

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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN **VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN** **HANEL TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN** **THÔNG QUA ĐẤU GIÁ CÔNG KHAI**

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:
TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN



CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL

Địa chỉ: Số 2, Phố Chùa Bộc, Phường Kim Liên, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3852 4555 Fax: (024) 3852 5770

Email: info@hanel.com.vn Website: <https://www.hanel.com.vn>

TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, Phường Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 66575199

Email: info@himlamthachban.com

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02, Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39412626 Fax: (024) 39347818

Email: hnx@hnx.vn Website: <https://hnx.vn>

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA

Trụ sở chính: Tầng 5, 14 Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39334666 Fax: (024) 39334668

Email: support@apsc.vn Website: <https://apsc.vn>

Hà Nội, năm 2026

MỤC LỤC

CÔNG BỐ THÔNG TIN	4
CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	4
THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	6
I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	7
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	7
2. Tổ chức tư vấn	7
II. CÁC KHÁI NIỆM, CÁC TỪ VIẾT TẮT	9
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	11
1. Giới thiệu chung về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	11
2. Quá trình hình thành và phát triển	11
3. Ngành nghề kinh doanh	15
4. Mối quan hệ với Tổ chức có vốn được chuyển nhượng	23
5. Số cổ phần sở hữu.....	24
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG	25
1. Giới thiệu chung về Tổ chức có vốn được chuyển nhượng.....	25
2. Quá trình hình thành và phát triển	25
3. Ngành nghề kinh doanh	26
4. Cơ cấu tổ chức Công ty	28
5. Cơ cấu cổ đông	30
6. Danh sách công ty mẹ và công ty con, công ty liên kết	31
7. Hoạt động kinh doanh.....	31
8. Kết quả hoạt động kinh doanh	35
9. Ý kiến của Kiểm toán viên trên báo cáo tài chính năm 2025	36
10. Vị thế trong ngành và triển vọng phát triển ngành	36
11. Tình hình sử dụng lao động	37
12. Tình hình tài chính.....	39
13. Tình hình sử dụng các cơ sở nhà, đất của Công ty:	43
14. Kế hoạch kinh doanh năm 2026	48
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	49
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	49
17. Thông tin khác	49
V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	50

1. Loại cổ phần.....	50
2. Mệnh giá	50
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	50
4. Giá khởi điểm để đấu giá và bước giá	50
5. Phương pháp/Cơ sở tính giá khởi điểm	50
6. Phương thức chuyển nhượng vốn	51
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá.....	51
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: Quý IV năm 2026.....	51
9. Thời gian đăng ký và đặt cọc mua cổ phần dự kiến	51
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	52
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn.....	52
12. Các loại thuế và thuế suất Công ty đang áp dụng.....	52
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn	53
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	54
VII.CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	55
1. TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	55
2. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ.....	55
3. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	55
4. TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN	55
VIII.BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	56

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Về việc chuyển nhượng vốn của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn thông qua đấu giá công khai)

CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Doanh nghiệp”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Chứng khoán”);
- Luật số 68/2025/QH15 ngày 14/06/2025 về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp (“Luật số 68”);
- Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp (“Nghị định số 366”);
- Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp (“Nghị định số 57”);
- Quyết định số 40/2026/QĐ-TTg ngày 05/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ về Tiêu chí phân loại doanh nghiệp để thực hiện cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước;
- Công điện số 52/CĐ-TTg ngày 07/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ về triển khai công tác cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Công văn số 14350/STC-ĐKDN ngày 22/8/2026 của Sở Tài chính TP. Hà Nội về việc thực hiện Công điện số 52/CĐ-TTg ngày 07/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ về triển khai công tác cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 02/2026/QĐHĐQT-Hanel ngày 21/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hanel về việc phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn;
- Quyết định số 41/QĐ-HANEL ngày 16/3/2026 của Công ty cổ phần Hanel về việc Phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Tư vấn xây dựng phương án thoái vốn và Tư vấn xác định giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần toàn bộ vốn góp của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn (“Quyết định số 41”);
- Quyết định số 48/QĐ-HANEL ngày 31/3/2026 của Công ty cổ phần Hanel về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, gói thầu số 1: Tư vấn xây dựng phương án thoái vốn của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn;
- Hợp đồng tư vấn số 04/2026/HĐTV/HNE-APSC ký ngày 06/4/2026 giữa Công ty cổ phần Hanel và Công ty CP Chứng khoán Alpha;

- Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/85/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 24 tháng 6 năm 2026 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành;
- Quyết định số 12/2026/QĐHĐQT-HANEL ngày 07/8/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Hanel về việc sửa đổi bổ sung một phần Quyết định số 02/2026/QĐHĐQT-HANEL về phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của CTCP Hanel tại CTCP Đầu tư Thạch Bàn;
- Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/9/2026 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2026 của Công ty cổ phần Hanel;
- Nghị quyết số 15/2026/NQHĐQT-HANEL ngày 22/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hanel về việc Triển khai kế hoạch 05 năm cơ cấu lại vốn của Công ty cổ phần Hanel đầu tư tại doanh nghiệp khác giai đoạn 2026-2030;
- Quyết định số 16/2026/QĐHĐQT-HANEL ngày 30/9/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Hanel về việc phê duyệt giá khởi điểm và Phương án chuyển nhượng vốn của CTCP Hanel tại CTCP Đầu tư Thạch Bàn;
- Các văn bản hiện hành và các hồ sơ pháp lý, hồ sơ doanh nghiệp, báo cáo tài chính, tài liệu quản trị doanh nghiệp và các tài liệu liên quan do Công ty cổ phần Hanel, Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn cung cấp.

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

THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần do Hanel sở hữu: **21.600.000** cổ phần, chiếm tỷ lệ **27%** tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn
- Số lượng cổ phần và lô cổ phần chuyển nhượng: **21.600.000** cổ phần, tương ứng **01** lô cổ phần, tương đương **100%** số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn
- Giá khởi điểm 01 cổ phần: **17.400** đồng/cổ phần
- Giá khởi điểm cả lô cổ phần: **375.840.000.000** đồng/01 lô cổ phần
- Phương thức chuyển nhượng: Bán đấu giá công khai theo lô
- Tổ chức bán đấu giá: Sở giao dịch chứng khoán hoặc công ty chứng khoán hoặc đơn vị có chức năng bán đấu giá cổ phần theo quy định tại tiết b2 điểm b khoản 3 Điều 80 Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026.
- Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha
- Đối tượng tham gia: Các nhà đầu tư (tổ chức, cá nhân) trong nước và nước ngoài đủ điều kiện tham gia mua cổ phần theo quy định của pháp luật về góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư tại doanh nghiệp Việt Nam và quy định của pháp luật chuyên ngành.
- Thời gian dự kiến thực hiện: Quý IV năm 2026

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

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL (sau đây gọi tắt là “Hanel” hoặc “HNE”)

Địa chỉ : Số 2, Phố Chùa Bộc, Phường Kim Liên, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3852 4555 Fax: (024) 3852 5770

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Hiếu** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi cam kết các thông tin, số liệu trong Bản công bố thông tin này do Chúng tôi thu thập được với tư cách là cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn là trung thực, chính xác và chịu trách nhiệm về nội dung cam kết này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA (sau đây gọi tắt là “APSC”)

Địa chỉ : Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3933 4666 Fax: (024) 3933 4668

Đại diện: Ông **Nguyễn Anh Trung** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đấu giá công khai cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Hanel do Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 04/2026/HĐTV/HNE-APSC ký ngày 06/4/2026 giữa Công ty cổ phần Hanel và Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha. Bản công bố thông tin này có những lưu ý, điều kiện và hạn chế sau:

- Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng, dựa trên các thông tin và số liệu do HANEL và Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn (Công ty/Đầu tư Thạch Bàn) cung cấp, cũng như được tham khảo từ các nguồn mà chúng tôi coi là đáng tin cậy. Các Báo cáo tài chính được thu thập và sử dụng trong Bản công bố thông tin này là Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023, năm 2024, năm 2025 và Báo cáo tài chính quý 2/2026 tự lập của Đầu tư Thạch Bàn;
- Bản công bố thông tin này chỉ đề cập những thông tin tình hình sử dụng đất (nếu có) của Đầu tư Thạch Bàn đến ngày 31/12/2025. Ngoài ra, theo Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/85/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 (kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 111/2026/85/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 và các Phụ lục) được phát hành bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ngày 24/6/2026, Công ty cổ phần Đầu tư Thạch

Bản chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại thời điểm thẩm định giá. Bên cạnh đó, căn cứ thông tin, tài liệu được Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn cung cấp tại Công văn số 24/2026/CV/TCKT ngày 28/9/2026, tình hình pháp lý và triển khai dự án không có cập nhật mới. Các sự kiện xảy ra sau ngày này chưa được đề cập và Công ty cổ phần Hanel, Tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản công bố thông tin đối với các sự kiện này trừ những thông tin trọng yếu liên quan đến đợt chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty cổ phần Hanel tại Đầu tư Thạch Bàn;

- Chúng tôi giả định rằng Đầu tư Thạch Bàn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ về hoạt động và kinh doanh;
- Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

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

C. L. ★

II. CÁC KHÁI NIỆM, CÁC TỪ VIẾT TẮT

Các khái niệm:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Tổ chức chuyển nhượng vốn: | Công ty cổ phần Hanel |
| - Công ty/Đầu tư Thạch Bàn: | Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn |
| - Bản công bố thông tin: | Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán. |
| - Đại hội đồng cổ đông: | Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn |
| - Hội đồng quản trị: | Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn |
| - Ban kiểm soát: | Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn |
| - Ban Tổng Giám đốc: | Ban Tổng Giám đốc của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn |
| - Tổ chức tư vấn: | Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha |

Các từ viết tắt:

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| - HANEL: | Công ty cổ phần Hanel |
| - APSC: | Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha |
| - ĐHĐCĐ: | Đại hội đồng cổ đông |
| - HĐQT: | Hội đồng quản trị |
| - BKS: | Ban kiểm soát |
| - TGD: | Tổng Giám đốc |
| - BTGD: | Ban Tổng Giám đốc |
| - CBNV: | Cán bộ nhân viên |
| - TNDN: | Thu nhập doanh nghiệp |
| - TSCĐ: | Tài sản cố định |
| - TSLĐ: | Tài sản lưu động |
| - VCSH: | Vốn chủ sở hữu |
| - DTT: | Doanh thu thuần |
| - LNST: | Lợi nhuận sau thuế |
| - VĐL: | Vốn điều lệ |
| - BCTC: | Báo cáo tài chính |

- **CP:** Cổ phần
- **CTCP:** Công ty cổ phần
- **TMCP:** Thương mại cổ phần
- **GCNĐKDN:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- **CC/CCCD:** Căn cước/Căn cước công dân
- **VND:** Việt Nam Đồng
- **Điều lệ:** Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn.

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

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

1. Giới thiệu chung về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL
- Tên tiếng Anh: HANEL JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: Công ty Hanel
- Địa chỉ: Số 2, Phố Chùa Bộc, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại:
- Website: <https://www.hanel.com.vn>
- Logo:



- Giấy CNĐKDN số 0100102206 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 26/10/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 09/7/2025.
- Vốn điều lệ: **1.926.000.000.000** đồng (Một nghìn chín trăm hai mươi sáu tỷ đồng)
- Người đại diện pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Hiếu** Chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Ngày 17/12/1984:** Thành lập Công ty Điện tử Hà Nội theo Quyết định số 8733-QĐ/TCCQ của UBND TP Hà Nội.
- **Năm 1987:** Thành lập các xí nghiệp: Dịch vụ Điện tử Dân dụng, Cơ khí Điện tử, Điện tử Thành Công.
- **Năm 1988:** Thành lập Xí nghiệp Vật liệu Điện tử.
- **Năm 1989:** Thành lập Xí nghiệp Điện tử chuyên dụng.
- **Năm 1992:** Thành lập Công ty Cổ phần VICOSIMEX.
- **Năm 1993:**
 - Thành lập Công ty liên doanh Đèn hình ORION-HANEL.
 - Thành lập Ban quản lý Khu công nghiệp Sài Đồng B.
 - Thành lập Công ty liên doanh Thương mại DAEHA.
- **Năm 1994:**
 - Hanel vinh dự đón nhận Huân chương lao động Hạng Ba.
 - Thành lập Công ty CP Hanel Xốp nhựa
 - Thành lập Công ty liên doanh Điện tử DAEWOO-HANEL.
 - Thành lập Công ty liên doanh DAEWOO-HANEL (tổ hợp Sài Đồng A).
- **Năm 1996:**



- Thành lập Công ty liên doanh Tiếp vận Thăng Long.
- Thành lập Công ty liên doanh hệ thống dây SUMI-HANEL.
- **Năm 1998:** Thành lập các trung tâm: Điện tử công nghiệp tự động hóa, Cơ khí điện tử, Công nghệ thông tin.
- **Năm 2000:**
 - Thành lập Trung tâm Nghiên cứu Phát triển.
 - Thành lập Xí nghiệp sản xuất & gia công hàng xuất khẩu.
- **Năm 2001:**
 - Thành lập Trung tâm Công nghệ Phần mềm Hà Nội.
 - Thành lập Trung tâm Thương mại HANEL.
 - Thành lập Công ty cổ phần Hà Nội TELECOM.
 - Thành lập Công ty liên doanh HANEL – KUWAIT.
- **Năm 2002:**
 - Thành lập Công ty liên doanh Sản xuất khuôn mẫu chính xác SIN-HANEL.
 - Thành lập Công ty Trung tâm Tư vấn Tài chính.
 - Thành lập Trung tâm Tư vấn Thiết kế xây dựng.
- **Năm 2003:**
 - Thành lập Công ty liên doanh NOBLE–VIETNAM.
 - Thành lập Công ty CP Dịch vụ Khu công nghiệp Hanel.
- **Năm 2004:**
 - Chuyển sang hoạt động theo mô hình **Công ty mẹ – công ty con** theo Quyết định số 90/2004/QĐ-TTg ngày 24/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ.
 - Ban hành điều lệ tổ chức hoạt động.
- **Năm 2005:**
 - Thực hiện Quyết định số 7345/QĐ-UB của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy chế tài chính Công ty Điện tử Hà Nội thí điểm chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.
 - Thành lập Công ty CP Cơ điện lạnh.
- **Năm 2006:**
 - Thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin HANEL.





- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Đào tạo dạy nghề HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Tự động hóa và Cơ khí Điện tử HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Điện tử HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh thương mại HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Phần mềm và Truyền thông HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Sản xuất Gia công và Xuất nhập khẩu HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Nhựa và Bao bì HANEL.
- Thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ Tương lai HANEL.
- **Năm 2007:** Thành lập Công ty CP Sản xuất Điện tử Công nghệ cao Hanel.
- **Năm 2008:**
 - Thành lập Công ty Cổ phần Truyền thông HANEL.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản HANEL.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Truyền thông Hà Nội.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Hanel.
- **Năm 2009:**
 - Hanel vinh dự đón nhận Huân chương lao động Hạng Nhì.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản HANEL-HIMLAM.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Tân Tạo-HANEL.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Du lịch và khai khoáng Bắc Kạn.
 - Thành lập Trung tâm xuất khẩu lao động HANEL.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Đô thị sinh thái Văn Nội.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ thẻ Nacencomm.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng.
 - Thành lập Trung tâm Đào tạo & Cung ứng nhân lực Quốc tế Hanel.
- **Năm 2010:**
 - Thực hiện Quyết định số 3463/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chuyển Công ty mẹ - Công ty Điện tử Hà Nội thành Công ty



- TNHH một thành viên Điện tử Hanel hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đổi tên thành Công ty TNHH MTV Hanel.
- Thực hiện Quyết định số 4950/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc đổi tên Công ty TNHH một thành viên Điện tử Hanel thành Công ty TNHH MTV Hanel.
 - Thành lập Công ty Cổ phần Hanel Telecom.
 - Khai trương Trung tâm Dữ liệu hợp nhất Hanel – CSF.
 - **Năm 2011:** Khởi công Khu Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội.
 - **Năm 2012:**
 - Thay đổi logo Hanel.
 - Khởi công Tổ hợp công nghiệp phụ trợ Hanel (Hanssip).
 - Vinh dự đón nhận Huân chương lao động Hạng Nhất.
 - **Năm 2016:**
 - Khởi công Cảng thông quan nội địa Thành phố Hà Nội.
 - Thực hiện cổ phần hóa theo chủ trương của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội.
 - **Năm 2017:** Chuyển đổi thành **Công ty cổ phần Hanel**.
 - **Năm 2018 - 2019:** Hanel được Bộ Thông tin và Truyền thông cấp Giấy phép kinh doanh sản phẩm, dịch vụ An toàn thông tin.
 - **Năm 2019:** Đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
 - **Năm 2020:**
 - Cổ phiếu chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM.
 - Hanel được trao giải thưởng Chuyển đổi số Quốc gia.
 - **Năm 2021:** Hanel được trao giải thưởng Thành phố thông minh.
 - **Năm 2022:**
 - Hanel được trao giải thưởng Sao Khuê.
 - Hanel được công nhận Thương hiệu Quốc gia Việt Nam giai đoạn 2022-2024
 - **Năm 2021 -2025:** Hanel được bình chọn Top 10 Công ty Công nghệ uy tín Việt Nam.
 - **Năm 2022 -2024:** Hanel được bình chọn Top 10 Thương hiệu mạnh ASEAN.
 - **Năm 2025:** Hanel được bình chọn Top 10 Thương hiệu mạnh Châu Á.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100102206 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 09/7/2025, ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
1.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010
2.	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản	1020
3.	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
4.	Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật	1040
5.	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa	1050
6.	Xay xát và sản xuất bột thô	1061
7.	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột	1062
8.	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
9.	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	1073
10.	Sản xuất mì ống, mỳ sợi và sản phẩm tương tự	1074
11.	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn	1075
12.	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản	1080
13.	Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh	1101
14.	Sản xuất rượu vang	1102
15.	Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia	1103
16.	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	1104
17.	Sản xuất sợi	1311
18.	Sản xuất vải dệt thoi	1312
19.	Hoàn thiện sản phẩm dệt	1313
20.	Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác	1391
21.	Sản xuất hàng dệt sẵn (trừ trang phục)	1392

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
22.	Sản xuất thảm, chăn đệm	1393
23.	Sản xuất các loại dây bện và lưới	1394
24.	Sản xuất trang phục dệt kim, đan móc	1430
25.	Sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự, sản xuất yên đệm	1512
26.	Sản xuất giày dép	1520
27.	Cửa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ	1610
28.	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác	1621
29.	Sản xuất đồ gỗ xây dựng (Chi tiết: Sản xuất đồ gỗ chủ yếu dùng trong công nghiệp xây dựng, cụ thể: Rui, mè, xà, dầm, các thanh giằng, các khung đỡ mái nhà được làm sẵn bằng gỗ, bằng kim loại nối với nhau và bằng gỗ dán mỏng, cửa ra vào, cửa sổ, cửa chớp, khung cửa, bất kể chúng có các phụ kiện bằng kim loại hay không, như bản lề, khoá, cầu thang, hàng rào chắn, ván ốp, hạt gỗ, gỗ đúc, lót ván sàn, mảnh gỗ ván sàn được lắp ráp thành tấm. Sản xuất các khung nhà lắp sẵn hoặc các bộ phận của nhà, chủ yếu bằng gỗ; Sản xuất nhà gỗ di động; Sản xuất các bộ phận bằng gỗ (trừ các đồ không có chân)).	1622
30.	Sản xuất bao bì bằng gỗ	1623
31.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rá và vật liệu tết bện	1629
32.	Sản xuất bột giấy, giấy và bìa	1701
33.	Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa	1702
34.	Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Sản xuất giấy viết, giấy in; Sản xuất giấy in cho máy vi tính; Sản xuất giấy tự copy khác; Sản xuất giấy nén và giấy than; Sản xuất giấy phết hồ sẵn và giấy dính; Sản xuất phong bì, bưu thiếp; Sản xuất sổ sách, sổ kế toán, bìa rời, an-bum và các đồ dùng văn phòng phẩm tương tự dùng trong giáo dục và thương mại)	1709
35.	Sản xuất than cốc	1910
36.	Sản xuất sản phẩm dầu mỏ tinh chế	1920
37.	Sản xuất hoá chất cơ bản	2011

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
38.	Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ	2012
39.	Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh	2013
40.	Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và ma tít	2022
41.	Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh	2023
42.	Sản xuất sợi nhân tạo	2030
43.	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu	2100
44.	Sản xuất săm, lốp cao su; đắp và tái chế lốp cao su	2211
45.	Sản xuất sản phẩm khác từ cao su	2219
46.	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh	2310
47.	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
48.	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
49.	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác	2393
50.	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
51.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
52.	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá	2396
53.	Sản xuất sắt, thép, gang	2410
54.	Đúc sắt, thép	2431
55.	Đúc kim loại màu	2432
56.	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
57.	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại	2512
58.	Sản xuất nồi hơi (trừ nồi hơi trung tâm)	2513
59.	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	2591
60.	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
61.	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng	2593

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
62.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	2599
63.	Sản xuất linh kiện điện tử	2610
64.	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính	2620
65.	Sản xuất thiết bị truyền thông	2630
66.	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	2640
67.	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học	2670
68.	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện	2710
69.	Sản xuất pin và ắc quy	2720
70.	Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học	2731
71.	Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác	2732
72.	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại	2733
73.	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng	2740
74.	Sản xuất đồ điện dân dụng	2750
75.	Sản xuất thiết bị điện khác	2790
76.	Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp	2821
77.	Sản xuất máy công cụ và máy tạo hình kim loại	2822
78.	Sản xuất máy luyện kim	2823
79.	Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng	2824
80.	Sản xuất máy chế biến thực phẩm, đồ uống và thuốc lá	2825
81.	Sản xuất máy cho ngành dệt, may và da	2826
82.	Sản xuất máy chuyên dụng khác	2829
83.	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác (Chi tiết: Sản xuất xe có động cơ)	2910
84.	Sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ, rơ moóc và bán rơ moóc (Chi tiết: Sản xuất thân xe có động cơ, rơ moóc và bán rơ moóc)	2920

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
85.	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác (Chi tiết: Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe)	2930
86.	Sản xuất mô tô, xe máy	3091
87.	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	3100
88.	Sản xuất đồ giả kim hoàn và chi tiết liên quan	3212
89.	Sản xuất nhạc cụ	3220
90.	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao	3230
91.	Sản xuất đồ chơi, trò chơi	3240
92.	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng	3250
93.	Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn	3311
94.	Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
95.	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học	3313
96.	Sửa chữa thiết bị điện	3314
97.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
98.	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống	3520
99.	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá	3530
100.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
101.	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
102.	Xây dựng nhà để ở	4101
103.	Xây dựng nhà không để ở	4102
104.	Xây dựng công trình đường sắt	4211
105.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
106.	Xây dựng công trình điện	4221

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
107.	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
108.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
109.	Xây dựng công trình công ích khác	4229
110.	Xây dựng công trình thủy	4291
111.	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
112.	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
113.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
114.	Phá dỡ (Không bao gồm dịch vụ nổ mìn)	4311
115.	Chuẩn bị mặt bằng (Không bao gồm dịch vụ thăm dò và nổ mìn)	4312
116.	Lắp đặt hệ thống điện	4321
117.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
118.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
119.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
120.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
121.	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (Không bao gồm các loại động vật hoang dã quy định tại Phụ lục 1 của Công ước về buôn bán quốc tế các loài thực vật, động vật hoang dã nguy cấp; các động vật hoang dã, nguy cấp, quý, hiếm quy định tại Phụ lục 3 của Luật đầu tư; Lá thuốc lá quy định tại Phụ lục 3 Thông tư 34/2013/TT-BCT)	4620
122.	Bán buôn thực phẩm (Trừ đường mía, đường củ cải)	4632
123.	Bán buôn đồ uống (Không bao gồm bán buôn rượu)	4633
124.	Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép	4641
125.	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
126.	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm (Không bao gồm các vật phẩm đã ghi hình trên mọi chất liệu theo quy định tại Phụ lục 3 Thông tư 34/2013/TT-BCT)	4651

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
127.	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (Không bao gồm các vật phẩm đã ghi hình trên mọi chất liệu theo quy định tại Phụ lục 3 Thông tư 34/2013/TT-BCT)	4652
128.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
129.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
130.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
131.	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp (Trừ gạo, đường mía, đường củ cải, thuốc lá, thuốc lào, xì gà)	4711
132.	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh (Trừ dầu thô và dầu đã qua chế biến)	4730
133.	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh (Không bao gồm các vật phẩm đã ghi hình trên mọi chất liệu theo quy định tại Phụ lục 3 Thông tư 34/2013/TT-BCT)	4741
134.	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
135.	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771
136.	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh)	4772
137.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Chi tiết: Dịch vụ kho bãi)	5210
138.	Chuyển phát (Chi tiết: Chuyển phát nhanh)	5320
139.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
140.	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (Chi tiết: phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	5621
141.	Dịch vụ ăn uống khác	5629
142.	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
143.	Xuất bản phần mềm (Chi tiết: Sản xuất phần mềm)	5820
144.	Lập trình máy vi tính	6201
145.	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính	6202
146.	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
147.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư)	6619
148.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (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 thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất).	6810 (Chính)
149.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản)	6820
150.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Chuẩn bị và thực hiện các dự án liên quan đến kỹ thuật điện và điện tử, kỹ thuật khai khoáng, kỹ thuật hoá học, dược học, công nghiệp và nhiều hệ thống, kỹ thuật an toàn hoặc những dự án quản lý nước; Chuẩn bị các dự án sử dụng máy điều hoà, tủ lạnh, máy hút bụi và kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, kỹ thuật âm thanh; Lập dự án đầu tư xây dựng; Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Dịch vụ tư vấn đấu thầu (Không bao gồm quản lý chi phí đầu tư xây dựng).	7110
151.	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (Chi tiết: Kiểm tra âm thanh và chấn động; Kiểm tra thành phần và độ tinh khiết của khoáng chất...; Chứng nhận sản phẩm, bao gồm hàng hóa tiêu dùng, xe có động cơ, máy bay, vỏ điều áp, máy móc nguyên tử)	7120



STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
152.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ (Chi tiết: Ứng dụng công nghệ vi sinh)	7212
153.	Quảng cáo (Không bao gồm quảng cáo thuốc lá và những mặt hàng bị cấm quảng cáo)	7310
154.	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (Chi tiết: Dịch vụ nghiên cứu thị trường)	7320
155.	Đại lý du lịch (Không bao gồm dịch vụ đưa khách du lịch Việt Nam ra nước ngoài)	7911
156.	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (Chi tiết: Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, không bao gồm dịch vụ đưa khách du lịch Việt Nam ra nước ngoài)	7990
157.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh; Xuất nhập khẩu và ủy thác nhập khẩu, trừ các mặt hàng cấm xuất, nhập khẩu quy định tại Phụ lục 01 và Phụ lục 02 Thông tư 34/2013/TT-BCT).	8299
158.	Đào tạo sơ cấp	8531
159.	Đào tạo trung cấp	8532
160.	Đào tạo cao đẳng	8533
161.	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi	9511
162.	Sửa chữa thiết bị liên lạc	9512
163.	Sửa chữa thiết bị nghe nhìn điện tử gia dụng	9521
164.	Sửa chữa thiết bị đồ dùng gia đình	9522

4. Mối quan hệ với Tổ chức có vốn được chuyển nhượng

Hiện tại, Công ty cổ phần Hanel đang là cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn với số cổ phần sở hữu là 21.600.000 cổ phần, giá trị theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần) là 216.000.000.000 đồng (Hai trăm mười sáu tỷ đồng chẵn), chiếm tỷ lệ 27% vốn điều lệ thực góp của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn.

5. Số cổ phần sở hữu

- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty cổ phần Hanel đang nắm giữ 21.600.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 27% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn. Theo đó, số lượng cổ phần mà Công ty cổ phần Hanel chuyển nhượng tương đương với 100% tổng số cổ phần đang sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn.

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

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG

1. Giới thiệu chung về Tổ chức có vốn được chuyển nhượng

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẠCH BÀN
- Tên tiếng Anh: THACH BAN INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung đoàn 918, Phường Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 66575199
- Vốn điều lệ: 800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng)
- Giấy CNĐKDN số 0103149883 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 02/01/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 29/9/2025
- Người đại diện pháp luật: Ông **Hoàng Cao Minh Đức** Chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn, tiền thân là Công ty cổ phần Bất động sản HANEL-HIMLAM, được Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số **0103034305** lần đầu ngày 02/01/2009. Địa chỉ đăng ký ban đầu của Công ty là số 267 - 269 đường Giảng Võ, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là **20.000.000.000 đồng** (Hai mươi tỷ đồng). Công ty có 4 cổ đông sáng lập, nổi bật gồm Công ty CP Him Lam (góp 60% vốn điều lệ) và Công ty Điện tử Hà Nội (nay là Công ty CP Hanel, góp 27% vốn điều lệ).

Ngày 08/10/2009, Công ty tăng vốn điều lệ lên thành **300.000.000.000 đồng** (Ba trăm tỷ đồng). Tỷ lệ sở hữu của hai cổ đông sáng lập chính vẫn được duy trì 60% đối với Công ty CP Him Lam và 27% đối với Công ty Điện tử Hà Nội.

Ngày 17/6/2014, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 với dấu mốc thay đổi tên công ty thành **Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn**, mang mã số doanh nghiệp mới **0103149883**. Vốn điều lệ Công ty được duy trì 300 tỷ đồng và Công ty bổ sung thêm một số ngành nghề kinh doanh (từ 15 mã ngành lên 34 mã ngành).

Ngày 08/5/2015, Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông **Lê Phú Toàn** sang ông **Nguyễn Ngọc Thắng** (ông Thắng là người đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH một thành viên Hanel).

Ngày 26/6/2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên thành **800 tỷ đồng**.

Ngày 24/8/2017, Công ty thay đổi địa chỉ trụ sở chính: **Tòa nhà Câu lạc bộ, Khu Trung Đoàn 918, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.**

Ngày 18/4/2023, Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Nguyễn Ngọc Thắng sang bà **Nguyễn Thị Bích Hảo**.

Ngày 23/6/2023, Công ty thay đổi địa chỉ trụ sở chính: **Tầng 4, Tòa nhà Long Biên**



Building, Khu Trung Đoàn 918, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngày 14/10/2024, Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật từ bà Nguyễn Thị Bích Hảo sang ông **Trần Ngọc Sơn**.

Ngày 05/11/2024, Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Trần Ngọc Sơn sang bà **Bùi Thị Thu Hà**.

Ngày 29/9/2025, Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật từ bà Bùi Thị Thu Hà sang ông **Hoàng Cao Minh Đức**, đồng thời thay đổi địa chỉ trụ sở chính (Tầng 4, Tòa nhà Long Biên Building, Khu Trung Đoàn 918, Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam) do có sự thay đổi địa giới hành chính của Thành phố Hà Nội.

Công ty hiện vẫn duy trì vốn điều lệ 800 tỷ đồng và hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng. Công ty đang trong quá trình triển khai dự án **Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B**.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký của Công ty bao gồm:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Trồng cây lâu năm khác	0129
2	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
3	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
6	Xây dựng nhà các loại	4100
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9	Phá dỡ	4311
10	Chuẩn bị mặt bằng	4312
11	Lắp đặt hệ thống điện	4321
12	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
13	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
14	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
15	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
16	Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
17	Vận tải hàng hóa đường sắt	4912

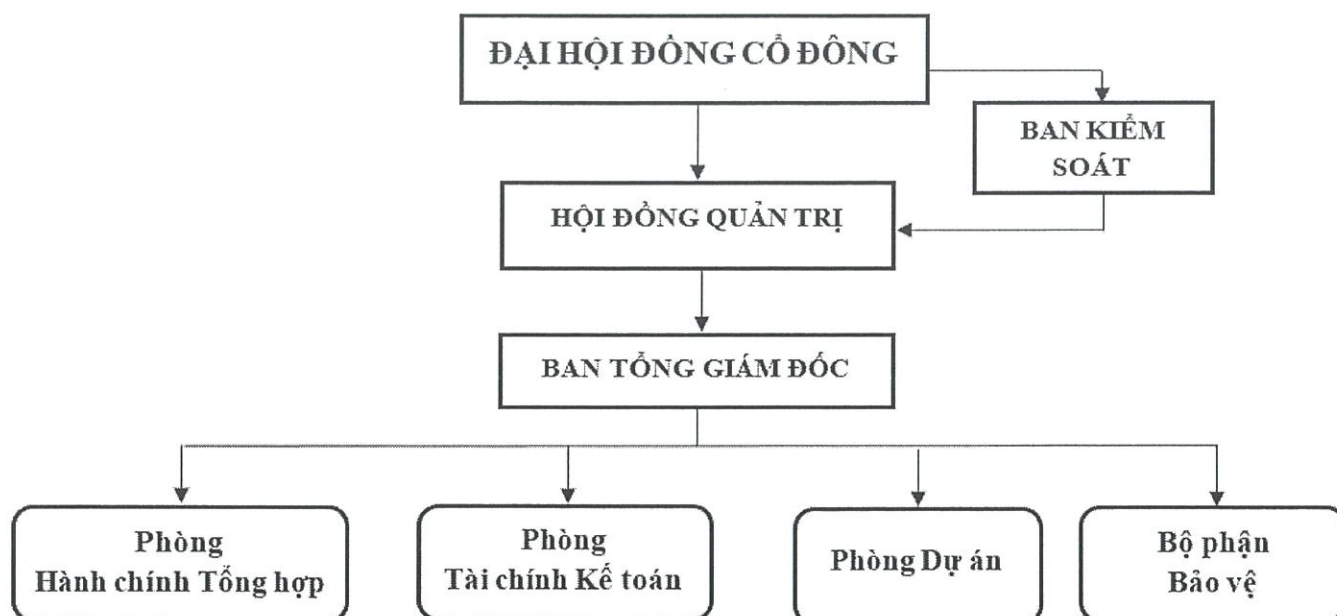


Stt	Tên ngành	Mã ngành
18	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
19	Giáo dục mầm non	8510
20	Giáo dục tiểu học	8520
21	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông	8531
22	Giáo dục nghề nghiệp	8532
23	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
24	Hoạt động thể thao khác	9319
25	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
26	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
27	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn bất động sản (không hoạt động môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất)	6820
28	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
29	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
30	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu	7490
31	Đại lý du lịch	7911
32	Điều hành tua du lịch	7912
33	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
34	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130

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

4. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

Diễn giải sơ đồ:

Hiện nay Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn là Điều lệ Công ty. Công ty không có đơn vị trực thuộc (công ty con, chi nhánh). Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn bao gồm:

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, quyết định sửa đổi bổ sung Điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty, quyết định phê chuẩn hoặc không phê chuẩn Báo cáo tài chính và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty hiện bao gồm 03 thành viên, trong đó có 01 Chủ tịch và 02 Thành viên 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 các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể: Chịu trách nhiệm triệu tập ĐHĐCĐ; Trình ĐHĐCĐ tình

hình hoạt động sản xuất kinh doanh, dự kiến phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức; Giám sát, chỉ đạo TGD trong điều hành công việc kinh doanh của Công ty; Xem xét các phương án sản xuất kinh doanh, huy động vốn; Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty... và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu và bãi nhiệm, miễn nhiệm theo thể thức biểu quyết công khai hoặc bỏ phiếu kín tại phiên họp ĐHĐCĐ. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, là cơ quan có thẩm quyền và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, có nhiệm vụ kiểm soát các hoạt động quản trị, điều hành, kinh doanh và tài chính của Công ty; Tiến hành giám sát theo Điều lệ Công ty đối với HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; Lập và ký các Báo cáo của Ban kiểm soát; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của các Báo cáo và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên; Báo cáo trước ĐHĐCĐ về những sự kiện tài chính bất thường xảy ra trong Công ty; Yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết... và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Ngoài các chức năng, nhiệm vụ điều hành quản lý chung toàn Công ty, Ban Tổng Giám đốc còn thực hiện các chức năng, nhiệm vụ sau:

- Đảm bảo các nguồn lực cần thiết cho hoạt động của Công ty bao gồm: Nguồn nhân lực (tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực), cơ sở hạ tầng, môi trường làm việc, tài chính...
- Tìm kiếm, lựa chọn và ký kết các hợp đồng mua hàng với các Nhà cung cấp (hợp đồng mua thiết bị, sản phẩm, dịch vụ...).
- Bổ nhiệm đại diện của lãnh đạo các phòng ban trong Công ty.
- Quyết định triển khai các hoạt động khắc phục, phòng ngừa khiếu nại của khách hàng.
- Chủ trì các cuộc họp, xem xét kiến nghị của lãnh đạo các phòng ban...

❖ **Phòng Tài chính Kế toán**

- Lập kế hoạch tài chính và kiểm soát ngân quỹ.
- Tham mưu xây dựng các quy định, quy chế, biểu mẫu về quản lý tài chính các đơn vị trực thuộc.
- Hỗ trợ các hoạt động quản lý chất lượng và khi cần thiết, cung cấp các dữ liệu để tính toán các chi phí chất lượng.
- Đảm bảo tính hợp lý hợp pháp của mọi hoạt động kế toán, tài chính phát sinh trong doanh nghiệp.

- Thực hiện các công việc quản lý tài chính theo đúng quy định của pháp luật.
- Lập và gửi các báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật.
- Quản lý tài chính theo đúng quy định của Công ty và pháp luật.

❖ **Phòng Hành chính Tổng hợp**

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong lĩnh vực tổ chức, nhân sự, thanh tra và thực hiện chính sách đối với cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty.
- Xác định các yêu cầu trình độ chuyên môn cho các cán bộ, nhân viên.
- Tiến hành và tổ chức việc đào tạo, tuyển dụng lao động.
- Thực hiện các biện pháp để khuyến khích cán bộ, nhân viên.
- Thực hiện và giám sát đúng các công việc có liên quan đến chế độ cho người lao động theo đúng quy định như: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, lao động tiền lương...
- Quản lý và lưu trữ toàn bộ hệ thống các văn bản do Công ty ban hành và các văn bản ngoài có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ **Phòng Dự án**

- Tham mưu và tổ chức triển khai toàn bộ công tác quản lý dự án đầu tư của Công ty.
- Điều phối triển khai dự án, kiểm soát tiến độ, chi phí, chất lượng và hiệu quả đầu tư.
- Quản lý hợp đồng, nhà thầu và các bên liên quan trong quá trình thực hiện dự án.
- Nhận diện, kiểm soát rủi ro; đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và quy chế nội bộ.
- Thực hiện báo cáo, đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và khai thác dự án.

❖ **Bộ phận Bảo vệ**

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về việc bảo vệ và an ninh trật tự trong Công ty và dự án.
- Đảm bảo thực hiện tốt công tác an ninh.

❖ **Công ty không có đơn vị trực thuộc (công ty con, chi nhánh).**

5. Cơ cấu cổ đông

5.1. Cơ cấu cổ đông

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/8/2026

Stt	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Trong nước	04	80.000.000	100
1	Tổ chức	03	77.600.000	97
-	<i>Công ty CP Hanel</i>	<i>01</i>	<i>21.600.000</i>	<i>27</i>
-	<i>Doanh nghiệp khác</i>	<i>02</i>	<i>56.000.000</i>	<i>70</i>

Stt	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
2	Cá nhân	01	2.400.000	3
II	Nước ngoài	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		04	80.000.000	100

(Nguồn: Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

5.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Đầu tư Thạch Bàn

Bảng 2: Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/8/2026

Stt	Tên cổ đông	Số CCCD/CC/CN ĐKKD; Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Bất động sản Gold Field	Giấy CN ĐKDN: 0107021926 Địa chỉ: Số 25 Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, TP. Hà Nội, Việt Nam	33.600.000	42
2	Công ty TNHH Kinh doanh quốc tế Silver Field	Giấy CN ĐKDN: 0312840205 Địa chỉ: L11-03-06 Lầu 11, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tông, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	22.400.000	28
3	Công ty CP Hanel	Giấy CN ĐKDN: 0100102206 Địa chỉ: Số 2, phố Chùa Bộc, phường Kim Liên, TP. Hà Nội, Việt Nam	21.600.000	27
Tổng cộng			77.600.000	97

(Nguồn: Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

6. Danh sách công ty mẹ và công ty con, công ty liên kết

Không có.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty:

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng, cụ thể:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- Xây dựng nhà các loại.

Qua quá trình thành lập và hoạt động, Công ty đã hai lần tăng vốn điều lệ, từ mức ban đầu 20 tỷ đồng (đầu năm 2009) tăng lên thành 300 tỷ đồng vào cuối năm 2009 và 800 tỷ đồng vào năm 2017 nhằm đáp ứng yêu cầu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng.

Từ khi thành lập cho đến nay, Công ty chỉ theo đuổi mục tiêu thực hiện **Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B**. Công ty triển khai Dự án này theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2998/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Tóm tắt thực hiện dự án đến nay (Theo Báo cáo số 16/2026/BC.TGD ký ngày 05/6/2026 của Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Thạch Bàn trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026):

7.1.1. Nguồn gốc dự án:

Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B có nguồn gốc là giai đoạn 3 Khu công nghiệp Sài Đồng B đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 151/TTg ngày 11/3/1996 với diện tích 18,73ha. Ngày 01/9/2003, UBND Thành phố Hà Nội cho phép mở rộng diện tích nghiên cứu lên 24,97ha tại văn bản số 2688/UB-KH&ĐT. Ngày 03/11/2003, UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận đổi tên dự án thành Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B tại văn bản 3449/UB-KH&ĐT.

7.1.2. Thành lập pháp nhân dự án:

Ngày 02/01/2009, Công ty cổ phần Bất động sản HANEL-HIMLAM (nay là Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn) được thành lập và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103034305 với cổ đông sáng lập chủ yếu là Công ty Điện tử Hà Nội (27%) và CTCP Him Lam (60%) và một số cổ đông khác.

7.1.3. Chuyển chủ đầu tư:

Ngày 18/9/2009, Công ty Điện tử Hà Nội và CTCP Him Lam đề xuất chuyển chủ đầu tư dự án sang Công ty cổ phần Bất động sản HANEL-HIMLAM. UBND Thành phố Hà Nội đồng ý tại văn bản số 11620/UBND-KH&ĐT ngày 04/12/2009 và trình Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 9719/UBND-KH&ĐT ngày 11/11/2010 cho phép hai nội dung:

- Đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B, mục tiêu là xây dựng hạ tầng kỹ thuật tạo tiền đề để triển khai các hạng mục công trình phục vụ nhu cầu ăn

ở, sinh hoạt của người lao động trong Khu công nghiệp Sài Đồng B và khu công nghiệp lân cận.

- Chuyển chủ đầu tư dự án từ Công ty Điện tử Hà Nội sang Công ty cổ phần Bất động sản HANEL-HIMLAM (nay là Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn).

7.1.4. Phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ:

Ngày 10/12/2010, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển chủ đầu tư và cho phép đầu tư xây dựng dự án tại Văn bản số 2268/TTg-KTN.

7.1.5. Công tác giải phóng mặt bằng:

- Diện tích đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng (265 phương án): 17,47ha.

- Về việc chi trả tiền:

Công ty đã chi trả tiền giải phóng mặt bằng cho 264/264 hộ gia đình: 231,98 tỷ đồng.

7.1.6. Tình trạng triển khai thi công:

- Chưa khởi công do chưa được giao đất.

- Dự án đã hết thời hạn thực hiện từ tháng 12/2024 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2998/QĐ-UBND ngày 16/6/2018.

7.1.7. Quá trình rà soát và đánh giá

Trong giai đoạn từ năm 2018 đến nay, hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư, đất đai, nhà ở có nhiều thay đổi nhằm đảm bảo sự đồng bộ và thống nhất, đặc biệt với việc ban hành các văn bản pháp luật mới, do đó tại Kế hoạch số 02/KH-UBND ngày 02/01/2019, UBND Thành phố Hà Nội đã yêu cầu rà soát tổng thể các dự án đầu tư có sử dụng đất để đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B đã được đưa vào diện rà soát và đánh giá các nội dung pháp lý trọng yếu, cụ thể gồm:

- Về hình thức thu hồi đất: Rà soát việc dự án có đáp ứng điều kiện áp dụng hình thức Nhà nước thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013.

- Về chức năng sử dụng đất: Kiểm tra sự phù hợp với các quy định tại Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Về giao đất cho chủ đầu tư: Xác định việc giao đất trên cơ sở Quyết định của Thủ tướng Chính phủ xác định chủ đầu tư dự án có đảm bảo tuân thủ quy định tại Luật Nhà ở năm 2014.

Quá trình rà soát nêu trên được các Sở, ngành thực hiện kéo dài nhiều năm, thông qua

nhiều văn bản, báo cáo và cuộc họp liên ngành do UBND Thành phố Hà Nội chủ trì.

Thông tin thêm về Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B được đề cập tại Mục IV.13. Tình hình sử dụng các cơ sở nhà, đất của Công ty.

7.2. Doanh thu và lợi nhuận

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần từ năm 2023 đến 30/6/2026

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025		6 tháng đầu năm 2026	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (cho thuê xe ô tô)	31.818.185	100	37.727.277	100	0	0	0	0
Tổng cộng	31.818.185	100	37.727.277	100	0	0	0	0

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024, 2025 và Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 tự lập của CTCP Đầu tư Thạch Bàn)

Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2023 đến năm 2025 của Đầu tư Thạch Bàn:

- Năm 2023 và 2024: Công ty chỉ phát sinh doanh thu từ hợp đồng cho thuê xe ô tô đối với Công ty cổ phần Him Lam - Chi nhánh Hà Nội.

- Năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026, Công ty không phát sinh doanh thu do đã thanh lý hợp đồng cho thuê xe ô tô đối với Công ty cổ phần Him Lam - Chi nhánh Hà Nội.

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

Đơn vị: Đồng

Chi tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (cho thuê xe ô tô)	31.818.185	100	37.727.277	100	0	0
Tổng cộng	31.818.185	100	37.727.277	100	0	0

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024, 2025 của CTCP Đầu tư Thạch Bàn)

Theo số liệu BCTC đã được kiểm toán năm 2023 và 2024, lợi nhuận gộp của Công ty chỉ đến từ hoạt động cho Công ty cổ phần Him Lam – Chi nhánh Hà Nội thuê xe ô tô. Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu từ hoạt động cho thuê xe ô tô thành lợi nhuận do đã khấu hao hết giá trị tài sản trước khi cho thuê.

Năm 2025, Công ty không có lợi nhuận do đã thanh lý hợp đồng thuê xe với Công ty cổ phần Him Lam – Chi nhánh Hà Nội.

8. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 5: Kết quả hoạt động kinh doanh từ năm 2023 đến 30/6/2026

Đơn vị: Đồng

Stt	Chi tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/ giảm năm 2025 so với năm 2024	Lũy kế đến Quý II/2026
1	Tổng tài sản	1.131.643.889.310	1.174.127.351.979	927.808.282.368 ^(*)	(20,98)	928.029.404.054
2	Vốn chủ sở hữu	800.498.228.352	804.503.505.018	804.441.864.494	(0,01)	804.648.866.028
3	Doanh thu thuần	31.818.185	37.727.277	-	-	-
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.818.185	37.727.277	-	-	-
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	46.717.550	5.011.223.677	(49.169.318)	(100,98)	207.001.534
6	Lợi nhuận khác	-	(3.702.276)	(12.471.206)	236,85	-
7	Lợi nhuận trước thuế	46.717.550	5.007.521.401	(61.640.524)	(101,23)	207.001.534
8	Lợi nhuận sau thuế	37.374.040	4.005.276.666 ^(**)	(61.640.524)	(101,54)	207.001.534

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/ giảm năm 2025 so với năm 2024	Lũy kế đến Quý II/2026
9	Lãi cơ bản trên cổ phần	0,47	50	(1)	(102,00)	-
10	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024, 2025 và Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 tự lập của CTCP Đầu tư Thạch Bàn)

(*) Tổng tài sản năm 2025 của Công ty giảm khoảng 246 tỷ đồng chủ yếu do Công ty thu về được khoản cho vay ngắn hạn từ một số cá nhân.

(**) Năm 2024, lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng đột biến, đạt hơn 4 tỷ đồng, cao hơn các năm 2023 và 2025, chủ yếu đến từ doanh thu tài chính năm 2024 (lãi tiền gửi, tiền cho vay).

9. Ý kiến của Kiểm toán viên trên báo cáo tài chính năm 2025

Ý kiến của Kiểm toán viên Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) trên báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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”.

10. Vị thế trong ngành và triển vọng phát triển ngành

❖ Vị thế trong ngành

Với vốn điều lệ duy trì ở mức 800 tỷ đồng, Công ty có quy mô tài chính lớn và ổn định, đủ năng lực để theo đuổi các dự án bất động sản và xây dựng có quy mô vừa và lớn. Công ty giữ vai trò chủ đạo trong việc thực hiện một số dự án quy hoạch đô thị quan trọng, điển hình là dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B với diện tích được quy hoạch lên tới hơn 20ha tại Long Biên, Hà Nội.

Vị thế của Công ty được khẳng định qua mục tiêu xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, phục vụ nhu cầu ăn ở, sinh hoạt cho người lao động tại các khu công nghiệp lớn phía Đông Thủ đô.

❖ Triển vọng phát triển của ngành

Triển vọng của ngành nghề kinh doanh bất động sản (BDS) và xây dựng của Việt Nam trong giai đoạn từ 2026 đến 2045 được dự báo sẽ chuyển mình mạnh mẽ từ số lượng sang chất lượng, gắn liền với các mục tiêu chiến lược quốc gia.

Triển vọng ngắn hạn và trung hạn (2026 – 2030)

Giai đoạn này được xem là "bình minh" của một chu kỳ tăng trưởng mới sau giai đoạn tái cấu trúc mạnh mẽ:

Sự phục hồi rõ nét vào năm 2026: Nhờ các vướng mắc pháp lý từ Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản được tháo gỡ, nguồn cung dự kiến sẽ tăng mạnh (dự báo tăng hơn 40% so với năm 2025).

Bất động sản công nghiệp là "đầu tàu": Với làn sóng dịch chuyển sản xuất, BDS công nghiệp sẽ bứt phá về cả quy mô lẫn chất lượng, dịch chuyển sang mô hình Khu công nghiệp sinh thái.

Động lực từ đầu tư công: Ngành xây dựng sẽ hưởng lợi lớn từ các đại dự án hạ tầng giao thông khởi công từ cuối năm 2025, tạo nền tảng cho sự hình thành các đô thị vệ tinh dọc các trục giao thông trọng điểm.

Tầm nhìn dài hạn đến năm 2045

Hướng tới mục tiêu trở thành quốc gia phát triển, thu nhập cao, ngành BDS và Xây dựng sẽ đóng vai trò xương sống trong việc nâng cấp diện mạo quốc gia:

Đô thị hóa chất lượng cao: Việt Nam đặt mục tiêu xây dựng ít nhất 5 đô thị đạt tầm cỡ quốc tế vào năm 2045, đóng vai trò là các đầu mối kết nối toàn cầu.

Hà Nội với 9 cực tăng trưởng: Theo quy hoạch Thủ đô đến năm 2045, Hà Nội sẽ phát triển theo mô hình đa cực, di dời hơn 860.000 dân ra khỏi nội đô lịch sử để tái cấu trúc không gian sống hiện đại hơn.

Tiêu chuẩn xanh và thông minh: Ngành xây dựng sẽ chuyển dịch hoàn toàn sang các công trình xanh, bền vững và ứng dụng công nghệ AI, dữ liệu lớn trong quản lý vận hành đô thị.

Đóng góp GDP: Khu vực đô thị được kỳ vọng sẽ đóng góp khoảng 85% GDP cả nước, trong đó kinh tế số chiếm tỷ trọng lớn trong GRDP của các đô thị lớn.

Với định hướng này, những doanh nghiệp có quỹ đất sạch và năng lực triển khai dự án bài bản sẽ có cơ hội lớn để tham gia vào chuỗi giá trị phát triển đô thị bền vững của Thủ đô và cả nước.

11. Tình hình sử dụng lao động

11.1. Cơ cấu lao động

Tính đến ngày 31 tháng 8 năm 2026, số lượng cán bộ nhân viên của Công ty là 04 người được phân loại như sau:

Bảng 6: Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 31/8/2026

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ chuyên môn	4	100
- Trình độ Đại học, trên Đại học	4	100
- Trình độ Cao đẳng, Trung cấp	0	0
- Trình độ khác	0	0
Phân theo thời hạn hợp đồng lao động	4	100
- HĐLĐ không thời hạn	4	100
- HĐLĐ có thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	0	0
- HĐLĐ dưới 12 tháng	0	0
Phân theo giới tính	4	100
- Nam	3	75
- Nữ	1	25

(Nguồn: Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn hoạt động với đặc điểm là công ty đầu tư và thực hiện dự án. Đến nay, Công ty chưa được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Những năm qua, Công ty chủ yếu thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và hiện đang trong giai đoạn xin điều chỉnh chủ trương đầu tư. Do đó, Công ty đang duy trì số lượng nhân viên là 04 người.

11.2. Mức thu nhập bình quân

Bảng 7: Thu nhập bình quân của người lao động từ năm 2023 đến năm 2025

Tiêu chí	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	21,4	23,7	14,42

(Nguồn: Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

11.3. Chính sách đối với người lao động

Chính sách tuyển dụng: Thực hiện tuyển dụng công khai, minh bạch, dựa trên năng lực và mức độ phù hợp với vị trí; áp dụng quy trình tuyển chọn chặt chẽ thông qua sàng lọc hồ sơ, phỏng vấn và đánh giá chuyên môn.

Chính sách đào tạo: Tổ chức đào tạo hội nhập cho nhân sự mới về văn hóa và quy trình Công ty; đồng thời triển khai đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp. Người lao động được tạo điều kiện về thời gian và kinh phí khi tham gia các chương trình đào tạo phù hợp với công việc.

Chính sách lương, thưởng: Tuân thủ quy định về mức lương tối thiểu vùng; thực hiện đầy đủ các chế độ thưởng (lương tháng thứ 13, thưởng lễ, Tết, thưởng hiệu quả công việc...) gắn với kết quả sản xuất kinh doanh và mức độ hoàn thành nhiệm vụ.

Chính sách phúc lợi: Thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm (BHXH, BHYT, BHTN) theo quy định của nhà nước; đảm bảo các quyền lợi về nghỉ phép, phụ cấp, chăm lo đời sống người lao động (ăn trưa, thăm hỏi, hiếu hỉ...); tổ chức tham quan, nghỉ mát định kỳ hằng năm trên cơ sở kết quả hoạt động của Công ty.

12. Tình hình tài chính

12.1. Tình hình công nợ hiện nay

❖ Các khoản phải thu

Bảng 8: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	24.463.696.760	670.852.988.115	112.973.384.779
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	127.975.909	123.066.818	123.066.818
Trả trước cho người bán ngắn hạn	24.548.451.669	24.463.670.767 ^(*)	648.693.001
Phải thu về cho vay ngắn hạn ^(**)	-	571.409.168.920	23.117.000.000
Phải thu ngắn hạn khác ^(***)	98.604.000	75.726.874.127	89.954.417.477
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(311.334.818)	(869.792.517)	(869.792.517)
Các khoản phải thu dài hạn	569.979.168.920	-	192.229.168.920
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	569.979.168.920	-	192.229.168.920
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	594.442.865.680	670.852.988.115	305.202.553.699

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024, 2025 của CTCP Đầu tư Thạch Bàn)

Liên quan đến tình hình công nợ được đề cập tại Bảng 8 và Bảng 9, bên cạnh thông tin, số liệu từ các BCTC đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và 2025, CTCP Đầu tư Thạch Bàn đã chi tiết thêm một số nội dung thông qua Công văn số 25/2026/CV-TCKT ngày 13/10/2026.

(*) Năm 2023-2024, BCTC đã được kiểm toán của Công ty thể hiện số liệu chỉ tiêu Trả

trước cho người bán ngắn hạn lớn, gồm 02 khoản chính (chiếm tỷ trọng trên 97%), cụ thể tại thời điểm 31/12/2024 là:

- Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên: 18.267.476.068 đồng, là khoản tiền chuyển cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng;

- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Linh Anh: 5.547.463.000 đồng, là khoản trả trước (tạm ứng) cho Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Linh Anh theo Hợp đồng thiết kế bản vẽ thi công số 01/HĐ16 ngày 04/01/2016. Hợp đồng này đã được thanh lý và thu hồi toàn bộ vào năm 2025.

- Các đơn vị khác: 648.731.699 đồng.

(**) Tại ngày 31/12/2024, Công ty có khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn lớn (trên 571,4 tỷ đồng). Thuyết minh BCTC đã được kiểm toán năm 2024 thể hiện đây là các khoản cho vay ngắn hạn đối với 03 cá nhân và 01 tổ chức gồm:

- Doãn Văn Đôn: 281.800.000.000 đồng, theo Hợp đồng vay số 02/HĐ/ĐTTB ngày 10/5/2017, mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay 0,2%/năm, thời gian vay đến ngày 31/12/2024. Khoản vay này đã được thanh lý khi đến hạn và được hoàn trả toàn bộ vào năm 2025.

- CTCP Hanel: 192.229.168.920 đồng, theo các hợp đồng vay số 02/HĐ/ĐTTB ngày 01/7/2014 và Hợp đồng vay số 03/HĐ-ĐTTB ngày 12/6/2017 cùng các phụ lục đính kèm theo các hợp đồng này. Theo đó, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay tính từ thời điểm cho vay đến khi Đầu tư Thạch Bàn có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất tại thời điểm này là 0,2%/năm.

- Nguyễn Tá Hải: 74.263.000.000 đồng, theo các Hợp đồng vay số 01/HĐ/ĐTTB và Hợp đồng vay số 02/HĐ/ĐTTB ngày 29/02/2024, mục đích làm vốn lưu động, thời hạn vay tính đến hết ngày 31/12/2024, lãi suất 0,2%/năm. Khoản vay này đã được thanh lý khi đến hạn và được hoàn trả toàn bộ vào năm 2025.

- Vũ Tuệ Thư: 23.117.000.000 đồng, theo các Hợp đồng vay số 03/HĐ/ĐTTB và số 04/HĐ/ĐTTB ngày 29/02/2024 và các phụ lục hợp đồng đính kèm, mục đích bổ sung vốn phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh, thời hạn khoản vay đến hết ngày 31/12/2024, lãi suất tại thời điểm này là 0,2%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, theo BCTC đã được kiểm toán năm 2025, Công ty chỉ còn khoản phải thu về cho vay ngắn hạn đối với Vũ Tuệ Thư với số tiền như trên.

Đối với khoản phải thu về cho vay đối với Công ty cổ phần Hanel: Theo BCTC đã được kiểm toán, tại ngày 31/12/2024, khoản phải thu về cho vay đối với Công ty cổ phần Hanel được trình bày tại chỉ tiêu “Phải thu về cho vay ngắn hạn” với số tiền 192.229.168.920 đồng. Tại ngày 31/12/2025, khoản phải thu này được trình bày tại chỉ tiêu “Phải thu về cho

vay dài hạn” với cùng số tiền. Việc phân loại khoản phải thu giữa ngắn hạn và dài hạn được thực hiện theo thời hạn thu hồi của khoản phải thu tại từng thời điểm báo cáo.

(***) Về chỉ tiêu Phải thu ngắn hạn khác: Theo thuyết minh BCTC đã được kiểm toán năm 2024 và 2025, chỉ tiêu này có số dư lớn, chủ yếu là các khoản tạm ứng, cụ thể:

- Tại thời điểm 31/12/2024: Tạm ứng cho Bùi Thị Thu Hà số tiền 68.738.230.957 đồng (chiếm hơn 90%) trong tổng số 75.726.874.127 đồng Phải thu ngắn hạn khác, chi tiết là: Tạm ứng thực hiện dự án, bà Hà đã hoàn tạm ứng toàn bộ trong năm 2025.

- Tại thời điểm 31/12/2025: Tạm ứng cho 3 người (chiếm hơn 96%), gồm:

+ Dương Công Quang: 52.245.116.750 đồng,

+ Vũ Văn Long: 21.144.360.321 đồng, và

+ Hoàng Cao Minh Đức: 13.685.718.000 đồng

trong tổng số 89.954.417.477 đồng Phải thu ngắn hạn khác, chi tiết như sau: Tạm ứng thực hiện dự án – khoản tạm ứng cho Dương Công Quang và Vũ Văn Long đã được hoàn tạm ứng thành nhiều lần, đến ngày 30/01/2026 đã hoàn tạm ứng đủ 100%; khoản tạm ứng cho Hoàng Cao Minh Đức có thời hạn hoàn tạm ứng là khi dự án triển khai.

❖ Các khoản phải trả

Bảng 9: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nợ ngắn hạn	4.675.543.725	323.134.846.961	123.366.417.874
Phải trả người bán ngắn hạn	2.252.642.280	3.287.399.373	870.361.857
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	32.495.250	1.024.751.426	3.018.750
Phải trả người lao động	412.822.083	92.333.334	43.413.750
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.779.950.640	0	0
Phải trả ngắn hạn khác	102.426.000	66.293.639.548 ^(*)	5.668.295.840
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn ^(**)	0	252.344.015.808	116.688.620.205
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	95.207.472	92.707.472	92.707.472
Nợ dài hạn	326.470.117.233	46.489.000.000	0
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn ^(***)	293.100.803.657	46.489.000.000	0
Phải trả dài hạn khác	33.369.313.576	0	0
Tổng cộng	331.145.660.958	369.623.846.961	123.366.417.874

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024, 2025 của CTCP Đầu tư Thạch Bàn)

(*) Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2024, tại ngày 31/12/2024, chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác của Công ty chủ yếu gồm khoản phải trả Công ty CP Him Lam với số tiền 63.855.899.914 đồng trên tổng số 66.293.639.548 đồng, chiếm tỷ trọng trên 96%, chi tiết như sau: Là khoản lãi vay theo Hợp đồng vay số 30-12/2022/HĐVV/HL-TB ngày 30/12/2022, mục đích bổ sung vốn phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh, hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.

(**) Về chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn:

Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2024, chỉ tiêu Vay ngắn hạn của Công ty được thuyết minh là khoản vay theo Hợp đồng số 30-12/2022/HĐVV/HL-TB ngày 30/12/2022 với Công ty CP Him Lam (Hợp đồng số 30-12), giá trị hợp đồng 252.344.015.808 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất vay là 12,1%/năm, hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp, mục đích là bổ sung vốn phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2025, chỉ tiêu Vay ngắn hạn của Công ty được thuyết minh gồm 02 khoản vay:

(i) Khoản vay theo Hợp đồng số 30-12 và các phụ lục hợp đồng, số cuối năm là **100.328.068.717 đồng**;

(ii) Khoản vay theo Hợp đồng số 01-06/2023/HĐVV-KM-TB ngày 30/06/2023 với Công ty CP Đầu tư Thương mại Khai Minh, giá trị hợp đồng 10.950.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất vay là 13,15%/năm, mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh, hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp, số cuối năm là **16.360.551.488 đồng**.

(***) Về chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính dài hạn, theo BCTC đã được kiểm toán năm 2024, tại ngày 31/12/2024, chỉ tiêu Vay dài hạn của Công ty được thuyết minh là khoản vay Công ty CP Đầu tư Thương mại Khai Minh, số tiền là 46.489.000.000 đồng. Cụ thể là: Hợp đồng vay số 01-06/2023/HĐVV-KM-TB ngày 30/06/2023, thời gian vay 36 tháng, lãi suất tại thời điểm này là 12,15%/năm; hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.

Nhà đầu tư cần lưu ý, thực chất tại thời điểm 31/12/2024 Công ty vẫn nợ Công ty CP Him Lam 252.344.015.808 đồng, chỉ thay đổi từ vay dài hạn sang vay ngắn hạn. Kết thúc năm 2025, BCTC đã được kiểm toán của Công ty thể hiện tổng Nợ phải trả giảm mạnh từ 369.623.846.961 đồng (số đầu năm) xuống còn 123.366.417.874 đồng (số cuối năm) chủ yếu do giảm khoản nợ vay ngắn hạn Công ty CP Him Lam và không còn nợ dài hạn.

Cập nhật tại thời điểm 30/6/2026:

Theo Bảng cân đối kế toán Công ty tự lập, tại thời điểm 30/6/2026, chỉ tiêu Vay và nợ dài hạn của Công ty là **116.688.620.205 đồng**, là khoản vay Công ty CP Him Lam và Công ty CP Đầu tư Thương mại Khai Minh được chuyển sang từ Vay và nợ thuê tài chính

ngắn hạn năm 2025 do thỏa mãn các điều kiện của khoản vay dài hạn.

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 10: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Đầu tư Thạch Bàn năm 2023 – 2025

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	6,96	2,08	1,53
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	6,96	2,08	1,53
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	29	31	13
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	41	46	15
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,00003	0,00003	0
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	117,5	10.616,4	0
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,003	0,347	(0,006)
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,005	0,499	(0,008)
Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (có bao gồm doanh thu tài chính)	%	1,97	58,90	(5,37)
Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	Đồng /cổ phiếu	0,47	50	(1)
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	0	0	0

(Nguồn: Theo tính toán của tổ chức tư vấn dựa trên số liệu các BCTC kiểm toán từ năm 2023 đến năm 2025 của Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

13. Tình hình sử dụng các cơ sở nhà, đất của Công ty:

Tại thời điểm lập Bản công bố thông tin này, Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với **Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên (nay là phường Long Biên).**

13.1. Nội dung và tình hình thực hiện dự án: Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên.

Nội dung Dự án: Trích “Quyết định chủ trương đầu tư” số 2998/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội:

“Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án: Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên.

2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu chức năng đô thị đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và xã hội, làm cơ sở triển khai các hạng mục công trình phục vụ nhu cầu ăn ở, sinh hoạt của người lao động trong Khu công nghiệp Sài Đồng B, các khu công nghiệp lân cận và của dân cư khu vực. Cải thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực, nâng cao đời sống cho nhân dân trong khu vực dự án.

3. Quy mô dự án và nội dung đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng khu chức năng đô thị tuân thủ quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 và chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội tại Thông báo số 517/TB-UBND ngày 27/5/2018; quy mô sử dụng đất khoảng 203.965m²; trong đó nội dung và cơ chế đầu tư như sau:

3.1. Các hạng mục, công trình được phép đầu tư xây dựng, kinh doanh, khai thác:

- Đầu tư xây dựng mới các công trình nhà ở cao tầng: Tổng diện tích đất khoảng 30.412m², gồm 05 ô đất để xây dựng công trình nhà ở cao 19 tầng, 03 tầng hầm.

- Đầu tư xây dựng mới các công trình công cộng khu ở: Tổng diện tích đất khoảng 21.343m², gồm 05 ô đất để xây dựng các công trình căn hộ du lịch, nhà ở hỗn hợp và văn phòng cao 19-21 tầng, 03 tầng hầm.

- Đầu tư xây dựng mới 02 công trình trường học (trong tổng số 04 công trình trường học tại 04 ô đất để xây dựng trường THCS, Tiểu học, Mẫu giáo và Mầm non có tổng diện tích khoảng 47.209m² - ranh giới, vị trí, diện tích, quy mô đầu tư xác định cụ thể sau khi có ý kiến của UBND quận Long Biên về 02 ô đất phải bàn giao để xây dựng trường học công lập).

- Đầu tư xây dựng mới 02 bãi đỗ xe tập trung: Tổng diện tích đất khoảng 10.677m².

- Tổng số căn hộ tại Dự án khoảng 2.040 căn; quy mô dân số khoảng 5.310 người.

3.2. Các hạng mục, công trình sau khi hoàn thành đầu tư phải bàn giao cho Thành phố:

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích đất khoảng 1.145m²; sau khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương theo quy định.

- Đầu tư xây dựng đường giao thông đô thị: Tổng diện tích đất khoảng 30.336m²; sau

khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương theo quy định.

- Đầu tư xây dựng đường giao thông đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 34.971m²; sau khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương theo quy định.

- Đầu tư xây dựng khu cây xanh, thể dục thể thao: Tổng diện tích đất khoảng 18.732m²; sau khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương theo quy định.

- Đầu tư xây dựng các công trình công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích đất khoảng 2.240m², gồm các công trình trụ sở tổ dân phố, trạm y tế; sau khi hoàn thành bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất quy hoạch xây dựng các cơ quan: Tổng diện tích đất khoảng 1.100m²; sau khi hoàn thành bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh 02 ô đất quy hoạch xây dựng trường học (ranh giới, vị trí, diện tích, quy mô đầu tư xác định cụ thể sau khi có ý kiến của UBND quận Long Biên về việc xây dựng trường học công lập).

4. Địa điểm thực hiện: Phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội).

5. Tổng vốn đầu tư: Khoảng 5.279 tỷ đồng.

Nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có của nhà đầu tư khoảng 792 tỷ đồng, chiếm 15% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác là 4.487 tỷ đồng, chiếm 85% tổng vốn đầu tư.

6. Thời gian thực hiện: Từ năm 2017 đến năm 2024, trong đó:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị quỹ đất: Từ năm 2017 đến hết năm 2018.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Từ năm 2019 đến năm 2024.

- Giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa vào khai thác, sử dụng: Năm 2024.

7. Phương thức và thời hạn sử dụng đất: Phương thức và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

8. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Nhà đầu tư được phép khai thác, kinh doanh theo các quy định hiện hành của Nhà nước.”

Tình hình thực hiện dự án: Như vậy, tính đến thời điểm lập Bản công bố thông tin này, Dự án Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B hiện đang chậm tiến độ khoảng 02 năm. Tuy nhiên, Dự án không nằm trong Danh sách các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai (341 dự án) theo Thông báo số 396/TB-UBND ngày 13/4/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội.

13.2. Hiện trạng Dự án

Căn cứ Công văn số 2268/TTg-KTN ngày 10/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗ trợ - khu công nghiệp Sài Đồng B thành phố Hà Nội, Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc chuyển chủ đầu tư Dự án từ Công ty điện tử Hà Nội sang Công ty cổ phần bất động sản Hanel - Him Lam (tên gọi ban đầu của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn) để đầu tư Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B.

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2998/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, thời gian thực hiện dự án từ năm 2017 đến năm 2024. Như vậy, dự án đã hết thời hạn thực hiện. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Phương án chuyển nhượng vốn và Bản công bố thông tin này, dự án chưa thực hiện đầu tư xây dựng, chưa được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định.

Ngày 25/02/2020, UBND quận Long Biên có Văn bản số 309/UBND-TTPTQĐ xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ với diện tích 174.693,4m². Về giá trị đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng: Ngày 19/7/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Long Biên ban hành Văn bản số 383/TTPTQĐ xác nhận khối lượng đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng 264 phương án với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ thực hiện: 231.980.207.343 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi một tỷ, chín trăm tám mươi triệu, hai trăm linh bảy nghìn, ba trăm bốn mươi ba đồng). Đến thời điểm hiện nay đã chi trả xong toàn bộ. Về nguồn vốn thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư Thạch Bàn thực hiện ứng vốn trước để giải phóng mặt bằng. (Nội dung này cũng được nhắc đến tại Công văn số 1380/UBND-TNMT ngày 25/6/2025 của UBND quận Long Biên gửi Đầu tư Thạch Bàn, Dự án đã được xác nhận khối lượng thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để thực hiện Dự án. Nhà đầu tư được đề nghị triển khai các bước tiếp theo theo trình tự quy định.)

Về khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang: Số cuối năm trên BCTC đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty ghi nhận là 546.791.572.813 đồng. Chi tiết (theo Phụ lục 7 của Báo cáo thẩm định giá số 111/2026/85/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành ngày 24/6/2026) gồm:

- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng: 235.925.092.066 đồng;
- Chi phí lãi vay: 249.393.747.869 đồng;
- Chi phí quản lý dự án: 50.077.988.406 đồng;

- Chi phí tư vấn thiết kế: 10.042.361.885 đồng;
- Chi phí khác: 1.352.382.587 đồng.

Ngày 13/10/2023, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Thông báo số 477/TBVP Kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Dương Đức Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo việc rà soát Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội là thống nhất với đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Văn bản số 4526/KH&ĐT-ĐT ngày 31/8/2023, trong đó có các nội dung kết luận và hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện dự án như sau:

- Về ranh giới, diện tích dự án: Đảm bảo phạm vi, ranh giới tại phần diện tích đất thuộc phạm vi đầu tư giai đoạn 3 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Sài Đồng B đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Quyết định số 151/TTg; Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 16/05/2014 (lưu ý: không mở rộng ranh giới dự án theo ranh giới quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt);

- Về mục tiêu dự án: Hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn nghiên cứu, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗ trợ - Khu công nghiệp Sài Đồng B (giai đoạn 3) theo quy trình, quy định (căn cứ quy định của Luật Đất đai đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất, xem xét, định hướng mục tiêu thực hiện dự án đầu tư: xây dựng nhà ở cho người lao động, chuyên gia trong khu công nghiệp Sài Đồng B, các khu công nghiệp lân cận và nhà ở xã hội).

Trong năm 2025, ĐHĐCĐ bất thường của Đầu tư Thạch Bàn đã ban hành Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/7/2025 trong đó thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án từ 5.279 tỷ đồng thành 6.924,78 tỷ đồng, thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty. Tiếp đến, trong ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 được tổ chức ngày 26/6/2026, tại Báo cáo số 16/2026/BC.TGĐ ngày 05/6/2026, Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Thạch Bàn đã báo cáo ĐHĐCĐ: Công ty chưa thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư và chưa tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ. Cũng tại Báo cáo này, Tổng Giám đốc đặt ra 03 nhiệm vụ năm 2026 gồm:

(1) Thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/7/2025 và tiến độ triển khai dự án theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đầu tư hiện hành và các văn bản hướng dẫn liên quan.

(2) Tiếp tục duy trì công tác bảo vệ và quản lý mặt bằng.

(3) Đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026.

Đến thời điểm lập Bản công bố thông tin này, Công ty chưa hoàn tất điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án (điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án từ 5.279 tỷ đồng thành 6.924,78 tỷ đồng) và chưa thực hiện tăng vốn điều lệ (từ 800 tỷ đồng lên 1.385 tỷ đồng).

14. Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Bảng 11: Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (KH) 2025	Thực hiện (TH) 2025	% TH/KH 2025	Kế hoạch 2026	% tăng/giảm KH 2026 so với TH 2025
1	Doanh thu tài chính	3.831,2	914,8	23,88	430,7	(52,91)
2	Doanh thu thuần	0	0	-	0	-
3	Giá vốn	0	0	-	0	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.456,1	963,9	66,2	482	(50,00)
5	Lợi nhuận trước thuế	2.359,8	(61,6)	(2,61)	N/A	-
6	Lợi nhuận sau thuế	1.887,8	(61,6)	(3,26)	(51,3)	(16,72)
7	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	N/A	N/A	N/A	N/A	-
8	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,23%	0	0	0	-
9	Tỷ lệ chia cổ tức	0	0	0	0	-
10	Thực hiện Dự án KĐT hỗ trợ - KCN Sài Đồng B	204.549,77	N/A	-	15.541,7	-
10.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	0	N/A	-	0	-
10.2	Chi phí xây dựng và thiết bị	103.068,65	N/A	-	0	-
10.3	Chi phí quản lý dự án	1.827,28	N/A	-	1.294,2	-
10.4	Chi phí tư vấn	79.420,69	N/A	-	0	-

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (KH) 2025	Thực hiện (TH) 2025	% TH/KH 2025	Kế hoạch 2026	% tăng/giảm KH 2026 so với TH 2025
10.5	Chi phí khác	2.358,15	N/A	-	120	-
10.6	Chi phí lãi vay	17.875,00	N/A	-	14.127,5	-

(Nguồn: Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn)

Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 19-3/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/6/2026.

Công ty không có kế hoạch chi trả cổ tức trong năm 2026.

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

Không có.

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

Tính đến thời điểm công bố thông tin về chuyển nhượng vốn của HANEL tại Đầu tư Thạch Bàn, không có các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.

17. Thông tin khác

Không có.

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

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**1. Loại cổ phần**

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng là **21.600.000** cổ phần (chiếm tỷ lệ 27% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Đầu tư Thạch Bàn), tương ứng **01** lô cổ phần, tương đương **100%** số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn.

4. Giá khởi điểm để đấu giá và bước giá

Giá khởi điểm: **375.840.000.000** đồng/lô cổ phần (bằng 21.600.000 cổ phần nhân (x) Giá khởi điểm của 01 cổ phần (là 17.400 đồng)). Cơ sở xác định giá khởi điểm được nêu tại Mục V.5 dưới đây.

Bước giá: 1.000.000 đồng/lô cổ phần.

5. Phương pháp/Cơ sở tính giá khởi điểm

Giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Hanel đầu tư tại Đầu tư Thạch Bàn được xác định căn cứ vào các số liệu dưới đây:

- Giá trị đầu tư ban đầu của Hanel tại Đầu tư Thạch Bàn: **10.000 đồng/cổ phần**;
- Giá trị sổ sách 01 cổ phần của Đầu tư Thạch Bàn: **10.056 đồng/cổ phần** (được xác định tại thời điểm 31/12/2025).

- Giá trị cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn theo xác định của tổ chức có chức năng thẩm định giá: *Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/85/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 24 tháng 6 năm 2026 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành, giá cổ phần Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn được xác định tại thời điểm ngày 31/12/2025 là 17.400 đồng/cổ phần.* Phương pháp thẩm định giá được áp dụng là: **Phương pháp tài sản.**

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, đồng thời tuân thủ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 79 Nghị định số 57 ngày 12/02/2026 (xác định giá khởi điểm khi đấu giá chuyển nhượng vốn nhà nước), HĐQT Công ty cổ phần Hanel đã ban hành Quyết định số 16/2026/QĐHĐQT-HANEL ngày 30/9/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm và Phương án chuyển nhượng vốn của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn, theo đó giá khởi điểm để bán đấu giá cổ phần là **17.400 đồng/cổ phần** (Bằng chữ: Mười bảy nghìn bốn trăm đồng một cổ phần), tương ứng **375.840.000.000** đồng/lô cổ phần.

6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Theo Quyết định số 02/2026/QĐHĐQT-Hanel ngày 21/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hanel, HĐQT đã phê duyệt chủ trương và chỉ đạo Tổng Giám đốc thực hiện các công việc liên quan **thoái toàn bộ vốn góp** của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn. Như vậy, mục tiêu “thoái toàn bộ vốn góp” được HĐQT Hanel đặt lên hàng đầu.

Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/9/2026 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2026 của CTCP Hanel đã thông qua Kế hoạch 05 năm cơ cấu lại vốn của CTCP Hanel đầu tư tại doanh nghiệp khác giai đoạn 2026-2030, trong đó, đối với Đầu tư Thạch Bàn, tiếp tục thực hiện thoái vốn theo chủ trương đã được phê duyệt và hoàn thành trong năm 2026; Nghị quyết số 15/2026/NQHĐQT-HANEL ngày 22/9/2026 của HĐQT CTCP Hanel đã thống nhất tổ chức triển khai Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ.

Và để đảm bảo mục tiêu thoái toàn bộ vốn góp, thì phương thức bán đấu giá công khai theo lô (01 lô, tương đương toàn bộ số lượng cổ phần cần chuyển nhượng) là phù hợp nhất so với phương thức bán đấu giá công khai thông thường (có thể dẫn đến tình trạng chỉ bán được một phần trong tổng số cổ phần cần chuyển nhượng, nghĩa là không đáp ứng được mục tiêu đề ra).

Theo đó, HĐQT Hanel đã ban hành Quyết định số 16/2026/QĐHĐQT-HANEL ngày 30/9/2026, trong đó, đã phê duyệt phương thức chuyển nhượng vốn là: **Bán đấu giá công khai theo lô (01 lô, tương đương 21.600.000 cổ phần/01 lô).**

7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

Là tổ chức được quy định tại tiết b2 điểm b khoản 3 Điều 80 Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026, cụ thể:

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”)

Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Website: <https://www.hnx.vn>

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: Quý IV năm 2026.

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

9. Thời gian đăng ký và đặt cọc mua cổ phần dự kiến

Thời gian đăng ký và đặt cọc mua cổ phần được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá cổ phần thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn (được ban hành bởi Tổ chức thực hiện bán đấu giá).

Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt cọc bằng 10% giá trị lô cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm, tiền đặt cọc bằng đồng Việt Nam được nộp vào tài khoản của tổ chức thực hiện bán đấu giá hoặc đại lý đấu giá theo quy định.

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

Căn cứ vào Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn; ngành, nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và hoạt động thực tế của Đầu tư Thạch Bàn; hoạt động kinh doanh của Đầu tư Thạch Bàn có ngành nghề: “Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa” thuộc Danh mục ngành, nghề kinh doanh có điều kiện theo Luật Đầu tư 2025, hạn chế tiếp cận thị trường đối với Nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Mục B Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được quy định tương tự tại Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, thay thế Nghị định 31/2021/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 01/07/2026).

Điều kiện tiếp cận thị trường chi tiết được quy định tại Điểm e Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 163/2017/NĐ-CP, cụ thể: “e) *Trường hợp kinh doanh dịch vụ vận tải hàng hóa thuộc dịch vụ vận tải đường thủy nội địa, dịch vụ vận tải hàng hóa thuộc dịch vụ vận tải đường sắt, được thành lập doanh nghiệp hoặc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp trong doanh nghiệp, trong đó tỷ lệ vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài không quá 49%.*”

Như vậy, với ngành nghề “Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa” (mã ngành: 5022) thuộc trường hợp có yêu cầu tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại doanh nghiệp là không quá **49%** vốn điều lệ.

Đối với các ngành nghề khác được liệt kê trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Đầu tư Thạch Bàn, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa được cho phép là từ không quá 51% vốn điều lệ đến 100% vốn điều lệ.

Như vậy, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

Theo cơ cấu cổ đông hiện tại, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty đang là 0%. Do đó, trong đợt chào bán cổ phần thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn, **nhà đầu tư nước ngoài được phép mua toàn bộ số lượng cổ phần chào bán.**

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

Không có.

12. Các loại thuế và thuế suất Công ty đang áp dụng

Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn đang áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Công ty nộp Thuế Giá trị gia tăng theo hướng dẫn của Luật hiện hành.

Các loại thuế khác được Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành áp dụng cho các doanh nghiệp.

13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn**❖ Hồ sơ đấu giá bao gồm:**

- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Phụ lục 02 Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

- Quyết định số 02/2026/QĐHĐQT-Hanel ngày 21/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hanel về việc phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn;

- Quyết định số 12/2026/QĐHĐQT-HANEL ngày 07/8/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Hanel về việc sửa đổi bổ sung một phần Quyết định số 02/2026/QĐHĐQT-HANEL về phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của CTCP Hanel tại CTCP Đầu tư Thạch Bàn;

- Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/9/2026 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2026 của Công ty cổ phần Hanel;

- Nghị quyết số 15/2026/NQHĐQT-HANEL ngày 22/9/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Hanel về việc Triển khai kế hoạch 05 năm cơ cấu lại vốn của Công ty cổ phần Hanel đầu tư tại doanh nghiệp khác giai đoạn 2026-2030;

- Quyết định số 16/2026/QĐHĐQT-HANEL ngày 30/9/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Hanel về việc phê duyệt giá khởi điểm và Phương án chuyển nhượng vốn của CTCP Hanel tại CTCP Đầu tư Thạch Bàn;

- Tài liệu chứng minh Công ty cổ phần Hanel có số cổ phần bán đấu giá để chuyển nhượng vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;

- Các tài liệu khác có liên quan.

❖ Phương tiện, địa điểm công bố thông tin

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

- Trụ sở chính của Công ty cổ phần Hanel, Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn, của Tổ chức thực hiện bán đấu giá và của các đại lý đấu giá.

- Việc chào bán cổ phần thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn sẽ được thông báo trên 03 số báo liên tiếp của một (01) tờ báo phát hành trên toàn quốc, một (01) tờ báo địa phương nơi Công ty cổ phần Hanel (Thành phố Hà Nội) và Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn có trụ sở chính (Thành phố Hà Nội).

- Website của Công ty cổ phần Hanel, Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn (nếu có), của Tổ chức thực hiện bán đấu giá và của các đại lý đấu giá.

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

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn nhằm thực hiện chủ trương theo Quyết định số 02/2026/QĐHĐQT-Hanel ngày 21/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hanel về việc phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn, Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/9/2026 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2026 của Công ty CP Hanel (thông qua Kế hoạch 05 năm cơ cấu lại vốn của CTCP Hanel đầu tư tại doanh nghiệp khác giai đoạn 2026-2030), Nghị quyết số 15/2026/NQHĐQT-HANEL ngày 22/9/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Hanel về việc Triển khai kế hoạch 05 năm cơ cấu lại vốn của Công ty cổ phần Hanel đầu tư tại doanh nghiệp khác giai đoạn 2026-2030.

- Cơ cấu lại nguồn vốn và các khoản đầu tư tài chính của Công ty cổ phần Hanel tại Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn, từ đó thu hồi và bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư cốt lõi của HANEL nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty cổ phần Hanel trong thời gian tới.

- Việc giảm tỷ lệ sở hữu của HANEL tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn sẽ tạo cơ hội đầu tư hấp dẫn cho nhà đầu tư tiềm năng có mong muốn trở thành cổ đông tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn, tham gia trực tiếp vào hoạt động quản trị, điều hành doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

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

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**1. TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL**

Địa chỉ: Số 2, Phố Chùa Bộc, Phường Kim Liên, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3852 4555

Fax: (024) 3852 5770

Email: info@hanel.com.vn

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

**2. TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Địa chỉ: Số 02, Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội

Điện thoại: (024) 39412626

Fax: (024) 39347818

Email: hnx@hnx.vn

Website: <https://hnx.vn>

**3. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 37832121

Fax: (024) 37832122

Email: info@cpavietnam.vn

Website: <https://cpavietnam.vn>

**4. TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA**

Địa chỉ: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3933 4666

Fax: (024) 3933 4668

Email: support@apsc.vn

Website: <https://www.apsc.vn>

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

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

Các thông tin liên quan đến Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn được lấy từ Giấy CNĐKDN; Báo cáo tài chính đã được kiểm toán các năm 2023, 2024, 2025 và Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 tự lập của Công ty; Điều lệ Công ty và các thông tin khác có liên quan do Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn cung cấp.

Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha xây dựng một cách khách quan, trung thực và cân trọng dựa trên các thông tin và số liệu được cung cấp chính thức bởi CTCP Hanel và CTCP Đầu tư Thạch Bàn. Công ty cổ phần Hanel cam kết các thông tin trong Bản công bố thông tin mà Công ty cổ phần Hanel có được (với vai trò là một cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn) là trung thực và chính xác.

Bản công bố thông tin này được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn và Công ty cổ phần Hanel không phải là cổ đông chi phối (sở hữu 27% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ) tại Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn, nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phần. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như: Điều lệ; các Nghị quyết ĐHĐCĐ; các Nghị quyết HĐQT; các Báo cáo của HĐQT, báo cáo của BKS và Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc; Báo cáo tài chính các năm... cũng như bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha được hoàn toàn miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty cổ phần Hanel, Công ty cổ phần Đầu tư Thạch Bàn cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

Nhà đầu tư tham gia đấu giá có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Công ty cổ phần Hanel, Công ty CP Đầu tư Thạch Bàn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc Nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2026

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hiếu

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN ALPHA

Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Trung

C.P.
★
H