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|-----|-------------------------|------------|------------|------------|
| 1   | Tổng các khoản phải thu | 429.223    | 574.601    | 506.405    |
| 2   | Tổng các khoản phải trả | 538.673    | 251.031    | 468.243    |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 35: Tổng số nợ phải thu, phải trả Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|-----|-------------------------|------------|------------|------------|
| 1   | Tổng các khoản phải thu | 423.556    | 835.496    | 950.929    |
| 2   | Tổng các khoản phải trả | 2.191.072  | 1.882.807  | 2.360.234  |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

#### ❖ Các khoản phải thu

**Bảng 36: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                         | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|-----|----------------------------------|------------|------------|------------|
| I   | Các khoản phải thu ngắn hạn      | 429.223    | 574.601    | 506.405    |
| I   | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 35.842     | 115.299    | 117.163    |

| STT       | Chỉ tiêu                           | 31/03/2024     | 31/03/2025     | 30/06/2025     |
|-----------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 2         | Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 80.547         | 132.214        | 129.767        |
| 3         | Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 316.500        | 316.500        | 266.500        |
| 4         | Phải thu ngắn hạn khác             | 12.676         | 26.930         | 9.316          |
| 5         | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | -16.341        | -16.341        | -16.341        |
| <b>II</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>  | -              | -              | -              |
|           | <b>Tổng cộng</b>                   | <b>429.223</b> | <b>574.601</b> | <b>506.405</b> |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 37: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất**

Dvt: Triệu đồng

| STT       | Chỉ tiêu                           | 31/03/2024     | 31/03/2025     | 30/06/2025     |
|-----------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I</b>  | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>423.556</b> | <b>831.607</b> | <b>950.809</b> |
| 1         | Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 318.121        | 522.478        | 527.953        |
| 2         | Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 86.850         | 272.488        | 408.578        |
| 3         | Phải thu ngắn hạn khác             | 36.674         | 55.428         | 34.114         |
| 4         | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | -18.089        | -18.788        | -19.836        |
| <b>II</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>  | -              | <b>3.889</b>   | <b>120</b>     |
| 1         | Phải thu dài hạn khác              | -              | 3.889          | 120            |
|           | <b>Tổng cộng</b>                   | <b>423.556</b> | <b>835.496</b> | <b>950.929</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

Tình hình các khoản phải thu quá hạn của Công ty như sau:

**Bảng 38: Tình hình các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| Phải thu khách hàng | 31/03/2024        |               |                               | 31/03/2025        |               |                               | 30/06/2025        |               |                               |
|---------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|
|                     | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng |
| CTCP Vận tải HA     | Trên 3 năm        | 16.341        | 16.341                        | Trên 3 năm        | 16.341        | 16.341                        | Trên 3 năm        | 16.341        | 16.341                        |
| <b>Tổng cộng</b>    |                   | <b>16.341</b> | <b>16.341</b>                 |                   | <b>16.341</b> | <b>16.341</b>                 |                   | <b>16.341</b> | <b>16.341</b>                 |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

**Bảng 39: Tình hình các khoản phải thu quá hạn Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| Phải thu khách hàng                           | 31/03/2024        |               |                               | 31/03/2025        |               |                               | 30/06/2025        |               |                               |
|---|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|
|   | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng |
| CTCP Vận tải HA                               | Trên 3 năm        | 16.341        | 16.341                        | Trên 3 năm        | 16.341        | 16.341                        | Trên 3 năm        | 16.341        | 16.341                        |
| CTCP Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng | 1-2 năm           | 3.255         | 1.627,5                       | 2-3 năm           | 3.255         | 2.278,5                       | Trên 3 năm        | 3.255         | 3.255                         |
| CTCP Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA    | 1-2 năm           | 240           | 120                           | 2-3 năm           | 240           | 168                           | Trên 3 năm        | 240           | 240                           |
| <b>Tổng cộng</b>                              |                   | <b>19.836</b> | <b>18.089</b>                 |                   | <b>19.836</b> | <b>18.788</b>                 |                   | <b>19.836</b> | <b>19.836</b>                 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

- Nguyên nhân quá hạn: Đây là các khách hàng có tình hình kinh doanh khó khăn, mất khả năng thanh toán.
- Đánh giá khả năng thu hồi: Khó có khả năng thu hồi, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng đầy đủ theo đúng quy định.

❖ Các khoản phải trả

**Bảng 40: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| STT       | Chỉ tiêu                            | 31/03/2024     | 31/03/2025     | 30/06/2025     |
|-----------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>450.588</b> | <b>176.541</b> | <b>394.803</b> |
| 1         | Phải trả người bán ngắn hạn         | 4.955          | 26.494         | 27.654         |
| 2         | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 427.587        | 56.686         | 300.217        |
| 3         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 63             | 19.032         | 1.686          |
| 4         | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 2.611          | 39.859         | 13.006         |
| 5         | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 10.431         | 10.157         | 9.289          |
| 6         | Phải trả ngắn hạn khác              | 4.804          | 23.125         | 40.713         |
| 7         | Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn   | -              | 1.050          | 2.100          |
| 8         | Quỹ khen thưởng phúc lợi            | 138            | 138            | 138            |
| <b>II</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                   | <b>88.085</b>  | <b>74.490</b>  | <b>73.440</b>  |
| 1         | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 16.809         | 8.502          | 8.502          |
| 2         | Phải trả dài hạn khác               | 71.275         | 58.778         | 58.778         |
| 3         | Vay và thuê nợ tài chính dài hạn    | -              | 7.209          | 6.159          |
|           | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>538.673</b> | <b>251.031</b> | <b>468.243</b> |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 41: Chi tiết các khoản nợ phải trả Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| STT      | Chỉ tiêu                            | 31/03/2024       | 31/03/2025       | 30/06/2025       |
|----------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>2.085.363</b> | <b>1.488.037</b> | <b>1.516.769</b> |
| 1        | Phải trả người bán ngắn hạn         | 310.636          | 662.859          | 526.088          |
| 2        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 1.087.942        | 202.869          | 444.219          |
| 3        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 153.792          | 98.525           | 24.232           |
| 4        | Phải trả người lao động             | 11               | -                | -                |
| 5        | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 290.398          | 230.734          | 197.013          |
| 6        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 26.563           | 22.308           | 28.033           |
| 7        | Phải trả ngắn hạn khác              | 174.736          | 262.947          | 288.390          |

| STT       | Chỉ tiêu                          | 31/03/2024       | 31/03/2025       | 30/06/2025       |
|-----------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 8         | Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn | 33.150           | 1.050            | 2.100            |
| 9         | Dự phòng phải trả ngắn hạn        | 1.539            | 149              | 98               |
| 10        | Quỹ khen thưởng phúc lợi          | 6.596            | 6.596            | 6.596            |
| <b>II</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                 | <b>105.709</b>   | <b>394.770</b>   | <b>843.465</b>   |
| 1         | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn  | 16.967           | 8.502            | 8.502            |
| 2         | Phải trả dài hạn khác             | 81.193           | 76.664           | 74.570           |
| 3         | Vay và thuê nợ tài chính dài hạn  | 1.000            | 303.367          | 588.982          |
| 4         | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả   | 6.451            | 6.199            | 171.411          |
| 5         | Dự phòng phải trả dài hạn         | 98               | 37               | -                |
|           | <b>Tổng cộng</b>                  | <b>2.191.072</b> | <b>1.882.807</b> | <b>2.360.234</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

- Tình hình thanh toán các khoản nợ:
  - + Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.
  - + Công ty và các công ty con không có vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết.
  - + Công ty và các công ty con thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ.

#### ❖ Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Bảng 42: Số dư các khoản thuế phải nộp của Công ty mẹ**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                      | 31/03/2024 | 31/03/2025    | 30/06/2025   |
|-----|-------------------------------|------------|---------------|--------------|
| 1   | Thuế giá trị gia tăng         | -          | -             | -            |
| 2   | Thuế xuất, nhập khẩu          | -          | -             | -            |
| 3   | Thuế thu nhập doanh nghiệp    | -          | 18.749        | 1.638        |
| 4   | Thuế thu nhập cá nhân         | 63         | 283           | 48           |
| 5   | Thuế nhà đất và tiền thuê đất | -          | -             | -            |
| 6   | Các loại thuế khác            | -          | -             | -            |
|     | <b>Tổng cộng</b>              | <b>63</b>  | <b>19.032</b> | <b>1.686</b> |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 43: Số dư các khoản thuế phải nộp Hợp nhất**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu   | 31/03/2024     | 31/03/2025    | 30/06/2025    |
|-----|--|----------------|---------------|---------------|
| 1   | Thuế giá trị gia tăng                            | 16.544         | 16.281        | 4.028         |
| 2   | Thuế xuất, nhập khẩu                             | -              | -             | 5.644         |
| 3   | Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 136.913        | 81.763        | 14.062        |
| 4   | Thuế thu nhập cá nhân                            | 290            | 464           | 452           |
| 5   | Thuế nhà đất và tiền thuê đất                    | 46             | -             | 46            |
| 6   | Các loại thuế khác                               | -              | 17            | -             |
| 7   | Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -              | -             | -             |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                 | <b>153.792</b> | <b>98.525</b> | <b>24.232</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

**Bảng 44: Số dư các quỹ của Công ty mẹ qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                 | 31/03/2024 | 31/03/2025 | 30/06/2025 |
|-----|--------------------------|------------|------------|------------|
| 1   | Quỹ khen thưởng phúc lợi | 138        | 138        | 138        |
|     | <b>Tổng cộng</b>         | <b>138</b> | <b>138</b> | <b>138</b> |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2025)

**Bảng 45: Số dư các quỹ Hợp nhất qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                 | 31/03/2024   | 31/03/2025   | 30/06/2025   |
|-----|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 1   | Quỹ khen thưởng phúc lợi | 6.596        | 6.596        | 6.596        |
|     | <b>Tổng cộng</b>         | <b>6.596</b> | <b>6.596</b> | <b>6.596</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2025)

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Không có.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 46: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ**

| STT      | Chỉ tiêu  | Đơn vị tính | Năm tài chính 2023 | Năm tài chính 2024 |
|----------|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>1</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>          |             |                    |                    |
|          | Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn                   | Lần         | 8,63               | 24,66              |
|          | (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn   | Lần         | 2,06               | 11,20              |
| <b>2</b> | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                   |             |                    |                    |
|          | Hệ số nợ/Tổng tài sản                           | Lần         | 0,07               | 0,03               |
|          | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                         | Lần         | 0,07               | 0,03               |
| <b>3</b> | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>           |             |                    |                    |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân          | Lần         | 0,03               | 0,27               |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân | Lần         | 0,07               | 0,54               |
|          | Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân         | Lần         | 0,11               | 0,57               |
| <b>4</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>            |             |                    |                    |
|          | Hệ số LNST/Doanh thu thuần                      | %           | 69,91%             | 25,44%             |
|          | Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân               | %           | 2,26%              | 6,83%              |
|          | Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân             | %           | 2,44%              | 7,17%              |
|          | Thu nhập trên cổ phần (EPS)                     | Đồng/CP     | -                  | -                  |

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán)

**Bảng 47: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Hợp nhất**

| STT      | Chỉ tiêu  | Đơn vị tính | Năm tài chính 2023 | Năm tài chính 2024 |
|----------|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>1</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>          |             |                    |                    |
|          | Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn                   | Lần         | 5,97               | 8,91               |
|          | (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn   | Lần         | 1,25               | 3,20               |
| <b>2</b> | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                   |             |                    |                    |
|          | Hệ số nợ/Tổng tài sản                           | Lần         | 0,15               | 0,12               |
|          | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                         | Lần         | 0,18               | 0,14               |
| <b>3</b> | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>           |             |                    |                    |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân          | Lần         | 0,26               | 0,31               |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân | Lần         | 0,31               | 0,36               |
|          | Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân         | Lần         | 0,31               | 0,31               |

| STT      | Chỉ tiêu                             | Đơn vị tính | Năm tài chính 2023 | Năm tài chính 2024 |
|----------|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>4</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b> |             |                    |                    |
|          | Hệ số LNST/Doanh thu thuần           | %           | 32,69%             | 24,03%             |
|          | Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân    | %           | 8,63%              | 7,49%              |
|          | Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân  | %           | 10,32%             | 8,67%              |
|          | Thu nhập trên cổ phần (EPS)          | Đồng/CP     | 1.113              | 1.280              |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán)

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh luôn được Công ty duy trì ở mức cao do Công ty chủ trương hạn chế vay nợ trong kinh doanh. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty nằm ở mức an toàn cho thấy Công ty luôn đáp ứng thanh toán được khoản vay ngắn hạn. Nợ ngắn hạn năm tại thời điểm cuối năm tài chính 2024 của Công ty giảm so với cùng kỳ năm 2023 nên các chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2024 của Công ty tăng so với năm 2023.

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Hoạt động kinh doanh của Công ty được tài trợ chủ yếu bằng vốn chủ sở hữu. Lý do là Công ty luôn chủ động tài chính và hoạt động kinh doanh không chịu ảnh hưởng nhiều từ chi phí lãi vay và tỷ giá trong bối cảnh lãi suất đầy biến động thời gian qua. Tại thời điểm cuối năm tài chính 2024, nợ vay của Công ty giảm so với cùng kỳ năm 2023 nên hệ số nợ của Công ty năm 2024 giảm so với năm 2023.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động: chỉ tiêu Vòng quay hàng tồn kho năm 2024 gần như không thay đổi so với năm 2023. Chỉ tiêu doanh thu thuần/tổng tài sản cố xu hướng tăng trong năm 2024 khi Công ty ghi nhận doanh thu từ việc bán giao sản phẩm.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi: Năm 2024 chỉ tiêu ROA, ROE của Công ty giảm so với năm 2023 cho thấy hiệu quả về lợi nhuận năm 2024 giảm so với năm 2023. Lý do của việc giảm khả năng sinh lợi trong năm 2024 như sau: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Công ty tăng 22,71% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ (hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi) cũng tăng đáng kể, tuy nhiên, với việc Công ty đang tập trung nguồn lực để phát triển các dự án mới và sử dụng mạnh nguồn vốn tự có nên doanh thu hoạt động tài chính phần lớn đến từ tiền gửi của Công ty đạt 138,51 tỷ đồng, giảm so với con số 365,72 tỷ đồng trong năm tài chính 2023. Đây là nguyên nhân chính làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo hợp nhất của Công ty giảm 9,79% so với cùng kỳ năm trước, góp phần làm giảm các chỉ tiêu về khả năng sinh lợi.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có.

### 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

❖ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày



31/03/2024: Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 050624.004/BCTC.KT7 ngày 05/06/2024 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, kiểm toán viên có ý kiến như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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"*.

Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024: Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 050624.005/BCTC.KT7 ngày 05/06/2024 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, kiểm toán viên có ý kiến như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất."*

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025:**

- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025: Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 180625.003/BCTC.KT7 ngày 18/06/2025 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, kiểm toán viên có ý kiến như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, 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"*.
- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025: Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 180625.004/BCTC.KT7 ngày 18/06/2025 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, kiểm toán viên có ý kiến như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất."*

#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

##### ❖ Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

**Bảng 48: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức cho năm tài chính 2025, 2026**

| Chỉ tiêu  | Năm 2024<br>(tỷ đồng) | Năm 2025                     |  | Năm 2026                      |   |
|---|-----------------------|------------------------------|--|-------------------------------|---|
|   |                       | Kế hoạch<br>(*)<br>(tỷ đồng) | % tăng/giảm<br>so với thực<br>hiện năm tài<br>chính 2024 | Kế hoạch<br>(**)<br>(tỷ đồng) | %<br>tăng/giảm<br>so với kế<br>hoạch năm<br>tài chính<br>2025 |
| Doanh thu thuần                                   | 4.667                 | 5.000                        | 7,14%  | 6.500                         | 30,00%  |
| Lợi nhuận sau thuế                                | 1.121                 | 1.700                        | 51,65%   | 2.300                         | 35,29%  |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần          | 24,03%                | 34,00%                       | 9,97%  | 35,38%                        | 1,38%   |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân | 8,67%                 | 12,07%                       | 3,40%  | 14,91%                        | 2,83%   |
| Tỷ lệ cổ tức                                      | 5%                    | 10%                          | 5%   | 15%                           | 5%  |

(Nguồn: TCH)

##### ❖ Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

(\*) Kế hoạch kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu Doanh thu thuần, Lợi nhuận sau thuế và Tỷ lệ cổ tức là kế hoạch Công ty đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 được tổ chức vào ngày 24/07/2025.

(\*\*) Kế hoạch kinh doanh năm 2026 là kế hoạch mà bộ phận kế hoạch trong Công ty xây dựng.

##### ❖ Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục vận động trong môi trường đầy biến động, chịu tác động từ các xung đột địa chính trị kéo dài, căng thẳng thương mại – thuế quan giữa các nền kinh tế lớn, cùng với sự phân hóa ngày càng rõ rệt trong tốc độ phục hồi giữa các khu vực. Mặc dù vậy, một số nền kinh tế chủ chốt như Hoa Kỳ, Trung Quốc, Nhật Bản và khu vực châu Âu vẫn ghi nhận tín hiệu phục hồi tích cực. Dòng vốn đầu tư toàn cầu có xu hướng dịch chuyển sang các thị trường có nền tảng ổn định, tiềm năng tăng trưởng dài hạn và chính sách thu hút đầu tư rõ ràng – trong đó Việt Nam nổi lên như một điểm đến an toàn và hấp dẫn.

Trong nước, nền kinh tế tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định. Chính phủ Việt Nam kiên định với các chính sách điều hành vĩ mô linh hoạt, kiểm soát lạm phát ở mức hợp lý, duy trì mặt bằng lãi suất thấp, đồng thời thúc đẩy đầu tư công, phát triển hạ tầng và ổn định thị trường tài chính – tiền tệ. Các lĩnh vực như bất động sản, xây dựng, logistics và dịch vụ tiêu dùng được

đánh giá là những ngành có tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn tới, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn và khu vực vệ tinh tiếp tục tăng cao dưới tác động của đô thị hóa và sự gia tăng dân số trẻ trong độ tuổi lao động.

Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, năm 2025 được xác định là năm bán lẻ trong chiến lược phát triển trung hạn. Với nền tảng tài chính vững chắc, quỹ đất đã tích lũy, cùng kinh nghiệm triển khai hàng loạt dự án quy mô lớn, các dự án trọng điểm đã được triển khai thi công xây dựng đồng bộ, TCH đạt mục tiêu doanh thu đạt 5.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.700 tỷ đồng. Năm 2026, dự kiến các sản phẩm tiếp nối đã được bán giao tới khách hàng, công ty dự kiến doanh thu đạt 6.500 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 2.300 tỷ đồng. Cổ tức tương ứng cho 2 năm 2025 và năm 2026 dự kiến là 10% và 15%. Cơ sở để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên chủ yếu đến từ hai dự án trọng điểm đang được triển khai trong giai đoạn 2025–2028 là Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City – II. Đây đều là các dự án quy mô lớn, có vị trí đắc địa, được quy hoạch đồng bộ và đã ghi nhận mức độ quan tâm cao từ thị trường ngay từ thời điểm chuẩn bị ra mắt.

Bên cạnh các dự án bất động sản, uy tín thương hiệu và tiềm lực tài chính mà TCH đã xây dựng trong suốt gần hai thập kỷ qua tiếp tục là nền tảng vững chắc để Ban lãnh đạo Công ty tự tin triển khai các chiến lược kinh doanh đột phá. Năm 2025, với sự đồng hành của các cổ đông, đối tác chiến lược và đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, TCH hướng tới mục tiêu phát triển hiệu quả, bền vững, tiếp tục khẳng định vị thế là doanh nghiệp đầu tư bất động sản hàng đầu tại khu vực phía Bắc và trên thị trường niêm yết Việt Nam.

#### ❖ **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận**

Với tư cách là một tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank đánh giá về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của TCH trong năm 2025 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty.

TCH đã xây dựng được một hệ thống cung ứng dịch vụ khép kín trong bất động sản và thương mại xe ô tô. Trong lĩnh vực bất động sản và thương mại, TCH đã tạo dựng được cho riêng mình một thương hiệu có uy tín với người tiêu dùng trong nước.

Khi nền kinh tế bắt đầu phục hồi, tốc độ tăng trưởng của TCH sẽ càng mạnh mẽ. Do đó, căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch doanh thu, lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và hoàn toàn mang tính khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

**VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào năm 2007. Tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp.

**2. Thông tin về cổ đông lớn**

**2.1. Đối với cổ đông lớn là cá nhân**

Theo danh sách cổ đông tại ngày 09/04/2024, Công ty có 01 cổ đông lớn là cá nhân, chi tiết như sau:

- Tên cổ đông: Ông Đỗ Hữu Hạ
- Năm sinh: 1955
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ: 183 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:
  - + Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: 137.348.750 cổ phần, chiếm 41,62%.
  - + Tại thời điểm 20/06/2025: 262.120.987 cổ phần, chiếm 39,2%.
  - + Dự kiến sau đợt chào bán: 340.757.283 cổ phần, chiếm 39,2%.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

| STT | Tên người có liên quan của cổ đông lớn | Mối quan hệ với cổ đông lớn | Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn |           | Hiện tại ngày 20/06/2025 |           | Dự kiến sau đợt chào bán |           |
|-----|--|-----------------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|     |  |                             | Số lượng (CP)                       | Tỷ lệ (%) | Số lượng (CP)            | Tỷ lệ (%) | Số lượng (CP)            | Tỷ lệ (%) |
| 1.  | Nguyễn Thị Hà                          | Vợ                          | 1.375.000                           | 0,4%      | 32.663.925               | 4,9%      | 42.463.102               | 4,9%      |
| 2.  | Đỗ Hữu Hậu                             | Con                         | 16.500.000                          | 5%        | -                        | -         | -                        | -         |
| 3.  | Đỗ Hữu Huy                             | Con                         | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 4.  | Đỗ Hữu Hưng                            | Con                         | 1.375.000                           | 0,39%     | 2.531.925                | 0,39%     | 3.291.502                | 0,39%     |
| 5.  | Đỗ Thị Huyền Trang                     | Con dâu                     | 2.200.000                           | 0,61%     | 4.051.080                | 0,61%     | 5.266.404                | 0,61%     |

| STT | Tên người có liên quan của cổ đông lớn | Mối quan hệ với cổ đông lớn                                   | Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn |           | Hiện tại ngày 20/06/2025 |           | Dự kiến sau đợt chào bán |           |
|-----|--|---|-------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|     |  |   | Số lượng (CP)                       | Tỷ lệ (%) | Số lượng (CP)            | Tỷ lệ (%) | Số lượng (CP)            | Tỷ lệ (%) |
| 6.  | Mai Trang                              | Con dâu   | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 7.  | Phạm Ngọc Linh                         | Con dâu   | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 8.  | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy          | Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 9.  | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV         | Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 10. | Công ty TNHH Prukca Việt Nam           | Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Prukca Việt Nam   | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 11. | CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng          | Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng  | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |
| 12. | CTCP HH Finance                        | Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc CTCP HH Finance | -                                   | -         | -                        | -         | -                        | -         |

(Nguồn: TCH)

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ:

| STT | Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ | Loại giao dịch          | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch                                 | Các điều khoản quan trọng khác | Cấp có thẩm quyền chấp thuận |
|-----|--|-------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1.  | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  | Hợp đồng đang thực hiện | TCH cho thuê văn phòng với giá thuê 60 triệu đồng (chưa bao gồm thuế VAT)  | Không có                       | Hội đồng quản trị            |
| 2.  | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  | Hợp đồng đang thực hiện | TCH cho thuê showroom với giá thuê 570 triệu đồng (chưa bao gồm thuế VAT)  | Không có                       | Hội đồng quản trị            |
| 3.  | Công ty TNHH Prukca Việt Nam   | Hợp đồng đang thực hiện | TCH cho thuê văn phòng với giá thuê 216 triệu đồng (chưa bao gồm thuế VAT) | Không có                       | Hội đồng quản trị            |

| STT | Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ | Loại giao dịch          | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch   | Các điều khoản quan trọng khác | Cấp có thẩm quyền chấp thuận |
|-----|--|-------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
| 4.  | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV   | Hợp đồng đang thực hiện | TCH cho thuê văn phòng với giá thuê 700,66 triệu đồng (chưa bao gồm thuế VAT)                    | Không có                       | Hội đồng quản trị            |
| 5.  | CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vương  | Hợp đồng đang thực hiện | TCH cho thuê văn phòng với giá thuê 108 triệu đồng (chưa bao gồm thuế VAT)                       | Không có                       | Hội đồng quản trị            |
| 6.  | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV   | Hợp đồng đang thực hiện | TCH cho CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV vay tiền với số dư nợ vay tại 31/03/2025 là 316,5 tỷ đồng | Không có                       | Hội đồng quản trị            |

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Ông Đỗ Hữu Hạ là thành viên HĐQT và được hưởng thù lao và đãi ngộ đối với thành viên HĐQT theo quyết định của Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:
  - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy – công ty con của Tổ chức phát hành**
    - + Hoạt động chính của doanh nghiệp:
      - o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG;
      - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua các công ty con, công ty liên kết
    - + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty thực hiện qua đầu tư tại các công ty con nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.
    - + Địa bàn hoạt động:
      - o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc;
      - o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.
    - + Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp   |
|-----|--|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Đỗ Hữu Hạ  | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị  |
| 2.  | Nguyễn Thị Hà  | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| 3.  | Đỗ Hữu Hậu   | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| 4.  | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV   | 0                        | 0%           | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy |
| 5   | Công ty TNHH Pruksa Việt Nam   | 0                        | 0%           | Công ty TNHH Pruksa Việt Nam là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy   |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV – công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: các dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp   |
|-----|--|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Đỗ Hữu Hạ  | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị  |
| 2.  | Đỗ Hữu Hậu   | 5.100                    | 0,00076%     | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| 3.  | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  | 236.470.680              | 35,16%       | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là cổ đông lớn của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)

là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **Công ty TNHH Pruksa Việt Nam – công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành**

- + Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản
- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở
- + Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng
- + Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.
- + Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Phần vốn góp sở hữu (VNĐ) | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp  |
|-----|--|---------------------------|--------------|--|
| 1.  | Đỗ Hữu Hạ  | 0                         | 0%           | Chủ tịch Hội đồng thành viên   |
| 2.  | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  | 510.774.000.000           | 90,17%       | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là công ty mẹ của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty TNHH Pruksa Việt Nam là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng – công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành**

- + Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản
- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở
- + Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng
- + Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.
- + Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp  |
|-----|--|--------------------------|--------------|--|
| 1.  | Đỗ Hữu Hạ  | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị   |
| 2.  | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV   | 15.971.700               | 99,9981%     | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV là công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng |



+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vương là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP HH Finance – ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: CTCP HH Finance được thành lập từ thời điểm cuối tháng 6/2025. Công ty dự kiến sẽ thực hiện đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty dự kiến thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động: Các dự án bất động sản mà Công ty dự kiến đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|--|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Ông Đỗ Hữu Hạ  | 505.000                  | 99,94%       | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc      |
| 2.  | Bà Nguyễn Thị Hà   | 140                      | 0,03%        |                                       |
| 3.  | Ông Đỗ Hữu Hưng  | 140                      | 0,03%        | Thành viên HĐQT                       |
| 4.  | Bà Đỗ Thị Huyền Trang  | 0                        | 0%           | Thành viên HĐQT                       |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CTCP HH Finance, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH). Các đơn vị liên quan có trách nhiệm tuân thủ quy định pháp luật trong giao dịch với bên liên quan, đồng thời đảm bảo kiểm soát xung đột lợi ích phát sinh, hài hoà với chiến lược và lợi ích của cả hai công ty.

## 2.2. Đối với cổ đông lớn là tổ chức

Theo danh sách cổ đông tại ngày 20/06/2025, danh sách cổ đông là tổ chức nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty: Không có.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

❖ Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

| STT | Họ và tên               | Chức vụ                         |
|-----|-------------------------|---------------------------------|
| 1   | Ông Đỗ Hữu Hạ           | Chủ tịch HĐQT                   |
| 2   | Bà Nguyễn Thị Hà        | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 3   | Ông Đỗ Hữu Hưng         | Thành viên HĐQT                 |
| 4   | Bà Phạm Hồng Dung       | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 5   | Bà Phan Thị Phương Thủy | Thành viên độc lập HĐQT         |

- Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT

(1) Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT

- Năm sinh: 1955
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Quản lý
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian       | Chức vụ nắm giữ   |
|-----------------|---|
| 1995 - 2007     | Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Huy  |
| 2005 - 2009     | Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp   |
| 2007 đến nay    | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy<br>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV |
| 2008 đến nay    | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  |
| 2015 đến nay    | Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Prukca Việt Nam  |
| 2020 đến nay    | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng  |
| 06/2025 đến nay | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần HH Finance   |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
- + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Prukca Việt Nam

+ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần HH Finance

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

+ Sở hữu cá nhân: 262.120.987 cổ phần, chiếm 39,23% vốn điều lệ

+ Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Người có liên quan: 39.246.930 cổ phần, chiếm 5,88% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT              | Họ và tên          | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ        |
|------------------|--------------------|------------------------------|--|--------------------------|--------------|
| 1.               | Nguyễn Thị Hà      | Vợ                           | Thành viên HĐQT                            | 32.663.925               | 4,89%        |
| 2.               | Đỗ Hữu Hưng        | Con trai                     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc     | 2.531.925                | 0,38%        |
| 3.               | Đỗ Hữu Hậu         | Con trai                     | Phó Tổng Giám đốc                          | -                        | -            |
| 4.               | Đỗ Thị Huyền Trang | Con dâu                      | -  | 4.051.080                | 0,61%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                    |                              |  | <b>39.246.930</b>        | <b>5,88%</b> |

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

- Năm tài chính 2023: 90.000.000 VND
- Năm tài chính 2024: 120.000.000 VND
- 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 30.000.000 VND

✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có

= Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Chi tiết xem tại mục VI.2.1

**(2) Bà Nguyễn Thị Hà – Thành viên HĐQT**

- Năm sinh: 1958
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Quản lý
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian       | Chức vụ nắm giữ  |
|-----------------|--|
| 1995 - 2004     | Thủ quỹ Công ty TNHH TM Hoàng Huy                                  |
| 2005 - 2007     | Cán bộ phụ trách cung tiêu Công ty liên doanh TNHH Thái Nghiệp     |
| 2007 đến nay    | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |
| 2008 đến nay    | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy           |
| 2017 đến nay    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp                |
| 2018 đến nay    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát         |
| 06/2025 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần HH Finance                         |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
  - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp
  - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát
  - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần HH Finance
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 32.663.925 cổ phần, chiếm 4,89% vốn điều lệ
  - + Sở hữu theo đại diện uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Người có liên quan: 268.703.992 cổ phần, chiếm 40,22% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT | Họ và tên    | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ  |
|-----|--------------|------------------------------|--|--------------------------|--------|
| 1.  | Đỗ Hữu Hà    | Chồng                        | Chủ tịch HĐQT                              | 262.120.987              | 39,23% |
| 2.  | Đỗ Hữu Hưng  | Con trai                     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc     | 2.531.925                | 0,38%  |
| 3.  | Đỗ Hữu Hậu   | Con trai                     | Phó Tổng Giám đốc                          | -                        | -      |
| 4.  | Đỗ Thị Huyền | Con dâu                      | -  | 4.051.080                | 0,61%  |

| STT              | Họ và tên | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|-----------|------------------------------|--|--------------------------|---------------|
|                  | Trang     |                              |  |                          |               |
| <b>Tổng cộng</b> |           |                              |  | <b>268.703.992</b>       | <b>40,22%</b> |

Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
  - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHDCĐ:
    - Năm tài chính 2023: 45.000.000 VND
    - Năm tài chính 2024: 60.000.000 VND
    - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 15.000.000 VND
  - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:
  - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy – công ty con của Tổ chức phát hành**
- + Hoạt động chính của doanh nghiệp:
  - o Phân phối xe tái hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG;
  - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua các công ty con, công ty liên kết
- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty thực hiện qua đầu tư tại các công ty con nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.
- + Địa bàn hoạt động:
  - o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc;
  - o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.
- + Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mỗi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Nguyễn Thị Hà   | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị          |
| 2.  | Đỗ Hữu Hạ   | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị            |
| 3.  | Đỗ Hữu Hậu  | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị          |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản. Công ty là Doanh nghiệp dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thành lập. Hiện dự án đã hoàn thành và bàn giao.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đã phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp     |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Nguyễn Thị Hà   | 64.288                   | 1,837%       | Thành viên Hội đồng quản trị              |
| 2.  | Đỗ Hữu Hưng   | 64.288                   | 1,837%       | Thành viên Hội đồng quản trị              |
| 3.  | Đỗ Thị Huyền Trang  | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản. Công ty là Doanh nghiệp dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thành lập. Hiện dự án đã hoàn thành và bàn giao.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đã phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp     |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Nguyễn Thị Hà   | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị              |
| 2.  | Đỗ Hữu Hưng   | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP HH Investment – Bà Nguyễn Thị Hà là Thành viên HĐQT**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: CTCP HH Investment được thành lập từ thời điểm cuối tháng 6/2025. Công ty dự kiến sẽ thực hiện đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty dự kiến thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động: Các dự án bất động sản mà Công ty dự kiến đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mỗi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Ông Đỗ Hữu Hạ   | 350                      | 0,12%        |                                       |
| 2.  | Bà Nguyễn Thị Hà  | 250                      | 0,09%        | Thành viên HĐQT                       |
| 3.  | Ông Đỗ Hữu Hưng   | 281.000                  | 99,79%       | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc      |
| 4.  | Bà Đỗ Thị Huyền Trang   | 0                        | 0%           | Thành viên HĐQT                       |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Bà Nguyễn Thị Hà là Thành viên HĐQT của CTCP HH Investment, đồng thời là Thành viên HĐQT của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH). Các đơn vị liên quan có trách nhiệm tuân thủ quy định pháp luật trong giao dịch với bên liên quan, đồng thời đảm bảo kiểm soát xung đột lợi ích phát sinh, hài hoà với chiến lược và lợi ích của cả hai công ty.

**(3) Ông Đỗ Hữu Hưng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian       | Chức vụ nắm giữ   |
|-----------------|---|
| 2001 - 2002     | Nhân viên Phòng kinh doanh Công ty TM DV và XNK Hải Phòng   |
| 2003 - 2005     | Trưởng phòng Kinh doanh Công ty TNHH TM Hoàng Huy   |
| 2006 - 2007     | Thành viên góp vốn Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp  |
| 2007 đến nay    | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy  |
| 2017 đến nay    | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp<br>Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |
| 2018 đến nay    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát  |
| 2019 đến nay    | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Tổ Hiệu   |
| 06/2025 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần HH Finance  |
| 06/2025 đến nay | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần HH Investment  |

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy



Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp
- + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát
- + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Tô Hiệu
- + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần HH Finance
- + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần HH Investment

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 2.531.925 cổ phần, chiếm 0,38% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 298.835.992 cổ phần, chiếm 44,73% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT              | Họ và tên          | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|--------------------|------------------------------|--|--------------------------|---------------|
| 1.               | Đỗ Hữu Hạ          | Bố                           | Chủ tịch HĐQT                              | 262.120.987              | 39,23%        |
| 2.               | Nguyễn Thị Hà      | Mẹ                           | Thành viên HĐQT                            | 32.663.925               | 4,89%         |
| 3.               | Đỗ Hữu Hậu         | Em trai                      | Phó Tổng Giám đốc                          | -                        | -             |
| 4.               | Đỗ Thị Huyền Trang | Vợ                           | -  | 4.051.080                | 0,61%         |
| <b>Tổng cộng</b> |                    |                              |  | <b>298.835.992</b>       | <b>44,73%</b> |

Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
  - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
    - Năm tài chính 2023: 45.000.000 VND
    - Năm tài chính 2024: 36.000.000 VND
    - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 15.000.000 VND
  - ✓ Tiền lương chức vụ Phó Tổng Giám đốc được Công ty chi trả theo hợp đồng lao động:
    - Năm tài chính 2023: 758.096.000 VND

- Năm tài chính 2024: 892.774.000 VND
- 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 223.440.000 VND

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

- **CTCP Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản. Công ty là Doanh nghiệp dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thành lập. Hiện dự án đã hoàn thành và bàn giao.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đã phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp     |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Nguyễn Thị Hà   | 64.288                   | 1,837%       | Thành viên Hội đồng quản trị              |
| 2.  | Đỗ Hữu Hưng   | 64.288                   | 1,837%       | Thành viên Hội đồng quản trị              |
| 3.  | Đỗ Thị Huyền Trang  | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản. Công ty là Doanh nghiệp dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thành lập. Hiện dự án đã hoàn thành và bàn giao.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đã phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mọi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp     |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Đỗ Hữu Hưng   | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc |
| 2.  | Nguyễn Thị Hà   | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị              |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Đầu tư Tô Hiệu – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mọi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp       |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Đỗ Hữu Hạ   | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị                  |
| 2.  | Đỗ Hữu Hưng   | 1.000                    | 0,01%        | Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Tô Hiệu là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP HH Finance – ông Đỗ Hữu Hưng là Thành viên HĐQT**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: CTCP HH Finance được thành lập từ thời điểm cuối tháng 6/2025. Công ty dự kiến sẽ thực hiện đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty dự kiến thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động: Các dự án bất động sản mà Công ty dự kiến đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|--|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Ông Đỗ Hữu Hạ  | 505.000                  | 99,94%       | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc      |
| 2.  | Bà Nguyễn Thị Hà   | 140                      | 0,03%        |                                       |
| 3.  | Ông Đỗ Hữu Hưng  | 140                      | 0,03%        | Thành viên HĐQT                       |
| 4.  | Bà Đỗ Thị Huyền Trang  | 0                        | 0%           | Thành viên HĐQT                       |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Ông Đỗ Hữu Hưng là Thành viên HĐQT của CTCP HH Finance, đồng thời là Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc của CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH). Các đơn vị liên quan có trách nhiệm tuân thủ quy định pháp luật trong giao dịch với bên liên quan, đồng thời đảm bảo kiểm soát xung đột lợi ích phát sinh, hài hoà với chiến lược và lợi ích của cả hai công ty.

• **CTCP HH Investment – ông Đỗ Hữu Hưng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: CTCP HH Investment được thành lập từ thời điểm cuối tháng 6/2025. Công ty dự kiến sẽ thực hiện đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty dự kiến thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động: Các dự án bất động sản mà Công ty dự kiến đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mọi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Ông Đỗ Hữu Hạ   | 350                      | 0,12%        |                                       |
| 2.  | Bà Nguyễn Thị Hà  | 250                      | 0,09%        | Thành viên HĐQT                       |
| 3.  | Ông Đỗ Hữu Hưng   | 281.000                  | 99,79%       | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc      |
| 4.  | Bà Đỗ Thị Huyền Trang   | 0                        | 0%           | Thành viên HĐQT                       |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Ông Đỗ Hữu Hưng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CTCP HH Investment, đồng thời là Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc của CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH). Các đơn vị liên quan có trách nhiệm tuân thủ quy định pháp luật trong giao dịch với bên liên quan, đồng thời đảm bảo kiểm soát xung đột lợi ích phát sinh, hài hoà với chiến lược và lợi ích của cả hai công ty.

#### (4) Bà Phạm Hồng Dung – Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1989
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ   |
|--------------|---|
| 2011 - 2016  | Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần thương mại sản xuất và XNK Hưng Thịnh. |
| 2016 đến nay | Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy               |
| 2016 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy      |
| 2020 đến nay | Kế toán trưởng CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp                                 |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của

Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

- Năm tài chính 2023: 45.000.000 VND
- Năm tài chính 2024: 60.000.000 VND
- 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 15.000.000 VND

✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

• **CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản. Công ty là Doanh nghiệp dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thành lập. Hiện dự án đã hoàn thành và bàn giao.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đã phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| I.  | Phạm Hồng Dung  | 0                        | 0%           | Kế toán trưởng                        |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

(5) Bà Phan Thị Phương Thủy – Thành viên độc lập HĐQT

- Năm sinh: 1986

- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn: 12/12

- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Ngân hàng

Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ   |
|--------------|---|
| 2011 - 2013  | Phó Phòng đầu tư Công ty cổ phần Đầu tư PSP Việt Nam                            |
| 2013 – 2019  | Trưởng phòng Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree |
| 2019 đến nay | Trưởng phòng quản lý vận hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Pinetree              |
| 2019 đến nay | Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy      |
| 2022 đến nay | Trưởng ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy  |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên độc lập HĐQT, Trưởng ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
    - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
      - Năm tài chính 2023: 45.000.000 VND
      - Năm tài chính 2024: 60.000.000 VND
      - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 15.000.000 VND
    - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

❖ **Ban kiểm soát**

- Ban kiểm soát của Công ty gồm 3 thành viên. Danh sách các Kiểm soát viên (thành viên Ban kiểm soát) của Công ty cụ thể như sau:

| STT | Họ và tên             | Chức vụ                   |
|-----|-----------------------|---------------------------|
| 1   | Bà Vũ Thị Huyền       | Trưởng Ban Kiểm soát.     |
| 2   | Bà Phan Thị Thu Hương | Thành viên Ban Kiểm soát. |
| 3   | Ông Nguyễn Hoàng Tùng | Thành viên Ban Kiểm soát. |

- **Sơ yếu lý lịch Thành viên Ban Kiểm soát**

**(1) Bà Vũ Thị Huyền – Trưởng ban Ban Kiểm soát**

- Năm sinh: 1994
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian       | Chức vụ nắm giữ  |
|-----------------|--|
| 2016            | Nhân viên tín dụng Ngân hàng Citibank Việt Nam                     |
| 2016 - 2017     | Trợ lý kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Immanuel                   |
| 2017 - 2019     | Kế toán tổng hợp AGS Group   |
| 2020 - 02/2024  | Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp               |
| 2023 đến nay    | Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |
| 05/2024 đến nay | Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Tô Hiệu                      |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Tô Hiệu
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.



+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

- Năm tài chính 2023: 45.000.000 VND
- Năm tài chính 2024: 60.000.000 VND
- 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 15.000.000 VND

✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

• **CTCP Đầu tư Tô Hiệu – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Vũ Thị Huyền  | 0                        | 0%           | Kế toán trưởng                        |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Tô Hiệu là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

(2) Bà Phan Thị Thu Hương – Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1989

- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn: 12/12

- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán

- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ                                 |
|--------------|---|
| 2013 - 2015  | Kế toán tại Công ty cổ phần Y tế Sigma Việt Nam |
| 2015 đến nay | Kế toán tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam        |

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ   |
|--------------|---|
| 2015 đến nay | Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 685 cổ phần, chiếm 0,0001% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 237 cổ phần, chiếm 0,00004% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT              | Họ và tên      | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ           |
|------------------|----------------|------------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| 1.               | Phan Thị Huyền | Em gái                       | -  | 237                      | 0,00004%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                |                              |  | <b>237</b>               | <b>0,00004%</b> |

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
    - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
      - Năm tài chính 2023: 27.000.000 VND
      - Năm tài chính 2024: 36.000.000 VND
      - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 9.000.000 VND
    - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

### (3) Ông Nguyễn Hoàng Tùng – Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1990
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ  |
|--------------|--|
| 2014 đến nay | Nhân viên phòng đăng kiểm CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy          |
| 2017 đến nay | Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 1.028 cổ phần, chiếm 0,00015% vốn điều lệ
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Người có liên quan: 855 cổ phần, chiếm 0,00013% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT              | Họ và tên           | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ           |
|------------------|---------------------|------------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| 1.               | Nguyễn Công Hoan    | Bố                           | -  | 342                      | 0,00005%        |
| 2.               | Nguyễn Thị Mai Hằng | Mẹ                           | -  | 513                      | 0,00008%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                     |                              |  | <b>855</b>               | <b>0,00013%</b> |

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
    - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
      - Năm tài chính 2023: 27.000.000 VND
      - Năm tài chính 2024: 36.000.000 VND
      - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 9.000.000 VND
    - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ

Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

❖ **Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý**

- Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý gồm có 6 thành viên gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

| STT | Họ và tên              | Chức vụ           |
|-----|------------------------|-------------------|
| 1   | Bà Hoàng Thị Huyền     | Tổng Giám đốc     |
| 2   | Ông Đỗ Hữu Hậu         | Phó Tổng Giám đốc |
| 3   | Ông Đỗ Hữu Hưng        | Phó Tổng Giám đốc |
| 4   | Ông Nguyễn Thế Hùng    | Phó Tổng Giám đốc |
| 5   | Bà Hồ Thị Xuân Hòa     | Phó Tổng Giám đốc |
| 6   | Bà Phùng Thị Thu Hương | Kế Toán trưởng    |

- Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

(1) Bà Hoàng Thị Huyền – Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ   |
|--------------|---|
| 2000 - 2007  | Nhân viên kế toán Công ty Tradimexco Hải Phòng                        |
| 2008 - 2015  | Nhân viên kế toán Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy       |
| 2016 - 2017  | Trưởng phòng kinh doanh Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy |
| 2018 - 2022  | Giám đốc kinh doanh Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy     |
| 2022 đến nay | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ tài chính Hoàng Huy      |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 6.569.323 cổ phần, chiếm 0,98% vốn điều lệ
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
    - ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.
    - ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:
      - Năm tài chính 2023: 253.200.000 VND
      - Năm tài chính 2024: 333.800.000 VND
      - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 96.270.769 VND
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

**(2) Ông Đỗ Hữu Hậu – Phó Tổng Giám đốc**

- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ  |
|--------------|--|
| 2007 - 2008  | Phụ trách phòng Xuất nhập khẩu, Công ty TNHH Thương mại Hoàng Huy    |
| 2008 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy             |
| 2008 - 2011  | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt                   |
| 2011 - 2020  | Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt  |
| 2015 đến nay | Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |
| 2020 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV            |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy

quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 298.835.992 cổ phần, chiếm 45,10% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT              | Họ và tên          | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|--------------------|------------------------------|--|--------------------------|---------------|
| 1.               | Đỗ Hữu Hạ          | Bố                           | Chủ tịch HĐQT                              | 262.120.987              | 39,23%        |
| 2.               | Nguyễn Thị Hà      | Mẹ                           | Thành viên HĐQT                            | 32.663.925               | 4,89%         |
| 3.               | Đỗ Hữu Hưng        | Anh trai                     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc     | 2.531.925                | 0,38%         |
| 4.               | Đỗ Thị Huyền Trang | Chị dâu                      | -  | 4.051.080                | 0,61%         |
| <b>Tổng cộng</b> |                    |                              |  | <b>298.835.992</b>       | <b>45,10%</b> |

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

- ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.

- ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:

- Năm tài chính 2023: 1.001.000.000 VND
- Năm tài chính 2024: 1.001.000.000 VND
- 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 231.000.000 VND

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

- **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy – công ty con của Tổ chức phát hành**

- + Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG;

- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua các công ty con, công ty liên kết

- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân

phối lại. Hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty thực hiện qua đầu tư tại các công ty con nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc;
- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mỗi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp   |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Đỗ Hữu Hậu  | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| 2.  | Nguyễn Thị Hà   | 0                        | 0%           | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| 3.  | Đỗ Hữu Hạ   | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị  |
| 4.  | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV  | 0                        | 0%           | CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy |
| 5   | Công ty TNHH Pruksa Việt Nam  | 0                        | 0%           | Công ty TNHH Pruksa Việt Nam là công ty con của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy   |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV – công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: các dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp   |
|-----|---|--------------------------|--------------|---|
| 1.  | Đỗ Hữu Hạ   | 0                        | 0%           | Chủ tịch Hội đồng quản trị  |
| 2.  | Đỗ Hữu Hậu  | 5.100                    | 0,00076%     | Thành viên Hội đồng quản trị  |
| 3.  | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy   | 236.470.680              | 35,16%       | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là cổ đông lớn của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

**(3) Ông Đỗ Hữu Hưng – Phó Tổng Giám đốc**

Được trình bày tại phần Hội đồng quản trị.

**(4) Bà Hồ Thị Xuân Hòa – Phó Tổng Giám đốc**

- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ   |
|--------------|---|
| 2008 đến nay | Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy              |
| 2018 đến nay | Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 7.593 cổ phần, chiếm 0,0011% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện



giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

- ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.
- ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:
  - Năm tài chính 2023: 150.000.000 VND
  - Năm tài chính 2024: 157.500.000 VND
  - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 37.500.000 VND

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

- **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG;
- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua các công ty con, công ty liên kết

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty thực hiện qua đầu tư tại các công ty con nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc;
- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Hồ Thị Xuân Hoà   | 1.636                    | 0,000445%    | Kế toán trưởng                        |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)

là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

**(5) Ông Nguyễn Thế Hùng – Phó Tổng Giám đốc**

- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ  |
|--------------|--|
| 1997 - 2003  | Nhân viên xuất nhập khẩu Công ty phá dỡ tàu cũ và xuất khẩu phế liệu (thành viên VINASHIN) |
| 2003 - 2005  | Quản lý kho hàng xuất nhập khẩu Công ty YAZAKI Hải phòng                                   |
| 2005 - 2006  | Chuyên viên kinh doanh Công ty New World Fashion   |
| 2007 - 2016  | Quản lý cấp cao Công ty Sankyu Logistic Vietnam  |
| 2015 - 2023  | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang                             |
| 2018 - 2019  | Phó Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy   |
| 2019 đến nay | Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy   |
| 2020 đến nay | Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                  |
| 2023 đến nay | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang                               |
| 2024 đến nay | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy                                |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ tài chính Hoàng Huy.

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
  - ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.
  - ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:
    - Năm tài chính 2023: 150.000.000 VND
    - Năm tài chính 2024: 157.500.000 VND
    - 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 37.500.000 VND
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:
  - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy – công ty con của Tổ chức phát hành**
- + Hoạt động chính của doanh nghiệp:
  - o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG;
  - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua các công ty con, công ty liên kết
- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty thực hiện qua đầu tư tại các công ty con nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.
- + Địa bàn hoạt động:
  - o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc;
  - o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.
- + Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.
- + Môi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Nguyễn Thế Hùng   | 0                        | 0%           | Thành viên HĐQT, Giám đốc             |

- + Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- **CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang – công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (Hoàng Giang) kinh doanh dòng xe tải nặng nhập khẩu sản xuất tại Trung Quốc. Trong khi công ty mẹ - HHS đang là đại lý của xe tải Dongfeng thì Hoàng Giang kinh doanh dòng xe tải hạng nặng do hãng Sinotruck sản xuất với các thương hiệu Howo, Sinotruck. Ngoài ra, tùy thời điểm của thị trường, Hoàng Giang thực hiện kinh doanh sản phẩm xe đầu kéo Mỹ, thương hiệu International.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại.

+ Địa bàn hoạt động: Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Nguyễn Thế Hùng   | 0                        | 0%           | Chủ tịch HĐQT                         |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

**(6) Bà Phùng Thị Thu Hương – Kế toán Trưởng**

- Năm sinh: 1970

- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn: 12/12

- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian    | Chức vụ nắm giữ  |
|--------------|--|
| 1997 - 1998  | Kế toán Công ty TNHH Tân Thuận                         |
| 1998 - 2002  | Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Cường Thịnh           |
| 2003 - 2007  | Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Huy     |
| 2008 đến nay | Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy |
| 2010 đến nay | Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy     |

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư

Dịch vụ tài chính Hoàng Huy,

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 10.127 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 2.176 cổ phần, chiếm 0,00033% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

| STT              | Họ và tên           | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ           |
|------------------|---------------------|------------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| 1.               | Phùng Thị Hồng Hòa  | Em gái                       |  | 373                      | 0,00006%        |
| 2.               | Bùi Sỹ Tiến         | Anh rể                       |  | 342                      | 0,00005%        |
| 3.               | Trần Thu Minh Duyên | Con gái                      |  | 373                      | 0,00006%        |
| 4.               | Phùng Trọng Đoan    | Anh trai                     |  | 373                      | 0,00006%        |
| 5.               | Phùng Thị Dung      | Chị gái                      |  | 373                      | 0,00006%        |
| 6.               | Trần Thị Bích Thủy  | Chị dâu                      |  | 342                      | 0,00005%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                     |                              |  | <b>2.176</b>             | <b>0,00033%</b> |

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.

✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:

- Năm tài chính 2023: 504.546.000 VND
- Năm tài chính 2024: 526.774.000 VND
- 3 tháng đầu năm tài chính 2025: 131.940.000 VND

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

- **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG;
- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua các công ty con, công ty liên kết

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư dự án bất động sản của Công ty thực hiện qua đầu tư tại các công ty con nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc;
- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua các công ty con, công ty liên kết có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Môi quan hệ của người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp:

| STT | Tên người nội bộ của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp |
|-----|---|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1.  | Phùng Thị Thu Hương   | 3.283                    | 0,0009%      | Trưởng Ban kiểm soát                  |
| 2.  | Phùng Thị Hồng Hoa  | 8                        | 0,000002     | Không                                 |
| 3.  | Búi Sỹ Tiến   | 293                      | 0,00008      | Không                                 |

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 đồng/cổ phiếu.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 200.464.752 cổ phiếu (*Bằng chữ: Hai trăm triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi hai cổ phiếu*).

### 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 2.004.647.520.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn không trăm linh bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng*).

### 5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.

### 6. Phương pháp tính giá

Đối với cổ phiếu công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở pha loãng, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty xác định bằng 10.000 đồng/cổ phiếu.

### 7. Phương thức phân phối

- Đợt chào bán không có bảo lãnh phát hành.
- Khối lượng cổ phiếu của đợt chào bán này sẽ được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 10:3 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phần được nhận 10 quyền mua và cứ 10 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 03 cổ phiếu mới).
- Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 123 cổ phiếu tương ứng với 123 quyền mua cổ phiếu mới. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 10:3, cổ đông A sẽ được quyền mua  $(123:10) \times 3 = 36,9$  cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 36 cổ phiếu; 0,9 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm:

- (i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
- (ii) Số lượng cổ phiếu cổ đông từ chối mua;
- (iii) Số lượng cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (200.464.752 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền.

Xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

- (i) Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết sẽ được HĐQT chào bán cho các nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.
- (ii) Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết như sau:
  - Các nhà đầu tư trong nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu TCH;
  - Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của TCH.
- (iii) Việc phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài cần đáp ứng các điều kiện sau:
  - Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
  - Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến việc xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ.
- (iv) Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- (v) Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và HĐQT được phép ra quyết định kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành với cơ quan quản lý Nhà nước.

## 8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Không có.



## 8.2. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông tối thiểu 20 ngày. Thời gian đăng ký cụ thể thực hiện theo Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

## 8.3. Phương thức đăng ký và Phương thức thanh toán tiền mua cổ phiếu

- Cổ đông làm thủ tục đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua theo hướng dẫn tại Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Tiền mua cổ phiếu được chuyển vào Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu nêu tại mục 11 Phần VII dưới đây.

## 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian chào bán dự kiến: Trong năm 2025.

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thiện việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xem xét báo cáo UBCKNN gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá 30 ngày.

**Bảng 49: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

| STT | Công việc   | Thời gian thực hiện |
|-----|---|---------------------|
| 1   | Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực.   | T                   |
| 2   | Công bố thông tin phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng.   | T + 1 đến T + 5     |
| 3   | Thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu.  | T + 6 đến T + 7     |
| 4   | Ngày đăng ký cuối cùng.   | T + 17              |
| 5   | Nhận danh sách tổng hợp cổ đông được phân bổ quyền mua.   | T + 17 đến T + 24   |
| 6   | Cổ đông tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua.   | T + 24 đến T + 44   |
| 7   | Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu.   | T + 51              |
| 8   | HĐQT thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết và thực hiện xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có). | T + 53 đến T + 68   |

| STT | Công việc   | Thời gian thực hiện |
|-----|---|---------------------|
| 9   | Gửi báo cáo kết quả đợt chào bán cho UBCKNN và công bố thông tin.                               | T + 69              |
| 10  | Chuyển giao cổ phiếu và thực hiện đăng ký bổ sung, niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm. | T + 69 đến T + 83   |

#### 10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba). Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận.
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

#### 11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa như sau:

- Tên Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh Hải Phòng
- Tài khoản số : 98898888
- Chủ tài khoản : Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

#### 12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Tổ chức phát hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về việc tăng vốn điều lệ.

#### 13. Hủy bỏ đợt chào bán

Công ty thực hiện chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu nên được miễn trừ áp dụng tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Do đó, đợt chào bán bị không bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt một tỷ lệ nhất định.

#### 14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Theo văn bản số 2759/UBCK-PTTT ngày 10/06/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 51%.

Theo danh sách cổ đông tại ngày 20/06/2025 của Công ty do VSDC cấp, số lượng cổ phiếu do cổ đông nước ngoài nắm giữ là 68.070.702 cổ phiếu, chiếm 10,19% vốn điều lệ của Công ty.

Công ty cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Chứng khoán năm 2019 và Điều lệ của Công ty.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua được thực hiện quyền mua của mình. Khi xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, Công ty sẽ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước, không chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

## **15. Các loại thuế liên quan**

### **14.1. Các loại thuế liên quan đến hoạt động đầu tư chứng khoán**

#### **❖ Thuế thu nhập cá nhân**

Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán: Thực hiện theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân và các văn bản liên quan. Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% giá trị chuyển nhượng.

#### **❖ Thuế giá trị gia tăng**

Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng. theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008.

#### **❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp**

- Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12;
- Theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015; Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15/12/2017;
- Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 119/2014; Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/5/2015; Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015; Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 và Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 và Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014.

Căn cứ các quy định trên, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán đối với nhà đầu tư là tổ chức là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%. Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

## 14.2. Các loại thuế liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành

### ❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (Theo thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12) - Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo Điều 14, 15 Chương IV Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12). Công ty phải nộp thuế suất thuế TNDN hiện hành đang áp dụng là 20%.

### ❖ Các loại thuế khác

Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

## 16. Thông tin về các cam kết

- Công ty cam kết đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.
- Công ty cam kết đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Công ty cam kết thực hiện xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết theo đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan.
- Công ty cam kết: (i) Đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp và (ii) Không phát hành cổ phiếu cho các công ty con (nếu có) để đảm bảo thực hiện theo Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp năm 2020: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của Công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.

## 17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

## VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Đợt chào bán được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 23/06/2025 về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán. Theo đó, mục đích của đợt chào bán là để: (i) Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) (“Hoàng Huy Green River”) và (ii) Đầu tư Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng) (“Hoang Huy Commerce – Tòa H2”).

### 2. Thông tin về Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River

#### 2.1. Thông tin về phương án khả thi

##### 2.1.1. Thông tin về phương án khả thi

Bảng chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án được Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy xây dựng theo Hồ sơ đề xuất đầu tư điều chỉnh lần 1 ngày 20/07/2023 trình UBND thành phố Hải Phòng, đã được phê duyệt bởi Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 26/07/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể như sau:

**Bảng 50: Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án**

Đvt: Tỷ đồng

| STT        | Nội dung  | Giá trị (Chưa VAT) |
|------------|---|--------------------|
| <b>I</b>   | <b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>  | <b>4.435</b>       |
| 1          | Chi phí xây dựng  | 2.588              |
| 2          | Chi phí thuê tư vấn nước ngoài, đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường, quan trắc biến dạng công trình | 10                 |
| 3          | Tiền sử dụng đất, Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa  | 1.150              |
|            | + Tiền sử dụng đất  | 1.123              |
|            | + Tiền giải phóng mặt bằng  | -                  |
|            | + Tiền bảo vệ đất trồng lúa   | 27                 |
| 4          | Dự phòng phí  | 456                |
| 5          | Lãi vay thời kỳ xây dựng  | 231                |
| <b>II</b>  | <b>DOANH THU</b>  | <b>4.728</b>       |
| <b>III</b> | <b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ = II - I</b>  | <b>293</b>         |

| STT | Nội dung                         | Giá trị (Chưa VAT) |
|-----|----------------------------------|--------------------|
| IV  | THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (20%) | 59                 |
| V   | LỢI NHUẬN SAU THUẾ               | 234                |
| VI  | NPV                              | 605                |
| VII | IRR                              | 23,1%              |

(Nguồn: TCH)

Hiệu quả thực tế của dự án còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình thị trường ở giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn bán hàng của dự án cũng như biến động các chi phí đầu vào. Trong thời gian qua, thị trường bất động sản nói chung và Thành phố Hải Phòng nói riêng có sự phục hồi tích cực, hiệu quả của dự án sẽ được cải thiện tương ứng.

Trên cơ sở hồ sơ đề xuất đầu tư, dự án đã được phê duyệt bởi Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 26/07/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Trước đó, UBND thành phố Hải Phòng cũng đã có các quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án gồm Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng số 3979/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 (nay là Phường Hoa Động, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng).

Các nội dung chính của Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 26/07/2023:

|              |  |
|--------------|--|
| Tên dự án    | Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River   |
| Chủ đầu tư   | Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy   |
| Quy mô dự án | <p>Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới đồng bộ nhà ở và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đất 325.122,69 m<sup>2</sup> (*) thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 5906/QĐ-UBND ngày 14/07/2023. Theo Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 26/07/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng, dự án có quy mô dân số khoảng 5.028 người với khoảng 1.257 lô, cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đầu tư xây dựng xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng 67.367,34m<sup>2</sup>, tổng số khoảng 780 lô, gồm 24 ô đất liền kề, chiều cao tối đa 05 tầng, gồm: LK1, LK2, LK3, LK3A, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, LK12, LK12A, LK14, LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23, LK24. Mật độ xây dựng từ 90% - 100%.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có sân vườn có tổng diện tích đất khoảng 5.925,0m<sup>2</sup>, tổng số lô đất khoảng 30 lô, chiều cao tối đa 05 tầng, gồm 03 ô đất liền kề bao gồm LKV1, LKV2, LKV3. Mật độ xây dựng từ 65% - 72%.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng khu Nhà ở xã hội có diện tích đất khoảng 23.873,82m<sup>2</sup>, gồm 05 ô đất NXH1 đến NXH5 cao tối đa 04 tầng, tổng số căn hộ khoảng 447 căn. Mật độ xây dựng tối đa 60%.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng cây xanh công cộng có diện tích đất khoảng 40.229,58m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, diện tích đất khoảng 1.776,73m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng giao thông, diện tích đất khoảng 159.625,51m<sup>2</sup>.</li> </ul> |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
|                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đầu tư xây dựng công trình bãi đỗ xe công cộng, diện tích đất khoảng 11.473,40m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ diện tích đất khoảng 3.011,78m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 05 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 70%.</li> <li>+ Đầu tư xây dựng công trình giáo dục diện tích đất khoảng 11.839,53m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 05 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 40%.</li> </ul>  |
| Mục tiêu dự án                | Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ nhằm từng bước hoàn thiện cơ sở hạ tầng của Khu đô thị Bắc Sông Cẩm, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của thành phố Hải Phòng nói chung và huyện Thủy Nguyên nói riêng. Đồng thời, đầu tư xây dựng dự án khác tại quỹ đất được dùng thanh toán một phần theo Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT) của Dự án cải tạo chung cư cũ, xuống cấp nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng – Công trình Goldenland 5 HH1, HH2 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền |
| Địa điểm thực hiện dự án      | Xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng<br><i>(Nay là Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng)</i>   |
| Thời gian hoạt động của dự án | 50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất   |
| Tổng vốn đầu tư dự án         | 4.050 tỷ đồng, trong đó:<br>- Vốn chủ sở hữu: 607,5 tỷ đồng<br>- Vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác: 3.442,5 tỷ đồng  |
| Kế hoạch thực hiện dự án      | Đầu tư xây dựng các hạng mục: Nhà ở liền kề, Nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe có mái che, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, cấp nước, thoát nước, đường giao thông, vỉa hè, ...), trạm điện, PCCC và các công trình khác. Thời gian triển khai dự án từ năm 2024 đến hết Quý IV/2028   |

(\*) Căn cứ Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 03/08/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng, Công ty được giao 325.122,69 m<sup>2</sup> đất tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

- a) Đất xây dựng nhà ở: 97.166,16 m<sup>2</sup>
- b) Đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ: 14.851,31 m<sup>2</sup>
- c) Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được sử dụng 213.105,22 m<sup>2</sup> đất để trồng cây xanh và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Theo Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, việc nộp tiền sử dụng đất của Công ty được thực hiện như sau:

- a) Đất xây dựng nhà ở: 97.166,16 m<sup>2</sup>
  - + Đất ở liền kề, đất ở liền kề có sân vườn: 73.292,34m<sup>2</sup>: Công ty cần nộp tiền sử dụng đất một lần và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất với phần đất ở liền kề, đất ở liền kề có sân vườn.
  - + Đất nhà ở xã hội: 23.873,82 m<sup>2</sup>: Công ty không phải nộp tiền sử dụng đất.
- b) Đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ: 14.851,31 m<sup>2</sup>  
Khu đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ này Công ty được phép thuê và trả tiền hàng năm.

Ngày 05/02/2024, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các mục đích (a) Đất xây dựng nhà ở: 97.166,16 m<sup>2</sup> và (b) Đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ: 14.851,31 m<sup>2</sup>. Với diện tích đất để trồng cây xanh và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Công ty không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích đất Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 112.017,47 m<sup>2</sup>.

### **2.1.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng**

Căn cứ nhu cầu vay vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thực hiện “Dự Án Khu Đô Thị Mới – Hoàng Huy Green River”, Ngày 06/11/2024, Công ty đã ký Hợp đồng cho vay số 160/24/TD/BB/075 ngày 27/11/2024 với Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng, theo đó Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng cam kết cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy vay với tổng giá trị vay tối đa 1.950 tỷ đồng. Tổng giá trị khoản vay là 1.950.000.000.000 VND, tổng giá trị khoản vay đã giải ngân là 8.258.903.645 VND. Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/06/2025 là 8.258.903.645 VND.

### **2.1.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi**

Không có.

## **2.2. Thông tin về tình hình triển khai dự án.**

### **2.2.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án**

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3979/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND thành phố Hải Phòng dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.
- Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 26/07/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- Quyết định số 5906/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND Huyện Thủy Nguyên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị mới Hoàng Huy Green River và khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên.
- Quyết định số 4534/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên.
- Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 12/07/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thực hiện dự án khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên.
- Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 03/08/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh các Quyết định số 4534/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 và Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 12/07/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng.
- Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.



- Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 1508/GP-UBND ngày 13/05/2024 của UBND Thành phố Hải Phòng.
- Giấy phép xây dựng số 109/GPXD ngày 26/11/2024 của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hải Phòng.
- Bảng kê 101 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp ngày 05/02/2024 (tổng diện tích 112.017,47m<sup>2</sup> đối với đất xây dựng nhà ở và đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ).

## 2.2.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

### ❖ Các hạng mục của dự án

(1) Công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (Thi công theo Giấy phép xây dựng số 109/GPXD ngày 26/11/2024)

(1.1) San nền

(1.2) Hệ thống đường giao thông

(1.3) Hệ thống thoát nước mưa: cống tròn, cống hộp, ga thu bê tông và xây gạch, nắp ga gang

(1.4) Hệ thống thoát nước thải: ống nước, ga thu bê tông và xây gạch, nắp ga gang, xây dựng trạm xử lý nước thải

(1.5) Hệ thống cấp nước: tuyến ống phân phối chính, hệ thống cấp nước cứu hoả

(1.6) Hệ thống cấp điện: trạm biến áp, hệ thống cấp điện hạ thế, hệ thống chiếu sáng

(1.7) Hệ thống cây xanh hè đường, vỉa hè thông: trồng cây xanh và chôn ngầm hệ thống vỉa hè thông trên hè các tuyến đường và khe kỹ thuật

(2) Công trình kiến trúc (Thi công theo Giấy phép xây dựng số 109/GPXD ngày 26/11/2024)

(2.1) Chung cư CC1 (toà nhà A): là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.2) Chung cư CC1 (toà nhà B): là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.3) Chung cư CC1 (toà nhà C): là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.4) Chung cư CC2 (toà nhà A): là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.5) Chung cư CC2 (toà nhà B): là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.6) Chung cư CC3: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.7) Chung cư CC4: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.8) Công trình cảnh quan đô thị: xây dựng 13 phân khu cảnh quan cây xanh bao gồm: công viên, đường dạo, quảng trường, cầu đi bộ nghệ thuật, bể bơi, cây trang trí, chiếu sáng trang trí, chiếu sáng sân vườn, các khu chức năng thể thao, vui chơi; nhà điều hành cao 01 tầng

(2.9) Nhà để xe: xây dựng 12 nhà để xe

(2.10) Nhà trạm bơm

(2.11) Bể nước ngầm

**(3) Khu nhà liền kề và khu nhà liền kề có sân vườn:** gồm 780 căn nhà liền kề và 30 căn nhà liền kề có sân vườn (biệt thự), là công trình thuộc quy hoạch tại Quyết định số 5906/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND Huyện Thủy Nguyên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị mới Hoàng Huy Green River và khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên nên được miễn giấy phép xây dựng.

**(4) Trường học và Khu thương mại:** Công ty đang tiến hành xin giấy phép xây dựng hạng mục này.

**(5) Kè kênh Hòn Ngọc:** Kênh Hòn Ngọc là con kênh có dòng chảy bên cạnh dự án, Công ty được UBND Thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 1508/GP-UBND ngày 13/05/2024 để thi công xây dựng Kè kênh Hòn Ngọc.

❖ **Các hạng mục đã hoàn thành**

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (từ 2023 đến hết 2024): Trước giai đoạn triển khai thi công xây dựng dự án, Công ty hoàn thành tất cả các thủ tục quan trọng bao gồm:
  - + Công ty cũng đã hoàn thành đầy đủ các thủ tục thoả thuận cấp điện, cấp nước, giao thông, thẩm định phê duyệt đánh giá tác động môi trường, lập báo cáo khảo sát địa chất, dọn dẹp san lấp làm mặt bằng thi công v.v.
  - + Ngày 13/05/2024, Công ty được UBND Thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 1508/GP-UBND ngày 13/05/2024 để thi công xây dựng Kè kênh Hòn Ngọc.
  - + Ngày 26/11/2024 Công ty đã được Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép xây dựng số 109/GPXD cho khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (nay là Thành phố Thủy Nguyên), đây là tài liệu pháp lý cần thiết để Công ty triển khai dự án.
- Giai đoạn thực hiện dự án (từ cuối năm 2024): Đến nay, Công ty đã hoàn thành các hạng mục sau:
  - + Hoàn thành thi công san lấp mặt bằng - công trình (1.1)
  - + Hoàn thành thi công hạng mục kè kênh Hòn Ngọc (theo Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 1508/GP-UBND ngày 13/05/2024) – công trình (5)
  - + Hoàn thành trạm xử lý nước thải - công trình (1.4)
  - + Hoàn thành hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, điện, nước, PCCC hạ tầng (triển khai lần lượt các phân khu 1, 2, 3 của dự án) - bao gồm các công trình (1.2), (1.3), (1.4), (1.5), (1.6), (1.7)
  - + Hoàn thành thi công xây dựng nhà điều hành - công trình (2.8)

#### ❖ Các hạng mục đang triển khai

Hiện tại Công ty đang tiến hành thi công các hạng mục sau:

- Về hạng mục hạ tầng, giao thông
  - + Thi công ép cọc nhà liền kề, nhà ở xã hội (dự kiến hoàn thành vào Quý III/2025) – bao gồm các công trình (2.1), (2.2), (2.3), (2.4), (2.5), (2.6), (2.7) và (3)
- Về hạng mục xây dựng công trình
  - + Thi công xây dựng khu nhà liền kề và nhà liền kề có sân vườn (dự kiến hoàn thành vào Quý II/2026) - công trình (3)

#### ❖ Các hạng mục dự kiến triển khai

Công ty dự kiến các hạng mục chính sẽ triển khai trong thời gian tới bao gồm:

- Về hạng mục hạ tầng, giao thông
  - + Thi công cảnh quan công viên, công trình phụ trợ (dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý I/2027) - công trình (2.8)
  - + Thi công ép cọc khu đất thương mại dịch vụ (dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý IV/2025) - công trình (4)
- Về hạng mục xây dựng công trình
  - + Thi công xây dựng khu nhà ở xã hội (dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý II/2026) - bao gồm các công trình (2.1), (2.2), (2.3), (2.4), (2.5), (2.6), (2.7)
  - + Thi công nhà để xe (dự kiến Quý III/2025 cho nhà để xe 1 và Quý I/2026 cho nhà để xe 2) – công trình (2.9)
  - + Thi công bể nước ngầm và trạm bơm (dự kiến Quý I/2026 và Quý II/2026) – bao gồm các công trình (2.10), (2.11)
  - + Thi công trường học (dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý IV/2026) – công trình (4)
  - + Thi công khu thương mại (dự kiến từ Quý I/2026 đến Quý III/2027) – công trình (4)

#### ❖ Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác

Công ty ưu tiên hoàn thiện nhanh chóng công tác thi công xây dựng và nghiệm thu đưa vào khai thác, hoạt động từng cấu phần của dự án.

- Hệ thống PCCC hạ tầng: Lần lượt đưa vào nghiệm thu hệ thống PCCC hạ tầng các phân khu (nhà ở thấp tầng, NOXH, khu thương mại...): Dự kiến Quý III/2025. Nghiệm thu trạm bơm và đưa vào sử dụng: Dự kiến Quý II/2026.
- Nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội: Lần lượt đưa vào nghiệm thu từng phân khu và đưa vào hoạt động, dự kiến hoàn thành toàn bộ hạng mục này của dự án đưa vào sử dụng vào Quý IV/2026.
- Nghiệm thu, hoàn thành toàn bộ các hạng mục còn lại của dự án (trường học, khu thương mại, cảnh quan công viên, công trình phụ trợ v.v.) đưa vào sử dụng: Dự kiến Quý IV/2027.

- Bản giao hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Dự kiến Quý IV/2028.

**❖ Những thay đổi so với phương án đã được phê duyệt**

Không có thay đổi. Công ty đang thực hiện phương án đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3979/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND Thành phố Hải Phòng về Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2157/QĐ-UBND do UBND Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 30/12/2020, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 26/7/2023.

**2.2.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án**

- Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đvt: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu  | Cơ cấu nguồn vốn |                      | Tình hình thu xếp vốn đến 31/03/2025 |                                 | Tình hình sử dụng vốn đến 31/03/2025 |             | Tình hình thu xếp vốn đến 30/06/2025 |                                 | Tình hình sử dụng vốn đến 30/06/2025 |              |
|-----|---|------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------|
|     |   | Tổng vốn đầu tư  | Tỷ lệ cơ cấu vốn (%) | Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế        | Giá trị vốn còn lại cần thu xếp | Vốn đã sử dụng                       | Vốn còn lại | Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế        | Giá trị vốn còn lại cần thu xếp | Vốn đã sử dụng                       | Vốn còn lại  |
|     |   | (1)              | (2)                  | (3)                                  | (4)=(1)-(3)                     | (5)                                  | (6)=(1)-(5) | (7)                                  | (8)=(1)-(7)                     | (9)                                  | (10)=(1)-(9) |
| 1   | Tổng vốn đầu tư                                 | 4.050            | 100%                 | 2.557                                | 1.493                           | 479                                  | 3.571       | 2.648                                | 1.402                           | 706                                  | 3.344        |
| 1.1 | Vốn chủ sở hữu                                  | 607              | 15%                  | 607                                  | 0                               | 471                                  | 136         | 607                                  | 0                               | 607                                  | 0            |
| 1.2 | Vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác | 3.443            | 85%                  | 1.950                                | 1.493                           | 8                                    | 3.435       | 2.041                                | 1.402                           | 99                                   | 3.344        |
| -   | Vốn vay ngân hàng                               | 1.950            | 48,14%               | 1.950                                | 0                               | 8                                    | 1.942       | 1.950                                | 0                               | 8                                    | 1.942        |
| -   | Vốn huy động hợp pháp khác                      | 1.493            | 36,86%               | 0                                    | 1.493                           | 0                                    | 1.493       | 91                                   | 1.402                           | 91                                   | 1.402        |

- Tổng vốn đầu tư Dự án được thông qua tại Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 26/07/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Chi tiết các hạng mục của tổng vốn đầu tư như sau (nguồn: Biểu khái toán tổng vốn đầu tư tại Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư điều chỉnh ngày 20/07/2023).

Đvt: Tỷ đồng

| STT      | Nội dung  | Giá trị      |
|----------|---|--------------|
| <b>I</b> | <b>Tổng vốn đầu tư (Đã bao gồm VAT)</b>   | <b>4.050</b> |
| 1        | Chi phí xây dựng  | 2.847        |
| 2        | Chi phí thuê tư vấn nước ngoài, đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường, quan trắc biến dạng công trình | 11           |
| 3        | Chi phí giải phóng mặt bằng, bảo vệ, phát triển đất trồng lúa   | 437          |
| 4        | Dự phòng phí  | 501          |
| 5        | Lãi vay thời kỳ xây dựng  | 254          |

Sơ với phương án được phê duyệt tại chủ trương đầu tư, thì tổng vốn đầu tư và cơ cấu vốn dự án là không có sự thay đổi.

Tổng vốn đầu tư của dự án chủ yếu là chi phí xây dựng (2.847 tỷ đồng) và các chi phí khác mà không bao gồm tiền sử dụng đất. Trước đó, ngày 15/08/2023, UBND Thành phố Hải Phòng có Quyết định số 2474/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền hàng năm đối với TCH thực hiện dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River. Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất và được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp ngày 05/02/2024.

Tại thời điểm 30/06/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River là 2.052,69 tỷ đồng, bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất đã nộp ban đầu là 1.485,14 tỷ đồng, tiền sử dụng đất nộp bổ sung là 26,06 tỷ đồng, còn lại 541,49 tỷ đồng là chi phí ép cọc, san lấp, chi phí thi công xây dựng... (chi tiết theo BCTC Quý I/2025). Đến 30/06/2025, tổng số tiền Công ty đã thanh toán cho các hạng mục từ khi bắt đầu triển khai dự án là 706 tỷ đồng (làm tròn, không bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp là 1.485,14 tỷ đồng), trong đó thanh toán, tạm ứng, giải ngân cho các nhà thầu xây dựng là 693 tỷ đồng (làm tròn, theo số tổng hợp của công ty). Theo chi tiết hạng mục của Tổng vốn đầu tư, chi phí xây dựng là 2.847 tỷ đồng. Nên giá trị xây dựng còn lại phải thanh toán cho các nhà thầu xây dựng của dự án dự kiến là 2.154 tỷ đồng. Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng để huy động vốn và dự kiến phân bổ 1.200 tỷ đồng để thanh toán cho các hạng mục này (chi tiết xem mục IX).

**3. Thông tin về Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce (“Hoang Huy Commerce – Toà H2”)**

**3.1. Thông tin về phương án khả thi**

**3.1.1. Thông tin về phương án khả thi**

Bảng chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án được Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy xây dựng theo Hồ sơ đề xuất đầu tư điều chỉnh lần 2 ngày 01/08/2023 trình UBND thành phố Hải Phòng, đã được phê duyệt bởi Quyết định số 3672/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể như sau:

**Bảng 51: Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án**

Đvt: Tỷ đồng

| STT        | Nội dung  | Giá trị (Chưa VAT) |
|------------|---|--------------------|
| <b>I</b>   | <b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>                          | <b>2.065</b>       |
| 1          | Chi phí xây dựng                                | 1.429              |
| 2          | Tiền sử dụng đất, bảo vệ đất lúa                | 302                |
|            | + Tiền sử dụng đất                              | 300                |
|            | + Tiền giải phóng mặt bằng                      | -                  |
|            | + Tiền bảo vệ đất trồng lúa                     | 2                  |
| 3          | Dự phòng phí                                    | 259                |
| 4          | Chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án | 8                  |
| 5          | Lãi vay thời kỳ xây dựng                        | 67                 |
| <b>II</b>  | <b>DOANH THU</b>                                | <b>2.154</b>       |
| <b>III</b> | <b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ = II - I</b>            | <b>88</b>          |
| <b>IV</b>  | <b>NPV</b>                                      | <b>12</b>          |
| <b>V</b>   | <b>IRR</b>                                      | <b>11,02%</b>      |

(Nguồn: TCH)

Hiệu quả thực tế của dự án còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình thị trường ở giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn bán hàng của dự án cũng như biến động các chi phí đầu vào. Trong thời gian qua, thị trường bất động sản nói chung và Thành phố Hải Phòng có sự phục hồi tích cực, hiệu quả của dự án sẽ được cải thiện tương ứng.

Trên cơ sở hồ sơ đề xuất đầu tư, dự án đã được phê duyệt Quyết định số 3672/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư ngày 06/11/2023. Trước đó, UBND thành phố Hải Phòng cũng đã phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư số 1861/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 của UBND thành phố Hải Phòng, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3445/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND thành phố Hải Phòng.

Các nội dung chính của Quyết định số 3672/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 như sau:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Tên dự án                     | Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân   |
| Chủ đầu tư                    | Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy   |
| Quy mô dự án                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích sử dụng đất là 9.636,68m<sup>2</sup> (Công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi 16.671,82m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng), gồm: Đất toà nhà H2 là 5.150,21 m<sup>2</sup> (*); Đất giao thông (giao thông nội bộ và giao thông sử dụng chung) là 4.486,47m<sup>2</sup>.</li> <li>- Xây dựng toà nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2.</li> <li>- Quy mô kiến trúc: 01 khối tháp cao 36 tầng nổi (khối đế 02 tầng và tháp 34 tầng) + 03 tầng hầm (bố trí khu kỹ thuật và chỗ đỗ xe các loại), chiều cao công trình mỗi toà 129m (chưa bao gồm tầng tum), xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà theo quy hoạch. Diện tích đất là 5.150,21m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn là 100.436m<sup>2</sup>.</li> <li>- Tổng số căn hộ là 976 căn hộ.</li> </ul> |
| Mục tiêu dự án                | Thực vụ thanh toán một phần giá trị cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (Hợp đồng BT) thực hiện Dự án cải tạo chung cư cũ, xuống cấp nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng – Công trình Goldenland 5, xây dựng chung cư HH3, HH4 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền; đồng thời, xây dựng và phát triển trung tâm thương mại theo hướng đồng bộ, hiện đại hóa bền vững, đảm bảo tiêu chí đô thị loại I, Trung tâm cấp quốc gia; phù hợp với các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết quận Lê Chân đến năm 2025 đã được phê duyệt  |
| Địa điểm thực hiện dự án      | Phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (Nay là Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng)  |
| Thời gian hoạt động của dự án | 50 năm kể từ ngày có quyết định chủ trương đầu tư  |
| Tổng vốn đầu tư dự án         | 2.199 tỷ đồng, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vốn chủ sở hữu: 439,8 tỷ đồng</li> <li>- Vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác: 1.759,2 tỷ đồng</li> </ul>  |
| Kế hoạch thực hiện dự án      | Đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng, hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành đưa dự án vào khai thác sử dụng. Thời gian thực hiện dự án từ năm 2024 đến hết Quý IV/2027  |

(\*) Căn cứ Quyết định số 4344/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND Thành phố Hải Phòng, Công ty được giao 6.743,5 m<sup>2</sup> đất tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

- a) Đất ở chung cư kết hợp thương mại: 5.096,91 m<sup>2</sup>
- b) Đất để đầu tư xây dựng đường giao thông: 1.646,59 m<sup>2</sup>

Công ty đã được giao 53,3 m<sup>2</sup> đất theo Quyết định giao đất số 2245/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng ngày 28/07/2020 về việc giao đất (đợt I) cho CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng. Diện tích đất 53,3 m<sup>2</sup> đất vừa



nêu và diện tích đất ở chung cư kết hợp thương mại 5.096,91 m<sup>2</sup> được gộp thành khu đất có diện tích 5.150,21 m<sup>2</sup>, là khu đất xây dựng công trình toà nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2.

Cũng Căn cứ Quyết định số 4344/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND Thành phố Hải Phòng, việc nộp tiền sử dụng đất của Công ty được thực hiện như sau: Với khu đất xây dựng công trình toà nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 có diện tích 5.150,21 m<sup>2</sup>, Công ty cần nộp tiền sử dụng đất một lần và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 08/06/2023, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 5.150,21 m<sup>2</sup>, là khu đất xây dựng công trình toà nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2.

### **3.1.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng**

Không có.

### **3.1.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi**

Không có.

## **3.2. Thông tin về tình hình triển khai dự án.**

### **3.2.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án**

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1861/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/08/2019.
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3445/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/11/2020.
- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3672/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND thành phố Hải Phòng.
- Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.
- Quyết định số 4344/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giao đất (Đợt 2) và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất cho CTCP Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân để thực hiện Dự án Hoàng Huy Commerce.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 570848 ngày 08/06/2023 của UBND thành phố Hải Phòng.
- Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 16/4/2024 của Sở Xây dựng UBND thành phố Hải Phòng.
- Giấy phép xây dựng số 100/GPXD ngày 08/11/2024 của Sở Xây dựng UBND thành phố Hải Phòng.

### **3.2.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**

#### **❖ Các hạng mục của dự án**

**(1) Phần cọc và tường vây công trình** (Giấy phép xây dựng số 27/GPXD của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/04/2024)

(1.1) Phần cọc xây dựng

(1.2) Phần tường vây công trình

**(2) Công trình chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2** (Thi công theo Giấy phép xây dựng số 100/GPXD của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 01/11/2024)

(2.1) Phần ngầm (gồm 03) tầng hầm

(2.2) Phần đế (gồm tầng 1 và tầng 2)

(2.3) Phần tháp (gồm 34 tầng)

**(3) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà** (Thi công theo Giấy phép xây dựng số 100/GPXD của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 01/11/2024)

(3.1) Đường giao thông

(3.2) Hệ thống thoát nước mưa

(3.3) Hệ thống thoát nước thải

(3.4) Hệ thống cấp nước truyền dẫn, cấp nước cứu hoả

(3.5) Hệ thống cấp điện

(3.6) Hệ thống cây xanh

#### ❖ Các hạng mục đã hoàn thành

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (từ 2023 đến hết đầu năm 2024): Trước giai đoạn thi công xây dựng dự án, Công ty hoàn thành tất cả các thủ tục quan trọng bao gồm:

+ Công ty đã hoàn thành đầy đủ các thủ tục thoả thuận cấp điện, cấp nước, giao thông, lập báo cáo khảo sát địa chất, v.v.

+ Ngày 26/04/2024, Công ty được cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD cho phần cọc và tường vây và ngày 01/11/2024 Công ty được Giấy phép xây dựng số 100/GPXD cho phần chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng đối với dự án Hoang Huy Commerce – Toà H2, đây là tài liệu pháp lý cần thiết để Công ty triển khai thi công.

- Giai đoạn thực hiện dự án (từ giữa năm 2024): Đến nay, Công ty đã hoàn thành các hạng mục sau:

+ Triển khai thi công dọn dẹp, san lấp để làm mặt bằng thi công

+ Thi công móng cọc, tường vây – công trình (1)

#### ❖ Các hạng mục đang triển khai

Hiện tại Công ty đang tiến hành thi công các hạng mục sau:

- Hạng mục xây dựng công trình

+ Thi công tầng hầm B1, B2, B3 (Dự kiến hoàn thành vào Quý III/2025) – công trình (2.1)

#### ❖ Các hạng mục dự kiến triển khai

Công ty có dự kiến các hạng mục chính sẽ triển khai trong thời gian tới bao gồm:

- Hạng mục xây dựng công trình
  - + Thi công phần thân từ tầng 1 đến tầng 35 (Dự kiến từ Quý IV/2025 đến Quý III/2026) – bao gồm các công trình (2.2) và (2.3)
- Hoàn thiện nội thất toà nhà (Dự kiến Quý II/2026 và Quý III/2026) – bao gồm các công trình (2.2) và (2.3)
- Hoàn thiện nội thất các căn hộ (Dự kiến Quý IV/2026 và Quý I/2027) – bao gồm các công trình (2.2) và (2.3)
- Hoàn thiện hạ tầng, cảnh quan sân vườn (Dự kiến Quý IV/2026 và Quý I/2027) – công trình (3)

❖ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Hoàn thành nghiệm thu PCCC, đưa vào sử dụng và bàn giao sản phẩm nhà ở cho khách hàng dự kiến vào Quý I/2027.
- Hoàn thiện các hạng mục cảnh quan, tiện ích, chuẩn bị bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho Ban Quản trị tòa nhà dự kiến vào Quý IV/2027.

❖ **Những thay đổi so với phương án đã được phê duyệt**

Không có thay đổi. Công ty đang thực hiện phương án đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1861/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/08/2019, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3445/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/11/2020 và Quyết định số 3672/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

**3.2.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án**

- Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu  | Cơ cấu nguồn vốn |                      | Tình hình thu xếp vốn đến 31/03/2025 |                                 | Tình hình sử dụng vốn đến 31/03/2025 |             | Tình hình thu xếp vốn đến 30/06/2025 |                                 | Tình hình sử dụng vốn đến 30/06/2025 |              |
|-----|---|------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------|
|     |   | Tổng vốn đầu tư  | Tỷ lệ cơ cấu vốn (%) | Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế        | Giá trị vốn còn lại cần thu xếp | Vốn đã sử dụng                       | Vốn còn lại | Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế        | Giá trị vốn còn lại cần thu xếp | Vốn đã sử dụng                       | Vốn còn lại  |
|     |   | (1)              | (2)                  | (3)                                  | (4)=(1)-(3)                     | (5)                                  | (6)=(1)-(5) | (7)                                  | (8)=(1)-(7)                     | (9)                                  | (10)=(1)-(9) |
| 1   | Tổng vốn đầu tư                                 | 2.199            | 100%                 | 440                                  | 1.759                           | 101                                  | 2.098       | 440                                  | 1.759                           | 129                                  | 2.070        |
| 1.1 | Vốn chủ sở hữu                                  | 440              | 20%                  | 440                                  | 0                               | 101                                  | 339         | 440                                  | 0                               | 129                                  | 311          |
| 1.2 | Vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác | 1.759            | 80%                  | 0                                    | 1.759                           | 0                                    | 1.759       | 0                                    | 1.759                           | 0                                    | 1.759        |
| -   | Vốn vay ngân hàng                               | 0                | 0                    | 0                                    | 0                               | 0                                    | 0           | 0                                    | 0                               | 0                                    | 0            |
| -   | Vốn huy động hợp pháp khác                      | 1.759            | 80%                  | 0                                    | 1.759                           | 0                                    | 1.759       | 0                                    | 1.759                           | 0                                    | 1.759        |

- Tổng vốn đầu tư Dự án được thông qua tại Quyết định số 3672/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Chi tiết các hạng mục của tổng vốn đầu tư như sau (nguồn: Biểu khái toán tổng vốn đầu tư tại Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư điều chỉnh ngày 01/08/2023):

Đvt: Tỷ đồng

| STT | Nội dung  | Giá trị      |
|-----|---|--------------|
|     | <b>Tổng vốn đầu tư (Đã bao gồm VAT)</b>         | <b>2.199</b> |
| 1   | Chi phí xây dựng                                | 1.572        |
| 2   | Tiền giải phóng mặt bằng, bảo vệ đất trồng lúa  | 266          |
| 3   | Dự phòng phí                                    | 285          |
| 4   | Chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án | 9            |
| 5   | Lãi vay thời kỳ xây dựng                        | 67           |

So với phương án được phê duyệt tại chủ trương đầu tư, thì tổng vốn đầu tư và cơ cấu vốn dự án là không có sự thay đổi.

Tổng vốn đầu tư chủ yếu là chi phí xây dựng dự án (là 1.572 tỷ đồng) và một số chi phí khác mà không bao gồm tiền sử dụng đất. Trước đó, ngày 16/12/2022, UBND Thành phố Hải Phòng có Quyết định số 4344/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 2) về phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất cho TCH đối với dự án Hoang Huy Commerce – Toà H2. Công ty cũng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô H2 số DL 570848 ngày 08/06/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp.

Tại thời điểm 30/06/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 là 438,01 tỷ đồng, bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất là 299,95 tỷ đồng, còn lại 138,06 tỷ đồng là chi phí khoan cọc, chi phí thi công xây dựng và chi phí khác (chi tiết theo BCTC Quý I/2025). Tính đến ngày 30/06/2025, tổng số tiền Công ty đã thanh toán cho các hạng mục từ khi bắt đầu triển khai dự án là 129 tỷ đồng (làm tròn, và không bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp là 299,95 tỷ đồng), trong đó thanh toán, tạm ứng cho các nhà thầu là gần 129 tỷ đồng (làm tròn, theo số tổng hợp của công ty). Theo chi tiết của Tổng vốn đầu tư, chi phí xây dựng là 1.572 tỷ đồng. Nên giá trị xây dựng phải thanh toán còn lại cho các nhà thầu xây dựng của dự án dự kiến là 1.443 tỷ đồng. Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng để huy động vốn và dự kiến phân bổ 804,6 tỷ đồng để thanh toán cho các hạng mục này (chi tiết xem mục IX).

**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

1. Tổng số tiền thu dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là 2.004.647.520.000 đồng sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy sử dụng đầu tư các dự án theo các mục đích với thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:

| STT              | Các mục đích   | Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng) | Tiến độ sử dụng vốn dự kiến  |
|------------------|--|------------------------------------|--|
| 1                | <p>Đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, Tp. Hải Phòng) (“Hoàng Huy Green River”).</p> <p>(Chi tiết khoản mục đầu tư: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Về hạng mục hạ tầng, giao thông: Thi công ép cọc nhà liền kề, nhà ở xã hội, khu đất thương mại dịch vụ, Thi công cảnh quan công viên, công trình phụ trợ.</li> <li>+ Về hạng mục xây dựng công trình: Thi công xây dựng khu nhà liền kề và nhà liền kề cỏ sân vườn. Thi công xây dựng khu nhà ở xã hội. Thi công nhà để xe. Thi công bể nước ngầm và trạm bơm. Thi công trường học. Thi công khu thương mại.</li> <li>+ Các hạng mục xây dựng còn lại thuộc dự án)</li> </ul> | 1.200.000.000.000                  | Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án |
| 2                | <p>Đầu tư Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng) (“Hoang Huy Commerce – Toà H2).</p> <p>(Chi tiết khoản mục đầu tư: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Hạng mục xây dựng công trình: Thi công tầng hầm B1, B2, B3. Thi công phần thân từ tầng 1 đến tầng 35</li> <li>+ Hoàn thiện nội thất toà nhà</li> <li>+ Hoàn thiện nội thất các căn hộ</li> <li>+ Hoàn thiện hạ tầng, cảnh quan sân vườn</li> <li>+ Các hạng mục xây dựng còn lại thuộc dự án)</li> </ul>   | 804.647.520.000                    | Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>2.004.647.520.000</b>           |  |

(\*) Địa chỉ dự án đã được cập nhật theo địa chỉ hành chính hiện tại.

Việc xác định nhu cầu vốn chào bán cho dự án Đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, Tp. Hải Phòng*) (“Hoàng Huy Green River”) được thể hiện chi tiết tại mục VIII.2.2.3.

Việc xác định nhu cầu vốn chào bán cho dự án Đầu tư Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (*Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng*) (“Hoang Huy Commerce – Toà H2”) được thể hiện chi tiết tại mục VIII.3.2.3.

2. Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án:

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- (i) Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- (ii) Tiến hành bù đắp, bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua các hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Các đối tác liên quan đến đợt chào bán

#### Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Trụ sở : Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Tầng 5, Tòa nhà Green Diamond, Số 93 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội).

Điện thoại : 024 6276 2666. - Fax: 024 6276 5666.

Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

#### Tổ chức kiểm toán

#### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trụ sở : Số 1 Lê Phụng Hiểu, phường Hoàn Kiếm, Hà Nội (Địa chỉ hành chính trước ngày 01/07/2025: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội).

Điện thoại : 024 3824 1990 Fax: 024 3825 3973

Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

### 2. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này nhằm huy động vốn để (i) Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Thủy Nguyên, Tp. Hải Phòng); (ii) Đầu tư Dự án Tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng). Việc tăng vốn điều lệ giúp Tổ chức phát hành có nguồn vốn để mở rộng, nâng cao quy mô hoạt động; nâng cao năng lực tài chính, cân đối nguồn vốn cho hoạt động đầu tư trong năm 2025 và những năm tiếp theo;
- Khối lượng chào bán cổ phiếu ra công chúng đợt này là 200.464.752 cổ phiếu. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, thấp hơn giá thị trường.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank cho rằng đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Tổ chức phát hành là có tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo

## XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có



**XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN**

*Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2025*

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Đ. LÊ CHÂU HUY PHÔNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**HOÀNG THỊ HUYỀN**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**PHÙNG THỊ THU HƯƠNG**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2025*

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**



**Đ. LÊ SƠN TÙNG**

### XIII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của TCH.
2. Phụ lục 2: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Tờ trình số 03/2025/TT-HĐQT ngày 16/04/2025 của Hội đồng quản trị về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
3. Phụ lục 3: Nghị quyết số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 23/06/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán.
4. Phụ lục 4: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
5. Phụ lục 5: Báo cáo tài chính đã kiểm toán (riêng và hợp nhất) của các năm tài chính 2023 (kết thúc ngày 31/03/2024), năm tài chính 2024 (kết thúc ngày 31/03/2025) và Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) quý I/2025.
6. Phụ lục 6: Các tài liệu khác liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**Mã số doanh nghiệp: 0200117929**

*Đăng ký lần đầu: ngày 25 tháng 12 năm 2007*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 19, ngày 13 tháng 01 năm 2025*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt:

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam*

Điện thoại: 0225.3610021

Fax: 0225.3955322

Email:

Website:

**3. Vốn điều lệ: 6.682.158.430.000 đồng.**

*Bằng chữ: Sáu nghìn sáu trăm tám mươi hai tỷ một trăm năm mươi tám triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 668.215.843

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: HOÀNG THỊ HUYỀN

Giới tính: Nữ

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 19/08/1979

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 031179011719

Ngày cấp: 28/06/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: *Số 44 Đông Hải, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Số 44 Đông Hải, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam*

**TRƯỞNG PHÒNG**



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

*Nguyễn Thị Lâm*

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN I  
NĂM TÀI CHÍNH 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên cùng ngày.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần I năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tổ chức tại địa điểm số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng (địa điểm Đoàn chủ tịch điều hành Đại hội) và các cổ đông tham gia trực tuyến. Tại thời điểm khai mạc Đại hội, số Cổ đông tham dự là: 69 cổ đông, đại diện cho 386.406.659 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ 57,8266 % số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của toàn Công ty.

**Đoàn chủ tịch gồm các ông/bà:**

1. Ông: Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tọa
2. Ông: Đỗ Hữu Hưng - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc, Thành viên
3. Bà: Hoàng Thị Huyền - Tổng Giám đốc, Thành viên

**Ban thư ký gồm các ông/bà:**

1. Bà: Nguyễn Thị Hải Yến - Trưởng ban
2. Bà: Bùi Thị Nhung - Thành viên

Sau khi nghe báo cáo và tiến hành thảo luận, Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua nghị quyết về các vấn đề sau:



## QUYẾT NGHỊ

### Điều 1. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty

(Theo tờ trình số 01/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/04/2025)

### Điều 2. Thông qua hoạt động đầu tư các dự án bất động sản của Công ty

(Theo tờ trình số 02/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/04/2025)

### Điều 3. Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

(Theo tờ trình số 03/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/04/2025)

### Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này gồm 02 trang, có hiệu lực từ ngày ký. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy có trách nhiệm tổ chức, lãnh đạo Công ty thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết này.

#### Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- UBCKNN, HOSE, Website;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



ĐỖ HỮU HẠ



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

—o0o—

Số: 01 /2025/BB-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

—o0o—

Hải Phòng, ngày 09 tháng 05 năm 2025

## BIÊN BẢN

### HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1

### NĂM TÀI CHÍNH 2025

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

**Tên tổ chức:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

**Trụ sở chính:** Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng

**Điện thoại:** 0225 3610 021 **Fax:** 0225 3955 322

**Giấy ĐKKD số:** Giấy CNĐKDN số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hải Phòng cấp ngày 25/12/2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13/01/2025

**Thời gian tổ chức:** Từ 8h30 ngày 09 tháng 05 năm 2025

**Địa điểm đoàn chủ tọa điều hành đại hội:** Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng

#### I. PHẦN KHAI MẠC ĐẠI HỘI

##### 1. Tuyên bố lý do

Đại diện Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do triệu tập cuộc họp: Căn cứ Điều lệ Công ty và Luật pháp hiện hành, HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã triệu tập cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 (“Đại hội”) để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền. Ban tổ chức thông báo Đại hội được tổ chức và hoạt động theo hình thức họp trực tuyến.

##### 2. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông

Đại hội đã nghe bà Đào Hải Vân - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông. Tại thời điểm 8h30 ngày 09 tháng 05 năm 2025, như sau:

*Tổng số cổ đông của Công ty theo danh sách chốt quyền ngày 09/04/2025 là: 29.028 cổ đông.*

*Tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty là: 668.215.843 cổ phần.*

Tổng số cổ đông và người được ủy quyền tham dự Đại hội tại thời điểm khai mạc đại hội là: 69 người, đại diện cho 386.406.659 cổ phần, chiếm 57,8266% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

**3. Đại hội thông qua bầu Đoàn chủ tịch, Ban Kiểm phiếu, Quy chế tổ chức Đại hội và Chương trình Đại hội, như sau:**

**3.1 Thông qua danh sách Đoàn chủ tịch Đại hội**

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 97,0161% tán thành

**3.2 Thông qua danh sách Ban kiểm phiếu Đại hội**

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 97,0144% tán thành.

**3.3 Thông qua quy chế tổ chức Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025**

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 97,0144% tán thành.

**3.4 Thông qua Chương trình Đại hội**

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 97,0144% tán thành.

## II. PHÂN NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Đại hội đồng cổ đông đã được nghe báo cáo các nội dung sau:

**1. Việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty**

(Theo tờ trình số 01/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/04/2025)

**2. Hoạt động đầu tư các dự án bất động sản của Công ty**

(Theo tờ trình số 02/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/04/2025)

**3. Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

(Theo tờ trình số 03/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/04/2025)

## III. PHÂN THẢO LUẬN CỦA ĐẠI HỘI

Các cổ đông cùng Ban lãnh đạo Công ty đã sôi nổi thảo luận qua đó nhất trí cao với định hướng hoạt động cũng như kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

## IV. ĐẠI HỘI THỰC HIỆN BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI

**1. Tờ trình sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty:**

Hợp lệ: 97 cổ đông đại diện cho 431.311.137 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Tán thành: 89 Cổ đông, đại diện cho 419.304.737 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 97,2163% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 1 Cổ đông, đại diện cho 100 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0,000023% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

12/2025 HO ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có ý kiến: 7 Cổ đông, đại diện cho 12.006.300 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 2,7837% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

## **2. Trình hoạt động đầu tư các dự án bất động sản của Công ty:**

Hợp lệ: 97 cổ đông đại diện cho 431.311.137 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Tân thành: 83 Cổ đông, đại diện cho 405.156.745 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 93.9361% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 9 Cổ đông, đại diện cho 14.258.092 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 3,3058% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 5 Cổ đông, đại diện cho 11.896.300 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 2,7582% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

## **3. Trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:**

Hợp lệ: 96 cổ đông đại diện cho 431.303.537 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Tân thành: 77 Cổ đông, đại diện cho 416.395.345 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 96.5435% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 15 Cổ đông, đại diện cho 14.590.292 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 3,3828% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 4 Cổ đông, đại diện cho 317.900 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0,0737% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

## **V. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI**

Đại diện Ban Thư ký Đại hội thực hiện đọc Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tái chính 2025.

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông với tỷ lệ tương ứng là 97,2285% và tỷ lệ 97,2211% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Biên bản Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tái chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được lập hồi 10h00 ngày 09 tháng 05 năm 2025

## **VI. BẾ MẠC ĐẠI HỘI**

Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tái chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bế mạc vào hồi 10h10 ngày 09 tháng 05 năm 2025.

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12



THỦ KÝ ĐẠI HỘI



NGUYỄN THỊ HẢI YẾN

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



ĐỖ HỮU HẠ



**PHỤ LỤC: DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN I NĂM TÀI CHÍNH 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

| STT | MÃ SỐ CỔ ĐÔNG | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | PHIẾU BIỂU QUYẾT TƯƠNG ƯNG |
|-----|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 1   | TCH00113      | 3,100                   | 3,100                      |
| 2   | TCH00295      | 342                     | 342                        |
| 3   | TCH00764      | 81,400                  | 81,400                     |
| 4   | TCH01215      | 10                      | 10                         |
| 5   | TCH01382      | 6,600                   | 6,600                      |
| 6   | TCH01848      | 7,200                   | 7,200                      |
| 7   | TCH02074      | 120,000                 | 120,000                    |
| 8   | TCH02158      | 26,700                  | 26,700                     |
| 9   | TCH02230      | 30,000                  | 30,000                     |
| 10  | TCH02310      | 6,569,316               | 6,569,316                  |
| 11  | TCH02646      | 500                     | 500                        |
| 12  | TCH02745      | 7,600                   | 7,600                      |
| 13  | TCH02866      | 3,100                   | 3,100                      |
| 14  | TCH03253      | 1                       | 1                          |
| 15  | TCH03504      | 60,000                  | 60,000                     |
| 16  | TCH03617      | 7,593                   | 7,593                      |
| 17  | TCH04121      | 5,600                   | 5,600                      |
| 18  | TCH04163      | 20,000                  | 20,000                     |
| 19  | TCH04206      | 11,000                  | 11,000                     |
| 20  | TCH04791      | 300                     | 300                        |
| 21  | TCH04823      | 12,000                  | 12,000                     |
| 22  | TCH05754      | 35,000                  | 35,000                     |
| 23  | TCH05780      | 220,000                 | 220,000                    |
| 24  | TCH05846      | 990,400                 | 990,400                    |
| 25  | TCH05974      | 59,900                  | 59,900                     |
| 26  | TCH06169      | 284,400                 | 284,400                    |
| 27  | TCH06222      | 373                     | 373                        |
| 28  | TCH06708      | 5,400                   | 5,400                      |
| 29  | TCH07065      | 216,300                 | 216,300                    |
| 30  | TCH07354      | 150,500                 | 150,500                    |
| 31  | TCH07391      | 6,400                   | 6,400                      |
| 32  | TCH07430      | 2                       | 2                          |
| 33  | TCH07576      | 4,000                   | 4,000                      |
| 34  | TCH07598      | 342                     | 342                        |
| 35  | TCH07658      | 115,000                 | 115,000                    |
| 36  | TCH07752      | 10,042                  | 10,042                     |
| 37  | TCH08043      | 1,028                   | 1,028                      |
| 38  | TCH08698      | 6,000                   | 6,000                      |
| 39  | TCH09154      | 163,000                 | 163,000                    |
| 40  | TCH09191      | 37,100                  | 37,100                     |
| 41  | TCH09545      | 100                     | 100                        |
| 42  | TCH09693      | 4,500,000               | 4,500,000                  |
| 43  | TCH09792      | 6,089                   | 6,089                      |
| 44  | TCH10115      | 9,000                   | 9,000                      |
| 45  | TCH10322      | 20,100                  | 20,100                     |



|    |          |            |            |
|----|----------|------------|------------|
| 46 | TCH10600 | 96,400     | 96,400     |
| 47 | TCH11457 | 32,663,925 | 32,663,925 |
| 48 | TCH11888 | 17,000     | 17,000     |
| 49 | TCH12264 | 513        | 513        |
| 50 | TCH13134 | 17,500     | 17,500     |
| 51 | TCH13554 | 21,200     | 21,200     |
| 52 | TCH13643 | 61         | 61         |
| 53 | TCH13772 | 7,000      | 7,000      |
| 54 | TCH14433 | 72,000     | 72,000     |
| 55 | TCH14500 | 1,500      | 1,500      |
| 56 | TCH14629 | 90,000     | 90,000     |
| 57 | TCH14933 | 100        | 100        |
| 58 | TCH14937 | 3,000      | 3,000      |
| 59 | TCH14969 | 25,000     | 25,000     |
| 60 | TCH14983 | 20,000     | 20,000     |
| 61 | TCH15295 | 28,400     | 28,400     |
| 62 | TCH15341 | 54,000     | 54,000     |
| 63 | TCH15477 | 16,200     | 16,200     |
| 64 | TCH15674 | 17,040     | 17,040     |
| 65 | TCH15919 | 21,092     | 21,092     |
| 66 | TCH15977 | 11,800     | 11,800     |
| 67 | TCH16381 | 100        | 100        |
| 68 | TCH16601 | 90,000     | 90,000     |
| 69 | TCH17642 | 237        | 237        |
| 70 | TCH17767 | 32         | 32         |
| 71 | TCH17768 | 653        | 653        |
| 72 | TCH17906 | 50,000     | 50,000     |
| 73 | TCH18066 | 373        | 373        |
| 74 | TCH18092 | 10,127     | 10,127     |
| 75 | TCH18399 | 1          | 1          |
| 76 | TCH18485 | 44,000     | 44,000     |
| 77 | TCH18694 | 1,000      | 1,000      |
| 78 | TCH18934 | 20         | 20         |
| 79 | TCH19905 | 5,000      | 5,000      |
| 80 | TCH20037 | 890        | 890        |
| 81 | TCH20552 | 8,000      | 8,000      |
| 82 | TCH21270 | 140,000    | 140,000    |
| 83 | TCH21280 | 2,000      | 2,000      |
| 84 | TCH21850 | 200        | 200        |
| 85 | TCH22189 | 308        | 308        |
| 86 | TCH22498 | 15,600     | 15,600     |
| 87 | TCH22556 | 1,782,007  | 1,782,007  |
| 88 | TCH23100 | 33,000     | 33,000     |
| 89 | TCH23117 | 14,000     | 14,000     |
| 90 | TCH23218 | 3,000      | 3,000      |
| 91 | TCH24510 | 100        | 100        |
| 92 | TCH24665 | 5          | 5          |
| 93 | TCH24680 | 6,500      | 6,500      |
| 94 | TCH24913 | 500        | 500        |
| 95 | TCH25863 | 49,300     | 49,300     |
| 96 | TCH25985 | 88,000     | 88,000     |
| 97 | TCH26140 | 200        | 200        |

|     |          |             |             |
|-----|----------|-------------|-------------|
| 98  | TCH26207 | 1           | 1           |
| 99  | TCH26222 | 21,320,000  | 21,320,000  |
| 100 | TCH26604 | 1,000       | 1,000       |
| 101 | TCH26639 | 16,600      | 16,600      |
| 102 | TCH26805 | 22,920      | 22,920      |
| 103 | TCH27109 | 25,900      | 25,900      |
| 104 | TCH27142 | 40          | 40          |
| 105 | TCH27239 | 66,517      | 66,517      |
| 106 | TCH27642 | 1,400       | 1,400       |
| 107 | TCH27679 | 2,322,722   | 2,322,722   |
| 108 | TCH27894 | 16,181      | 16,181      |
| 109 | TCH28088 | 2,531,925   | 2,531,925   |
| 110 | TCH28089 | 262,120,987 | 262,120,987 |
| 111 | TCH28127 | 5,000       | 5,000       |
| 112 | TCH28344 | 2,000       | 2,000       |
| 113 | TCH28350 | 4,051,080   | 4,051,080   |
| 114 | TCH28787 | 600         | 600         |
| 115 | TCH28822 | 11,000,000  | 11,000,000  |
| 116 | TCH28835 | 23,091,118  | 23,091,118  |
| 117 | TCH28852 | 2,196,600   | 2,196,600   |
| 118 | TCH28853 | 400,000     | 400,000     |
| 119 | TCH28854 | 7,156,200   | 7,156,200   |
| 120 | TCH28988 | 2,740,000   | 2,740,000   |
| 121 | TCH28994 | 267,400     | 267,400     |
| 122 | TCH28997 | 114,816     | 114,816     |
| 123 | TCH29002 | 1,753,000   | 1,753,000   |
| 124 | TCH29007 | 691,222     | 691,222     |
| 125 | TCH29015 | 5,500,000   | 5,500,000   |
| 126 | TCH29016 | 56,034      | 56,034      |
| 127 | TCH29018 | 11,782,700  | 11,782,700  |
| 128 | TCH29019 | 8,600,000   | 8,600,000   |
| 129 | TCH29025 | 5,789,920   | 5,789,920   |
| 130 | TCH29026 | 8,400,000   | 8,400,000   |
| 131 | TCH29027 | 85,600      | 85,600      |
| 132 | TCH29028 | 1,640,000   | 1,640,000   |



## TỜ TRÌNH

V/v: Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

### Căn cứ pháp lý:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ các quy định pháp luật khác

## I. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN

### 1. Đánh giá hiệu quả sử dụng vốn từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2021

Kể từ khi chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào năm 2016 đến nay, Công ty mới chỉ thực hiện một lần duy nhất một đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu vào năm 2021. Trong đợt chào bán này, toàn bộ số tiền huy động được là 2.554,7 tỷ đồng đã được sử dụng để góp vốn vào hai công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc và Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng nhằm triển khai hai dự án bất động sản trọng điểm tại thành phố Hải Phòng, bao gồm: Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 trên diện tích đất 16.671,82 m<sup>2</sup>, số căn hộ là 2.496 căn hộ tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng và Dự án Hoàng Huy – Sờ Dầu trên diện tích đất 9.701,5 m<sup>2</sup>, số căn hộ là 821 căn hộ và 16 căn nhà liền kề tại phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Hai dự án nêu trên được triển khai thành công mang lại hiệu quả tài chính tích cực cho Công ty, thể hiện qua các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

| Dự án              | 2022               |                        | 2023               |                        | 2024               |                        |
|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                    | Doanh thu đóng góp | Lợi nhuận gộp đóng góp | Doanh thu đóng góp | Lợi nhuận gộp đóng góp | Doanh thu đóng góp | Lợi nhuận gộp đóng góp |
| Hoàng Huy – Sờ Dầu | 1.114              | 401                    | 281                | 102                    | 44                 | 17                     |

| Dự án                       | 2022               |                        | 2023               |                        | 2024               |                        |
|-----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                             | Doanh thu đóng góp | Lợi nhuận gộp đóng góp | Doanh thu đóng góp | Lợi nhuận gộp đóng góp | Doanh thu đóng góp | Lợi nhuận gộp đóng góp |
| Hoang Huy Commerce - Tòa H1 | 0                  | 0                      | 2.804              | 1.297                  | 2.045              | 974                    |

Như vậy, từ khi sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán năm 2021, hai dự án trên đã đóng góp tổng cộng hơn 6.280 tỷ đồng doanh thu và hơn 2.790 tỷ đồng lợi nhuận gộp cho Công ty.

Với hiệu quả kinh doanh này, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền là hơn 1.336 tỷ đồng và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, thưởng cổ phiếu với tổng giá trị là hơn 694 tỷ đồng.

| Năm         | Tỷ lệ chi trả (%) | Giá trị cổ tức chi trả (tỷ đồng) | Hình thức chi trả    |
|-------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|
| 2021        | 5%                | 199,58                           | Cổ tức bằng cổ phiếu |
| 2022        | 8%                | 494,94                           | Thưởng bằng cổ phiếu |
|             | 3%                | 200,46                           | Cổ tức bằng tiền     |
|             | 12%               | 801,86                           | Cổ tức bằng tiền     |
| 2023        | 5%                | 334,11                           | Cổ tức bằng tiền     |
| <b>Tổng</b> |                   | <b>2.030,95</b>                  |                      |

## 2. Nhu cầu tăng quy mô vốn để đầu tư phát triển các dự án của Công ty

Thời gian qua, tổng quy mô các dự án của công ty phát triển ngày một tăng, từ tổng vốn đầu tư khoảng 5.193 tỷ đồng năm 2022, tới nay đã gấp gần 5 lần lên thành 24.504 tỷ đồng. Tổng hợp quy mô các dự án của Công ty (gồm cả các dự án của các Công ty con) thực hiện triển khai như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

| Tên dự án                   | Quy mô | Tổng vốn đầu tư các dự án qua các năm |       |      |      |
|-----------------------------|--------|---------------------------------------|-------|------|------|
|                             |        | 2022                                  | 2023  | 2024 | 2025 |
| Hoàng Huy – Sò Dầu          | 0,97ha | 1.487                                 |       |      |      |
| Hoang Huy Commerce - Tòa H1 | 1,67ha | 3.706                                 | 3.706 |      |      |

| Tên dự án   | Quy mô      | Tổng vốn đầu tư các dự án qua các năm |              |               |               |
|---|-------------|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
|   |             | 2022                                  | 2023         | 2024          | 2025          |
| Hoàng Huy New City  | 8ha         |                                       | 983          | 983           |               |
| Hoàng Huy Green River   | 32,5ha      |                                       |              | 4.050         | 4.050         |
| Hoàng Huy Commerce - Tòa H2   | 0,96ha      |                                       |              | 2.199         | 2.199         |
| Hoàng Huy New City – II (*)   | 49,36ha     |                                       |              | 15.076        | 15.076        |
| Dự án chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ tại 150 Tô Hiệu (**) | 1,6ha       |                                       |              |               | 3.179         |
| <b>Tổng</b>   | <b>95ha</b> | <b>5.193</b>                          | <b>4.689</b> | <b>22.308</b> | <b>24.504</b> |

(\*): Tổng vốn đầu tư đã bao gồm tiền sử dụng đất

(\*\*): Tổng vốn đầu tư đã bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng. Dự án dự kiến sẽ khởi công trong năm tài chính 2025.

**Biểu đồ : Tổng vốn đầu tư dự án, Vốn chủ sở hữu và Vốn điều lệ (tỷ đồng)**



Với quy mô đầu tư các dự án ngày càng tăng đòi hỏi vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty cần tăng tương ứng nhằm đảm bảo hoạt động đầu tư hiệu quả cũng như có dư địa để phát triển các dự án mới. Tuy nhiên thực tế là trong 4 năm qua, vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty còn ở mức khiêm tốn khi tốc độ tăng nguồn vốn chưa tăng tương ứng với tốc độ tăng quy mô tổng vốn đầu tư các dự án.

Do nhu cầu đầu tư ngày càng lớn, đặc biệt trong giai đoạn Công ty đang bước vào giai đoạn cao điểm đầu tư phát triển các dự án hiện tại và phát triển dự án mới, Hội đồng Quản trị nhận định nhu cầu tăng quy mô vốn là rất cần thiết.

Ngày thời điểm hiện tại, Công ty đang trực tiếp triển khai đồng thời 02 dự án lớn là Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng ("Hoàng Huy Green River") và Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ("Hoàng Huy Commerce – Toà H2") với tổng mức đầu tư là 6.249 tỷ đồng.

Trên cơ sở đó, HĐQT kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua phương án tăng vốn điều lệ thông qua hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để thực hiện đầu tư đồng thời 02 dự án lớn nêu trên.

## II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Tên tổ chức chào bán : Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
2. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
3. Mã cổ phiếu : TCH
4. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
5. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 668.215.843 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 668.215.843 cổ phiếu
9. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 200.464.752 cổ phiếu
11. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến : 2.004.647.520.000 đồng
12. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành) dự kiến : 30%
13. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.



14. Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
15. Nguyên tắc xác định giá chào bán : Đối với cổ phiếu công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở pha loãng, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Công ty xác định bằng 10.000 đồng/cổ phần.
16. Tỷ lệ thực hiện quyền : 10:3 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phần được nhận 10 quyền mua và cứ 10 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 03 cổ phiếu mới).
- Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 900 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng  $(900:10) \times 3 = 270$  cổ phiếu.*
17. Mục đích chào bán :
- (i) Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng ("Hoàng Huy Green River").
  - (ii) Đầu tư Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ("Hoàng Huy Commerce - Toà H2).
- Chú ý: Địa chỉ của dự án đã được cập nhật theo địa chỉ hành chính hiện tại.
18. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài :
- Theo văn bản số 2759/UBCK-PTTT ngày 10/06/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy là 51%.
- Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Chứng khoán năm 2019 và Điều lệ của Công ty.
- Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua được thực hiện quyền mua của mình. Khi xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, Công ty sẽ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước, không chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

19. Thời gian dự kiến chào bán : Thời gian dự kiến trong năm 2025 sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.
20. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : Theo quy định của pháp luật
21. Đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu : Cổ phiếu phát hành thêm của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

22. Mức độ pha loãng cổ phiếu

a. Pha loãng giá cổ phiếu

TCH dự kiến chào bán thêm 200.464.752 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 đồng/ cổ phần. Trường hợp giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thấp hơn so với thị giá cổ phiếu (giá giao dịch cổ phiếu TCH trên thị trường chứng khoán) tại thời điểm chào bán, thị giá của cổ phiếu Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định.

Thị giá cổ phiếu TCH pha loãng theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (II \times PR_I)}{I + II}$$

Trong đó:

$P_{tc}$ : Giá tham chiếu tại Ngày giao dịch không hưởng quyền

$PR_{t-1}$ : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày giao dịch không hưởng quyền

$PR_I$ : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

$II$ : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

b. Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, việc chào bán thêm cổ phiếu sẽ làm tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, do đó có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

c. Pha loãng giá trị sổ sách

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán.

23. Nguyên tắc làm tròn:

Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 123 cổ phiếu tương ứng với 123 quyền mua cổ phiếu mới. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 10:3, cổ đông A sẽ được quyền mua  $(123:10) \times 3 = 36,9$  cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 36 cổ phiếu; 0,9 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

24. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm:

- (i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
- (ii) Số lượng cổ phiếu do cổ đông từ chối mua;
- (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (200.464.752 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền.

Xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

- (i) Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết sẽ được HĐQT chào bán cho các nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.
- (ii) ĐHĐCĐ thông qua ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, đồng thời ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư phù hợp với các tiêu chí đưa ra để thực hiện chào bán số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.
- (iii) Việc phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài cần đáp ứng các điều kiện sau:
  - Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: "Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau".
  - Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan việc xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ.
- (iv) Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- (v) Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và HĐQT được phép ra quyết định kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành tới cơ quan quản lý Nhà nước.

25. Chuyển nhượng quyền mua:

Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba).

Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.

26. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ trường hợp quy định tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết). Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

### III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán đồng (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là 2.004.647.520.000 sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy sử dụng đầu tư các dự án sử dụng đầu tư các dự án theo các mục đích với thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:

| STT | Các mục đích  | Số tiền đầu tư dự kiến (đồng) | Thời gian sử dụng dự kiến        |
|-----|---|-------------------------------|----------------------------------|
| 1   | Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng ("Hoàng Huy Green River")   | 1.200.000.000.000             | Trong năm tài chính 2025 và 2026 |
| 2   | Đầu tư Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ("Hoàng Huy Commerce - Toà H2") | 804.647.520.000               | Trong năm tài chính 2025 và 2026 |
|     | <b>Tổng cộng</b>  | <b>2.004.647.520.000</b>      |                                  |

(\*): Địa chỉ của dự án đã được cập nhật theo địa chỉ hành chính hiện tại.

2. Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết;

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

(i) Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;

(ii) Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua các hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

#### IV. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ nhất trí thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

1. Chủ động xây dựng, phê duyệt hồ sơ chào bán chi tiết và giải trình hồ sơ xin phép chào bán chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh Phương án chào bán và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và sẽ báo cáo lại Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất;
2. Lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện phát hành.
3. Thực hiện việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: Hội đồng quản trị được quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư và điều kiện, phương thức và giá chào bán cho nhà đầu tư với điều kiện không được ưu đãi hơn so với phương án đã được thông qua.
4. ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, quyết định thay đổi thứ tự phân bổ vốn và/hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn chi tiết trong thương hợp cần thiết phù hợp với tiến độ huy động vốn và tiến độ chi trả các khoản chi phí của các dự án, đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật.
5. Thực hiện đăng ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh đối với toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành thêm theo kết quả chào bán.
6. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty liên quan đến việc thay đổi cổ phần, vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần, số tiền thu được (tính theo mệnh giá) từ đợt chào bán và đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định.
7. Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
8. Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty để hoàn tất việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
9. Lựa chọn Công ty Chứng khoán tư vấn phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ĐỖ HỮU HẠ**



Số: 07/2025/NQ-HĐQT

Hải Phòng, ngày 23 tháng 06 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

*(Về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán)*

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản có liên quan;
- Các văn bản pháp lý sửa đổi, bổ sung các văn bản nêu trên và các văn bản pháp lý có liên quan khác;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy ngày 09/05/2025;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Trình tự số 03/2025/TT-HĐQT ngày 16/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 07/2025/BB-HĐQT ngày 23/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1: Phê duyệt triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025. Chi tiết như sau:**

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
2. Mã cổ phiếu: TCH.
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 668.215.843 cổ phiếu.
6. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 668.215.843 cổ phiếu.
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 200.464.752 cổ phiếu.
9. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến: 2.004.647.520.000 đồng.
10. Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 8.686.805.950.000 đồng.



11. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
12. Nguyên tắc xác định giá chào bán: Đối với cổ phiếu công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở pha loãng, HĐQT đã đề xuất giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm tài chính 2025 đã quyết định thông qua mức giá chào bán này.
13. Số tiền dự kiến thu được: 2.004.647.520.000 đồng.
14. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành) dự kiến: 30%.
15. Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.
16. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
17. Phương thức phân phối: Theo phương thức thực hiện quyền.
18. Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:3 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phần được nhận 10 quyền mua và cứ 10 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 03 cổ phiếu mới).  
*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 900 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng  $(900:10) \times 3 = 270$  cổ phiếu.*
19. Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.  
*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 123 cổ phiếu tương ứng với 123 quyền mua cổ phiếu mới. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 10:3, cổ đông A sẽ được quyền mua  $(123:10) \times 3 = 36,9$  cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 36 cổ phiếu; 0,9 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.*
20. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):
  - 20.1. Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm:
    - (i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị;



- (ii) Số lượng cổ phiếu do cổ đông từ chối mua;
- (iii) Số lượng cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (200.464.752 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền.

20.2. Xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

- (i) Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho các nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.
- (ii) Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị xây dựng tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết như sau:
- Các nhà đầu tư trong nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu TCH;
  - Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của TCH.
- (iii) Việc phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài cần đáp ứng các điều kiện sau:
- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
  - Đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật liên quan việc xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ.
- (iv) Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- (v) Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và Hội đồng quản trị được phép ra quyết định kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành với cơ quan quản lý Nhà nước.

21. Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy

định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận hợp tác giữa hai bên.

22. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ trường hợp quy định tại phần Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết). Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
23. Thời gian dự kiến chào bán: Thời gian dự kiến trong năm 2025 sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng, Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin và phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật.
24. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Công ty thực hiện chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu nên được miễn trừ áp dụng tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.
25. Đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu: Cổ phiếu phát hành thêm của Công ty có phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 2: Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 theo nội dung theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025. Cụ thể như sau:**

- Tổng số tiền thu dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là 2.004.647.520.000 sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy sử dụng đầu tư các dự án theo các mục đích với thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:

| STT | Các mục đích   | Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng) | Tiền độ sử dụng vốn dự kiến   |
|-----|--|------------------------------------|---|
| 1   | <p>Đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (“Hoàng Huy Green River”).</p> <p><i>(Chi tiết khoản mục đầu tư: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* <i>Vẽ hạng mục hạ tầng, giao thông; Thi công ép cọc nhà liền kề, nhà ở xã hội, khu</i></li> </ul> | 1.200.000.000.000                  | Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án. |

| STT              | Các mục đích   | Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng) | Tiến độ sử dụng vốn dự kiến  |
|------------------|--|------------------------------------|--|
|                  | <p><i>đất thương mại dịch vụ. Thi công cảnh quan công viên, công trình phụ trợ.</i></p> <p><i>- Về hạng mục xây dựng công trình: Thi công xây dựng khu nhà liền kề và nhà liền kề có sân vườn. Thi công xây dựng khu nhà ở xã hội. Thi công nhà để xe. Thi công bể nước ngầm và trạm bơm. Thi công trường học. Thi công khu thương mại.</i></p> <p><i>- Các hạng mục xây dựng còn lại thuộc dự án)</i></p>   |                                    |  |
| 2                | <p>Đầu tư Dự án Toà nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (“Hoàng Huy Commerce – Toà H2).</p> <p><i>(Chi tiết khoản mục đầu tư: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</i></p> <p><i>+ Hạng mục xây dựng công trình: Thi công tầng hầm B1, B2, B3. Thi công phần thân từ tầng 1 đến tầng 35</i></p> <p><i>+ Hoàn thiện nội thất toà nhà</i></p> <p><i>+ Hoàn thiện nội thất các căn hộ</i></p> <p><i>+ Hoàn thiện hạ tầng, cảnh quan sân vườn</i></p> <p><i>+ Các hạng mục xây dựng còn lại thuộc dự án)</i></p> | 804.647.520.000                    | Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>2.004.647.520.000</b>           |  |

(\*) Địa chỉ dự án đã được cập nhật theo địa chỉ hành chính hiện tại.

- Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy vào tình hình thực tế, Hội đồng quản trị sẽ thực hiện các giải pháp như sau:

(i) Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật:



**ĐIỀU LỆ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ**  
**TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

*Hải Phòng, ngày 09 tháng 05 năm 2025*

## MỤC LỤC

|   |    |
|---|----|
| PHẦN MỞ ĐẦU .....   | 5  |
| I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ.....  | 5  |
| Điều 1. Giải thích thuật ngữ .....  | 5  |
| II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY ..... | 5  |
| Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty .....                            | 5  |
| Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty.....  | 6  |
| III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....   | 6  |
| Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty.....   | 6  |
| Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty .....   | 7  |
| IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP .....  | 7  |
| Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập .....  | 7  |
| Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu .....   | 8  |
| Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác.....   | 8  |
| Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần .....   | 8  |
| Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp).....   | 8  |
| V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT .....  | 9  |
| Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát .....  | 9  |
| VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG .....   | 9  |
| Điều 12. Quyền của cổ đông.....   | 9  |
| Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông.....  | 10 |
| Điều 14. Đại hội đồng cổ đông .....   | 11 |
| Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông .....   | 12 |
| Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông .....  | 14 |
| Điều 17. Thay đổi các quyền.....  | 14 |
| Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông.....   | 14 |
| Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông .....   | 16 |
| Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.....  | 16 |
| Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua .....  | 17 |
| Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông .....                                | 18 |
| Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông .....  | 19 |
| Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông .....   | 20 |
| VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....   | 20 |
| Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị.....  | 20 |

|   |           |
|---|-----------|
| Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị.....   | 21        |
| Điều 27. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị.....   | 22        |
| Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị.....  | 23        |
| Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị.....  | 23        |
| Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị.....  | 24        |
| Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.....  | 25        |
| Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty.....  | 25        |
| <b>VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC</b> .....  | <b>26</b> |
| Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý.....  | 26        |
| Điều 34. Người điều hành Công ty.....   | 26        |
| Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc.....   | 26        |
| <b>IX. BAN KIỂM SOÁT</b> .....  | <b>27</b> |
| Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên).....   | 27        |
| Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát.....  | 27        |
| Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát.....  | 28        |
| Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.....   | 28        |
| Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát.....  | 29        |
| Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát.....  | 29        |
| <b>X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC</b> ..... | <b>29</b> |
| Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....   | 29        |
| Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường.....  | 30        |
| <b>XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY</b> .....   | <b>30</b> |
| Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....  | 30        |
| <b>XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN</b> .....   | <b>31</b> |
| Điều 45. Công nhân viên và công đoàn.....   | 31        |
| <b>XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN</b> .....  | <b>31</b> |
| Điều 46. Phân phối lợi nhuận.....   | 31        |
| <b>XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN</b> .....  | <b>32</b> |
| Điều 47. Tài khoản ngân hàng.....   | 32        |
| Điều 48. Năm tài chính.....   | 32        |
| Điều 49. Chế độ kế toán.....  | 32        |
| <b>XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN</b> .....                                      | <b>32</b> |
| Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý.....  | 32        |
| Điều 51. Báo cáo thường niên.....   | 33        |
| <b>XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY</b> .....   | <b>33</b> |
| Điều 52. Kiểm toán.....   | 33        |
| <b>XVII. ĐẦU CỬA DOANH NGHIỆP</b> .....   | <b>33</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Điều 53. Dấu của doanh nghiệp.....            | 33        |
| <b>XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY.....</b>           | <b>33</b> |
| Điều 54. Giải thể công ty.....                | 33        |
| Điều 55. Gia hạn hoạt động.....               | 33        |
| Điều 56. Thanh lý.....                        | 34        |
| <b>XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ.....</b> | <b>34</b> |
| Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ.....    | 34        |
| <b>XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ.....</b>    | <b>34</b> |
| Điều 58. Điều lệ Công ty.....                 | 34        |
| <b>XXI. NGÀY HIỆU LỰC.....</b>                | <b>34</b> |
| Điều 59. Ngày hiệu lực.....                   | 34        |
| <b>PHỤ LỤC 01.....</b>                        | <b>36</b> |



## PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được thông qua theo Nghị quyết hợp lệ của Đại hội đồng cổ đông tổ chức chính thức vào ngày 09 tháng 05 năm 2025.

### I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

#### Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- a. Vốn điều lệ là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 Điều lệ này;
- b. Vốn có quyền biểu quyết là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- c. Luật Doanh nghiệp là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- d. Luật Chứng khoán là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- đ. Việt Nam là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- e. Ngày thành lập là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;
- g. Người điều hành doanh nghiệp là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty;
- h. Người quản lý doanh nghiệp là người quản lý công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo quy định tại Điều lệ công ty;
- i. Người có liên quan là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;
- k. Cổ đông là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần;
- l. Cổ đông sáng lập là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần;
- m. Cổ đông lớn là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;
- n. Thời hạn hoạt động là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua;
- o. Sở giao dịch chứng khoán là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (Mục, Điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

### II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

- Tên tiếng Anh: HOANG HUY FINANCIAL INVESTMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY

- Tên viết tắt:

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng

- Điện thoại: (0225) 3610 021

- Fax: (0225) 3955 322

- E-mail: info@hoanghuy.vn

- Website: www.hoanghuy.vn

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 54 hoặc gia hạn hoạt động theo quy định tại Điều 55 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty là vô thời hạn.

### **Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty**

1. Công ty có 01 người đại diện theo pháp luật là: Tổng Giám đốc

2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật.

Tổng Giám đốc có các quyền hạn và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của điều lệ này. Tổng Giám đốc là người đại diện của Công ty trước bên thứ ba đối với các công việc, hoạt động, giao dịch của Công ty trong lĩnh vực thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc.

## **III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty**

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty là:

| <b>STT</b> | <b>Tên ngành</b>   | <b>Mã ngành</b> |
|------------|--|-----------------|
| 1          | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br>Chi tiết:<br>- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;<br>- Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;<br>- Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;<br>- Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;<br>(Khoản 3 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014) | 6810            |

| STT | Tên ngành   | Mã ngành |
|-----|---|----------|
| 2   | Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác<br>(Trừ các hoạt động đầu giá) | 4530     |
| 3   | Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác                            | 2930     |
| 4   | Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác<br>(Trừ hoạt động đầu giá)                                    | 4511     |
| 5   | Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác  | 4520     |
| 6   | Đại lý ô tô và xe có động cơ khác<br>(Trừ hoạt động đầu giá)                                      | 4513     |
| 7   | Xây dựng nhà để ô   | 4101     |
| 8   | Xây dựng nhà không để ô   | 4102     |
| 9   | Hoàn thiện công trình xây dựng  | 4330     |

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là: Công ty được thành lập để huy động và sử dụng vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh có hiệu quả cao, tạo công ăn việc làm cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

#### **Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty**

Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Công thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia. Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật đầu tư, pháp luật chuyên ngành liên quan.

### **IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP**

#### **Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập**

1. Vốn điều lệ của Công ty là **6.682.158.430.000 đồng** (Sáu nghìn sáu trăm tám mươi hai tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng)

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành **668.215.843 cổ phần** (Sáu trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm mười lăm nghìn, tám trăm bốn mươi ba cổ phần) với mệnh giá là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần.

2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi (nếu có). Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ từng loại cổ phần được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các thông tin khác về cổ đông sáng lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp được nêu tại phụ lục 01 đính kèm. Phụ lục này là một phần của Điều lệ này.

Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty

quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu**

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định), người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

- a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;
- b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

#### **Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác**

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

#### **Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần**

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác, cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp)**

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là 07 ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

## **V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT**

### **Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát**

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
3. Tổng Giám đốc.

## **VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

### **Điều 12. Quyền của cổ đông**

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;

d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

đ. Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

e. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

g. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;

i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền

và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

k. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

l. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

m. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

đ. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thi việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

### **Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông**

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

3. Tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định trong Điều lệ công ty.

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật;

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 14. Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
  - b. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
  - c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;
  - d. Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;
- d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

#### 4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

#### **Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
- đ. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- e. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- g. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- h. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- i. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;



k. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l. Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc;

đ. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;

e. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

l. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;

m. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

n. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

o. Tổ chức lại và giải thể, thanh lý Công ty và chỉ định người thanh lý;

p. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

q. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

r. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

s. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

t. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

u. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

## **Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:

a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;

c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

## **Điều 17. Thay đổi các quyền**

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

## **Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

đ. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

e. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g. Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận.

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát (nếu có);

c. Phiếu biểu quyết;

đ. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;

b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;

c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

#### **Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

#### **Điều 20. Thẻ thực tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau.

a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.

b. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trường Ban kiểm soát điều hành đề Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

b. Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành đề Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

#### **Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua**

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

- a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
- d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

đ. Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

### **Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, bao gồm các trường hợp sau:

- a) Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ công ty;
- b) Định hướng phát triển công ty;
- c) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- d) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- đ) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- e) Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- g) Tổ chức lại, giải thể công ty.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này;

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b. Mục đích lấy ý kiến;
- c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
- d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua;
- đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
- e. Thời hạn phải gửi về công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị;

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết;

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

đ. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

e. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu;

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty;

8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

### **Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

- c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
- d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
- đ. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;
- e. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
- g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;
- h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
- i. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty. Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tài liệu kèm theo trong Biên bản, Nghị quyết phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

#### **Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

### **VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

#### **Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị**

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:



- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b. Trình độ chuyên môn;
- c. Quá trình công tác;
- d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- d. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;
- e. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty;
- g. Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 35% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 35% đến dưới 40% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 40% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty. Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

#### **Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (5) người và nhiều nhất là mười một (11) người.

2. 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.

3. Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:

a. Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;

b. Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;

c. Có tối thiểu 03 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

6. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

### **Điều 27. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị**

1. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau :

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

đ. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

e. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trừ lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

k. Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

l. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

m. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến đề Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

o. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

q. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các quy chế khác theo quy định của pháp luật sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông

qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của công ty và các quy chế khác theo quy định của pháp luật;

s. Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác mà công ty đại chúng và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con;

t. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

3 Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

### **Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị**

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

### **Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị**

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng Giám đốc.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
- b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
- c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

- d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- d. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- e. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.
- g. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm triệu tập và làm chủ tọa Đại hội đồng cổ đông.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

### **Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị**

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

- a. Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
- b. Có đề nghị của Tổng Giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
- c. Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;
- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
- đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định trong Điều lệ công ty.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

### **Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là 02 người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty. Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

### **Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty**

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d. Tham dự các cuộc họp;

d. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

e. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

k. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

## **VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC**

### **Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý**

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

### **Điều 34. Người điều hành Công ty**

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty.

2. Theo đề nghị của Tổng Giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng Giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.

4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

### **Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc**

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc.

2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại 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.

4. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

d. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

e. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc.;

g. Tuyển dụng lao động;

h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới thay thế.

## **IX. BAN KIỂM SOÁT**

### **Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)**

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

### **Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát**

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

2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:
  - a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;
  - b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;
  - c. Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;
  - d. Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

#### **Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát**

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

- a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;
- b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;
- c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

#### **Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.



9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

#### **Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát**

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

#### **Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát**

Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

#### **X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC**

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

#### **Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi**

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng

quản trị chấp thuận. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;

b. Đối với giao dịch có giá trị từ 35% trở lên hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

#### **Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường**

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

### **XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY**

#### **Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ**

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao chứng thực của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

## **XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN**

### **Điều 45. Công nhân viên và công đoàn**

1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

## **XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

### **Điều 46. Phân phối lợi nhuận**

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hằng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ

phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

#### **XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

##### **Điều 47. Tài khoản ngân hàng**

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

##### **Điều 48. Năm tài chính**

Năm tài chính hiện nay của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng tư (4) hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 3 năm sau.

Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

Từ ngày 1/4/2016, Công ty thực hiện thay đổi năm tài chính và duy trì cho tới hiện nay.

##### **Điều 49. Chế độ kế toán**

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

#### **XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN**

##### **Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý**

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### **Điều 51. Báo cáo thường niên**

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

### **XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY**

#### **Điều 52. Kiểm toán**

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

### **XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Điều 53. Dấu của doanh nghiệp**

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY**

#### **Điều 54. Giải thể công ty**

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a. Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn;

b. Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

#### **Điều 55. Gia hạn hoạt động**

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất 7 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có số cổ đông đại diện từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

## **Điều 56. Thanh lý**

1. Tối thiểu 06 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc Sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí thanh lý;

b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c) Nợ thuế;

d) Các khoản nợ khác của Công ty;

đ) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

## **XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ**

### **Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ**

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Đại hội đồng cổ đông chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

## **XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ**

### **Điều 58. Điều lệ Công ty**

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

## **XXI. NGÀY HIỆU LỰC**

### **Điều 59. Ngày hiệu lực**

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 59 điều được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy nhất trí thông qua ngày 09/05/2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025. Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày 09/05/2025.

2. Điều lệ được lập thành mười (10) bản, có giá trị như nhau, trong đó:

a. Một (01) bản nộp tại Phòng công chứng Nhà nước của địa phương

b. Năm (05) bản đăng ký tại cơ quan chính quyền theo quy định của Ủy ban nhân dân Tỉnh, Thành phố;

c. Bốn (04) bản lưu giữ tại Trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

*Ho, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty./*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Hoàng Thị Huyền**

**PHỤ LỤC 01**  
**DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP**

(đính kèm theo Điều lệ Công ty)

| TT | Tên cổ đông sáng lập | Nơi đăng ký hội khẩu thường trú đối với cá nhân hoặc địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức | Số cổ phần (*) | Tỷ lệ sở hữu/vốn điều lệ (%) |
|----|----------------------|---|----------------|------------------------------|
| 1  | Đỗ Hữu Họ            | 183 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội  | 262.120.987    | 39,23%                       |
| 2  | Nguyễn Thị Hà        | 183 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội  | 32.663.925     | 4,89%                        |
| 3  | Đỗ Hữu Hưng          | Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Cát Dải, Lê Chân, Hải Phòng                                       | 2.531.925      | 0,38%                        |



(\*) Tại ngày thông qua Điều lệ này.