

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT 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. TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO KỸ THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẦU 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 TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT THÔNG QUA ĐẦU GIÁ CÔNG KHAI**

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



### **TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3942 5972

Fax: (024) 3942 2866

Email: [dsvn@vr.com.vn](mailto:dsvn@vr.com.vn)

Website: <https://vr.com.vn/>

### **TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG**



### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa B2 Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Hà  
Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3519 1003

Fax: (024) 3519 0498

Email: [hatangdothiduongsat@gmail.com](mailto:hatangdothiduongsat@gmail.com)

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BÁN ĐẦU GIÁ**



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

Trụ sở chính: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39334666

Fax: (024) 39334668

Email: [support@apsc.vn](mailto:support@apsc.vn)

Website: <https://apsc.vn>

**Tháng 10/2025**

**CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT 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. TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO KỸ THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẦU 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 TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT THÔNG QUA ĐẦU GIÁ CÔNG KHAI**

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

### **TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**



Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3942 5972

Fax: (024) 3942 2866

Email: [dsvn@vr.com.vn](mailto:dsvn@vr.com.vn)

Website: <https://vr.com.vn/>

### **TỔ CHỨC CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**



Địa chỉ: Tầng 5, Tòa B2 Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Hà  
Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3519 1003

Fax: (024) 3519 0498

Email: [hatangdothiduongsat@gmail.com](mailto:hatangdothiduongsat@gmail.com)

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BÁN ĐẦU GIÁ**



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

Trụ sở chính: Tầng 5, 14 Láng Hạ, P. Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 39334666

Fax: (024) 39334668

Email: [support@apsc.vn](mailto:support@apsc.vn)

Website: <https://apsc.vn>

**Tháng 10/2025**

## **MỤC LỤC**

<b>CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>	<b>3</b>
<b>CƠ SỞ PHÁP LÝ .....</b>	<b>3</b>
<b>THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....</b>	<b>6</b>
<b>I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....</b>	<b>7</b>
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	7
2. Tổ chức tư vấn .....	7
<b>II. CÁC KHÁI NIỆM, CÁC TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>9</b>
<b>III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG ....</b>	<b>11</b>
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 .....	12
4. Mối quan hệ với Tổ chức có vốn được chuyển nhượng .....	13
5. Số cổ phần sở hữu.....	13
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG .....</b>	<b>14</b>
1. Giới thiệu chung về Tổ chức có vốn được chuyển nhượng.....	14
2. Quá trình hình thành và phát triển .....	14
3. Ngành nghề kinh doanh .....	15
4. Cơ cấu bộ máy quản lý .....	16
5. Cơ cấu cổ đông .....	20
6. Danh sách công ty mẹ và công ty con, công ty liên kết .....	22
7. Hoạt động kinh doanh.....	22
8. Kết quả hoạt động kinh doanh .....	25
9. Ý kiến kiểm toán trên BCTC .....	25
10. Vị thế trong ngành và triển vọng phát triển ngành .....	26
11. Tình hình sử dụng lao động .....	27
12. Tình hình tài chính.....	28
13. Tình hình sử dụng các cơ sở nhà, đất của Công ty .....	31
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	34
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty .....	34
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.....	35
17. Thông tin khác .....	35



<b>V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....</b>	<b>36</b>
1. Loại cổ phần.....	36
2. Mệnh giá .....	36
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	36
4. Giá khởi điểm để đấu giá.....	36
5. Cơ sở tính giá khởi điểm.....	36
6. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	36
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá.....	36
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: .....	37
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	37
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	37
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn.....	37
12. Các loại thuế và thuế suất Công ty đang áp dụng.....	37
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn .....	38
<b>VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....</b>	<b>39</b>
<b>VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....</b>	<b>40</b>
1. TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	40
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN .....	40
3. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ.....	40
4. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN .....	40
<b>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.....</b>	<b>42</b>

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

*(Về việc chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt thông qua đấu giá công khai)*

### **CƠ SỞ PHÁP LÝ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Doanh nghiệp 59”);
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“Luật Chứng khoán 54”);
- Căn cứ Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp (“Luật số 69”);
- Căn cứ Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (“Nghị định số 91”);
- Căn cứ Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (“Nghị định số 32”);
- Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP (“Nghị định số 140”);
- Căn cứ Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 (“Nghị định số 167”);
- Căn cứ Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26/8/2025 về việc công bố các nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp (Luật số 69/2014/QH13) tiếp tục có hiệu lực;

- Căn cứ Quyết định số 22/2021/QĐ-TTg ngày 02/07/2021 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi sở hữu, sắp xếp lại, thoái vốn giai đoạn 2021-2025 (“Quyết định số 22”);
- Căn cứ Quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 17/03/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2021-2025” (“Quyết định số 360”);
- Căn cứ Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025 (“Quyết định 1479”);
- Căn cứ Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ (“Thông tư số 36/2021/TT-BTC”);
- Căn cứ Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ (“Thông tư số 16/2023/TT-BTC”);
- Căn cứ Quyết định số 562/QĐ-TTg ngày 26/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đường sắt Việt Nam giai đoạn đến hết năm 2025 (“Quyết định số 562/QĐ-TTg”);
- Căn cứ Quyết định số 600/QĐ-ĐS ngày 15/5/2025 của Tổng công ty Đường sắt Việt Nam về việc phê duyệt dự toán chi phí thuê Tư vấn xây dựng phương án thoái vốn, xây dựng hồ sơ công bố thông tin và tổ chức bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty ĐSVN tại các công ty cổ phần có vốn góp không chi phối của Tổng công ty (“Quyết định số 600/QĐ-ĐS”);
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 10/2025/HĐTV/APSC-VNR ngày 07/08/2025 giữa Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam và CTCP Chứng khoán Alpha;
- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 060/2025/09-NVACN/CTTĐG ngày 08/10/2025 do Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA phát hành;



- Căn cứ Quyết định số ~~189~~ /QĐ-ĐS ngày ~~19~~ /~~11~~ /2025 của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt;
- Các văn bản hiện hành và các hồ sơ, tài liệu liên quan khác.

*[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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Số lượng cổ phần do Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam sở hữu: 1.000.000 cổ phần, chiếm 16,39% số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Phương thức chuyển nhượng: Bán đấu giá công khai thông thường
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng: 1.000.000 cổ phần, tương đương 100% số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
- Giá khởi điểm: 18.410 đồng/cổ phần
- Tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (APSC)
- Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (APSC)
- Đối tượng tham gia: Các nhà đầu tư (tổ chức, cá nhân) trong nước 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/2025

*[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 TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM

Địa chỉ : Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3942 5972 Fax: (024) 3942 2866

Ông **Trần Anh Tuấn** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

*(Được Ủy quyền theo Quyết định số 1894/QĐ-ĐS ngày 19/11/2025 của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)*

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

### 2. 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

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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam do Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 10/2025/HĐTV/APSC-VNR ký ngày 07/08/2025 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha với Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam về tư vấn xây dựng phương án thoái vốn, xây dựng hồ sơ công bố thông tin và tổ chức bán đấu giá cổ phần của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại các công ty cổ phần có vốn góp không chi phối của Tổng công ty. 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 cân trọng, dựa trên các thông tin và số liệu do VNR và RUID 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 các năm 2022, 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY và Báo cáo tài chính tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt;

- Bản công bố thông tin này chỉ đề cập những thông tin tình hình sử dụng đất (nếu có) của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt đến ngày 31/12/2024. Các sự kiện xảy ra sau ngày này chưa được đề cập và Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, 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 Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt;
- Chúng tôi giả định rằng CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt 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]*

**II. CÁC KHÁI NIỆM, CÁC TỪ VIẾT TẮT**

- **Tổ chức chuyển nhượng vốn:** Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam
  - **Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
  - **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.
  - **Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
  - **Cổ phiếu:** Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
  - **Cổ đông:** Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
  - **Cổ tức:** Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
  - **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
  - **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
  - **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
  - **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
  - **Tổ chức tư vấn:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha
- Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:**
- **VNR/Tổng Công ty:** Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam
  - **RUID:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
  - **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
- VDL:	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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt

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

**III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG****1. Giới thiệu chung về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng**

- Tên Công ty: Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam
- Tên tiếng Anh: Vietnam Railways
- Tên viết tắt: VNR
- Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 3942 5972 Fax: (024) 3942 2866
- Website: <https://vr.com.vn>
- Logo:



- Giấy CNĐKDN: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105052 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 26/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11/08/2025.
  - Vốn điều lệ: 3.250.000.000.000 đồng (Ba nghìn hai trăm năm mươi tỷ đồng)
  - Người đại diện pháp luật: Ông Hoàng Gia Khánh Chức vụ: Tổng giám đốc
- 2. Quá trình hình thành và phát triển**
- 1881: Khởi công tuyến đường sắt đầu tiên tại Việt Nam và Đông Dương có chiều dài 71 km nối Sài Gòn với Mỹ Tho.
  - 1936: Hoàn thành mạng đường sắt Việt Nam với tổng chiều dài 2.600km.
  - 1946: Ngày 21-10 Chủ tịch Hồ Chí Minh đi tuyến tàu hỏa đầu tiên sau khi Việt Nam giành độc lập từ Hải Phòng về Hà Nội, Người đã gửi thư cho ĐSVN khen ngợi nhân viên hỏa xa. Từ đó ngày này được chọn là Ngày truyền thống của ĐSVN.
  - 1955: Thủ tướng Chính phủ ra quyết định thành lập Tổng cục Đường sắt.
  - 1976: Sau 36 năm chia cắt, tuyến đường sắt giữa Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh được khôi phục, nối liền hai miền Bắc - Nam của đất nước.
  - 1990: Tổng cục Đường sắt được chuyển đổi thành Liên hiệp ĐSVN theo quyết định số 575/QĐ/TCCB-LĐ ngày 10/4/1990 của Bộ trưởng GTVT.
  - 2003: Thành lập Tổng công ty ĐSVN trên cơ sở Liên hiệp ĐSVN theo quyết định số 34/2003 QĐ-TTg ngày 04/3/2003 của Thủ tướng Chính phủ.
  - 2005: Quốc hội thông qua Luật Đường sắt, cơ sở pháp lý cao nhất đối với sự phát triển bền vững của ĐSVN.
  - 2010: Chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty ĐSVN thành công ty trách nhiệm hữu hạn

một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Quyết định số 973/QĐ-TTg ngày 25/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ.

### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105052 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 26/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 11/08/2025, ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty bao gồm:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Dịch vụ viễn thông.	6190
2	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính Chi tiết: Dịch vụ tin học.	6209
3	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: Kinh doanh kho bãi và dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	5210
4	Vận tải hành khách đường sắt Chi tiết: Kinh doanh vận tải đường sắt, vận tải đa phương thức trong nước và liên vận quốc tế.	4911
5	Vận tải hàng hóa đường sắt Chi tiết: Đại lý và dịch vụ vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, đường hàng không.	4912
6	<b>Xây dựng công trình đường sắt</b> <b>Chi tiết: Quản lý, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia; Kinh doanh hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt.</b>	<b>4211 (Chính)</b>
7	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Kinh doanh xăng, dầu, mỡ bôi trơn của ngành đường sắt.	4661
8	Xây dựng công trình đường bộ	4212
9	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Tư vấn, khảo sát, thiết kế, xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, công nghiệp và dân dụng; Tư vấn, khảo sát, thiết kế, chế tạo,	7410

Stt	Tên ngành	Mã ngành
	đóng mới và sửa chữa các phương tiện, thiết bị, phụ tùng chuyên ngành đường sắt và các sản phẩm cơ khí.	
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
11	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt Chi tiết: Điều hành giao thông vận tải đường sắt quốc gia, Xếp, dỡ hàng hóa: Lưu kho, bảo quản hàng hóa, Giao nhận, Đại lý, vận tải, Thuê, mua phương tiện, sửa chữa phương tiện, Các dịch vụ khác liên quan đến việc tổ chức và thực hiện chuyên chở hành khách, hành lý, bao gửi và hàng hóa bằng đường sắt.	5221

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

Hiện tại, Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam đang là cổ đông của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần, giá trị theo mệnh giá  $1.000.000 \text{ cổ phần} \times 10.000 \text{ đồng/cổ phần} = 10.000.000.000 \text{ đồng}$ , chiếm 16,39% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt.

#### 5. Số cổ phần sở hữu

- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam đang nắm giữ 1.000.000 cổ phần tương đương 16,39% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt. Theo đó, số lượng cổ phần Tổng Công ty Đường Sắt Việt Nam chuyển nhượng tương đương với 100% tổng số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt.

*[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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
- Tên tiếng Anh: Railway Urban and Infrastructure Development Investment JSC
- Tên viết tắt: RUID
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa B2 Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 3519 1003 Fax: (024) 3519 0498
- Logo:



- Giấy CNĐKDN: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105434999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 02/08/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 06, ngày 12/09/2024.
  - Vốn điều lệ: 61.000.000.000 đồng (Sáu mươi một tỷ đồng).
  - Người đại diện pháp luật: Ông Cao Đăng Phúc Chức vụ: Tổng giám đốc
- ##### 2. Quá trình hình thành và phát triển
- Quyết định số 3745/QĐ-BGTVT ngày 07/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Công trình Đường sắt, đơn vị thành viên của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam thành Công ty Cổ phần. Tên gọi đầy đủ: Công ty Cổ phần Công trình Đường sắt. Trụ sở giao dịch đặt tại: Số 09 đường Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.
  - Công văn số 958/ĐS-TCKT ngày 25/5/2011 của Đường sắt Việt Nam về việc tham gia góp vốn thành lập CTCP Bất động sản Đường sắt.
  - Công văn số 631/CTĐS-TCLĐ ngày 7/6/2011 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng công ty Công trình Đường sắt về việc thành lập CTCP Bất động sản Đường sắt.
  - Nghị quyết số 11-11/NQ-ĐS ngày 9/6/2011 của Đường sắt Việt Nam về việc thành lập tổ chức Kinh doanh Bất động sản Đường sắt.
  - Quyết định số 630/QĐ-ĐS ngày 13/7/2011 của Đường sắt Việt Nam về việc cử người đại diện phần vốn của Đường sắt Việt Nam tại CTCP Bất động sản Đường sắt.
  - Quyết định số 566/QĐ-CTĐS-HĐQT ngày 21/7/2011 của CTCP Tổng Công ty Công

trình Đường sắt về việc góp vốn thành lập CTCP Bất động sản Đường sắt.

- Quyết định số 567/QĐ-CTDS-HĐQT ngày 21/7/2011 của CTCP Tổng công ty Công trình Đường sắt về việc cử người đại diện phần vốn của CTCP Tổng công ty Công trình Đường sắt tại CTCP Bất động sản Đường sắt.
- Ngày 06/9/2011, CTCP Bất động sản Đường sắt chính thức được thành lập.
- Ngày 13/9/2013 đổi tên thành CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt.

### **3. Ngành nghề kinh doanh**

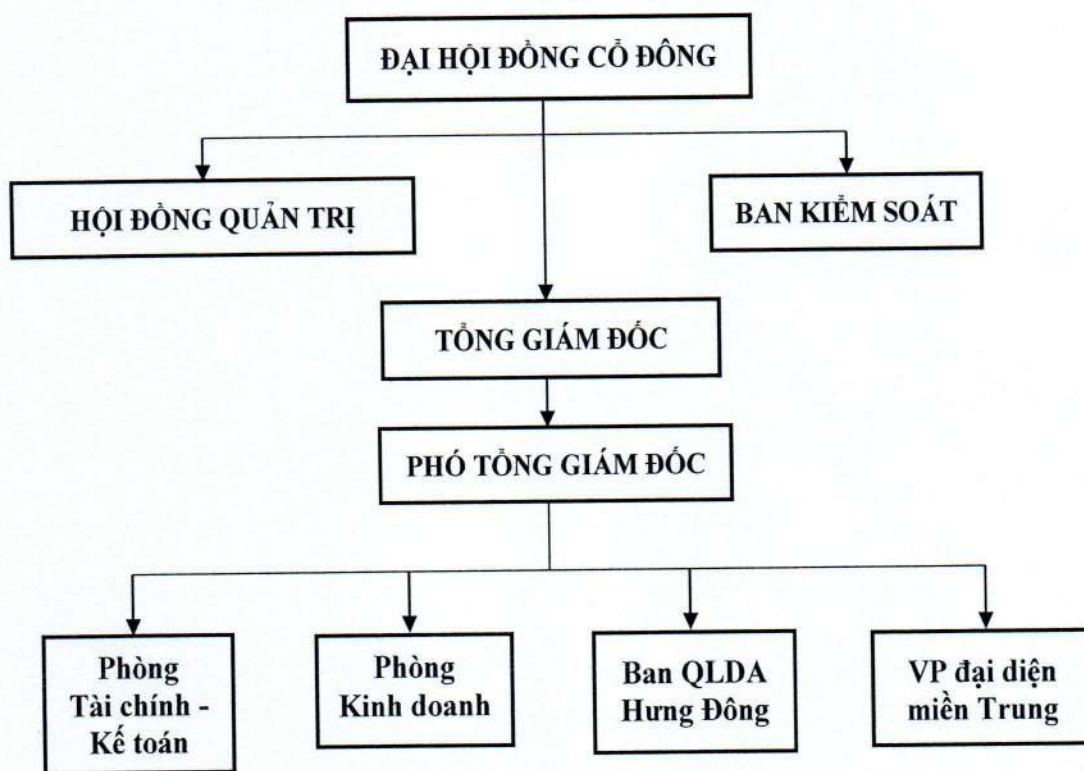
Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105434999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 02/08/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 12/09/2024, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	<b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b> <b>Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản</b>	<b>6810</b> <b>(Chính)</b>
2	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
3	Chuẩn bị mặt bằng (Không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng)	4312
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
5	Phá dỡ	4311
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
7	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý; Đại lý bán vé tàu hỏa	4610
8	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (không bao gồm thiết kế, giám sát và khảo sát công trình xây dựng)	7110
9	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay	5229
10	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
11	Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá)	7310
12	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh	8299

Stt	Tên ngành	Mã ngành
14	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	5221
16	Bốc xếp hàng hóa	5224
17	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ quặng uranium và thorium)	4662
18	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ các loại Nhà nước cấm)	4669

#### 4. Cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

#### Diễn giải sơ đồ:

Hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt 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 17/06/2020. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành RUID là Điều lệ Công ty. Cơ cấu bộ máy quản lý của RUID bao gồm:

#### ❖ Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông hoặc nhóm cổ đông được ủy quyền có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ 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 và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ.

❖ **Hội đồng quản trị (HĐQT)**

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu:

- HĐQT là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ Công ty không thuộc quyền của Đại hội đồng cổ đông. Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm; nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm; trong đó có ít nhất 01 thành viên không kiêm nhiệm công tác điều hành; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- Số lượng thành viên HĐQT là từ 03 đến 05 người. Thành viên HĐQT phải là cổ đông của Công ty;
- Là người có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của pháp luật; là người có trình độ Đại học trở lên, có năng lực kinh doanh và tổ chức quản lý doanh nghiệp trong ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty, có sức khỏe, có phẩm chất đạo đức tốt, trung thực, liêm khiết, có hiểu biết pháp luật; Thành viên HĐQT được quyền yêu cầu Giám đốc, người quản lý, các chi nhánh, văn phòng đại diện, phòng, trong Công ty cung cấp các tài liệu, thông tin về tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị của Công ty; đơn vị và người được yêu cầu cung cấp phải cung cấp đầy đủ, kịp thời chính xác và chịu trách nhiệm về thông tin số liệu đã cung cấp;
- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Quyết định chào bán cổ phần trong phạm vi cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định giá chào bán cổ phần và các loại trái phiếu;
- Quyết định mua lại cổ phần, giá mua lại cổ phần;
- Quyết định phương án đầu tư, dự án đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị nhỏ hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.

❖ **Ban Kiểm soát (BKS)**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu và bãi miễn theo thể thức biểu quyết công khai hoặc bỏ phiếu kín tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông. Ban kiểm soát gồm 03 thành

viên 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 quá trình thi hành nhiệm vụ; có quyền tìm hiểu số liệu, tài liệu và các thuyết minh có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; 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....

❖ **Tổng giám đốc (TGD)**

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; giúp việc cho Tổng giám đốc có các phó Tổng Giám đốc; các phòng nghiệp vụ của Công ty là bộ phận tham mưu cho TGD.

- HĐQT bổ nhiệm một người trong số họ làm Tổng Giám đốc;
- Nhiệm kỳ Tổng Giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế;
- Là thành viên HĐQT Công ty;
- Có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của pháp luật;
- Có trình độ Đại học trở lên thuộc các ngành kinh tế - kỹ thuật kinh doanh chủ yếu của Công ty, có ít nhất 05 năm làm công tác tư vấn đầu tư về bất động sản, có đủ kiến thức và kinh nghiệm để điều hành Công ty;
- Hiểu biết pháp luật và có đủ sức khỏe để thực hiện công việc, phẩm chất đạo đức tốt và có uy tín;
- Điều hành trực tiếp, quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, khen thưởng, kỷ luật các chức danh không thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Quyết định lương và phụ cấp đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm;
- Tuyển dụng lao động, thuê mướn sử dụng lao động, chấm dứt hợp đồng lao động và sa thải đối với người lao động thuộc thẩm quyền, đúng theo pháp luật lao động;
- Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ;
- Quyết định việc trả lương, thưởng cho người lao động;
- Đề nghị HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật các chức danh: Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty;

- Xây dựng và trình HĐQT quyết định kế hoạch kinh doanh hàng năm và kế hoạch trung hạn, dài hạn;
- Trình báo cáo HĐQT ký các hợp đồng kinh tế và các loại hợp đồng khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

❖ **Phó Tổng giám đốc**

- Do Tổng Giám đốc đề nghị; HĐQT xem xét bổ nhiệm; nhiệm kỳ không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- Tiêu chuẩn, điều kiện làm phó Tổng Giám đốc: Có đủ năng lực hành vi dân sự, phẩm chất đạo đức, uy tín. Có trình độ Đại học trở lên thuộc các ngành kinh tế - kỹ thuật kinh doanh chủ yếu của Công ty, có kinh nghiệm từ 05 năm trở lên trong lĩnh vực tư vấn đầu tư về bất động sản, có đủ kiến thức và kinh nghiệm để điều hành Công việc, hiểu biết pháp luật và có đủ sức khoẻ để thực hiện công việc, không thuộc đối tượng cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

❖ **Phòng Kinh doanh**

Phòng Kinh doanh là bộ phận chịu trách nhiệm chính về hoạt động bán hàng, phát triển thị trường và chăm sóc khách hàng của doanh nghiệp:

- Nghiên cứu thị trường:
  - + Tìm hiểu nhu cầu, xu hướng, giá cả, đối thủ cạnh tranh.
  - + Đề xuất sản phẩm/dịch vụ mới hoặc cải tiến phù hợp với thị trường.
- Lập kế hoạch kinh doanh:
  - + Xây dựng kế hoạch doanh thu, sản lượng, lợi nhuận theo tháng/quý/năm.
  - + Đề xuất chính sách bán hàng, giá cả, khuyến mãi.
- Tổ chức bán hàng và dịch vụ khách hàng:
  - + Tiếp cận, đàm phán, ký kết hợp đồng với khách hàng.
  - + Theo dõi tiến độ giao hàng, thanh toán và chăm sóc khách hàng sau bán.
- Phối hợp nội bộ: làm việc với Phòng Tài chính – Kế toán về công nợ, hóa đơn.

❖ **Phòng Tài chính Kế toán**

Phòng Tài chính – Kế toán có chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về công tác quản lý tài chính, kế toán và đảm bảo việc tuân thủ các quy định của pháp luật. Phòng chịu trách nhiệm tổ chức hạch toán, ghi chép, phản ánh chính xác các nghiệp vụ kinh tế phát sinh; lập và trình bày báo cáo tài chính, theo dõi công nợ, tài sản, doanh thu và chi phí của Công ty. Đồng thời, phòng thực hiện công tác kế hoạch tài chính, kiểm soát thu – chi, nghĩa vụ thuế, phân tích hiệu quả sử dụng vốn, tham mưu các giải pháp quản trị tài chính nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất – kinh doanh và đầu tư của Công ty.

❖ **Ban Quản lý dự án Hưng Đông**

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc/Hội đồng quản trị trong việc lập kế hoạch, triển khai, giám sát và quản lý các dự án đầu tư, xây dựng, hoặc phát triển do công ty thực hiện.
- Tổ chức thực hiện và kiểm soát toàn bộ hoạt động của dự án đúng tiến độ – chất lượng – chi phí – an toàn – pháp lý.
- Lập và quản lý kế hoạch dự án:
  - + Xây dựng kế hoạch tổng thể và chi tiết của từng dự án.
  - + Theo dõi tiến độ, báo cáo tình hình thực hiện định kỳ.
- Quản lý chi phí và hợp đồng:
  - + Dự toán tổng mức đầu tư, kiểm soát chi phí, khối lượng, hồ sơ thanh toán.
  - + Theo dõi, nghiệm thu, quyết toán các hợp đồng thi công, tư vấn, mua sắm.
- Quản lý kỹ thuật và chất lượng:
  - + Giám sát công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng.
  - + Kiểm tra, đánh giá chất lượng, an toàn, và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật.
- Phối hợp và điều hành
  - + Phối hợp với Phòng Tài chính – Kế toán về dòng tiền dự án.
  - + Là đầu mối làm việc với cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu,
- Nghiệm thu, bàn giao và quyết toán
  - + Chuẩn bị hồ sơ nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
  - + Lập hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành.

#### ❖ Văn phòng miền Trung

Là đơn vị trực thuộc công ty, hoạt động theo sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc. Đại diện văn phòng khu vực miền Trung. Tìm kiếm, giới thiệu sản phẩm/dịch vụ của công ty đến khách hàng tiềm năng.

### 5. Cơ cấu cổ đông

#### 5.1. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 1: Cơ cấu cổ đông của RUID tại ngày 31/01/2025**

Stt	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) (i)
<b>I</b>	<b>Trong nước</b>	<b>23</b>	<b>6.100.000</b>	<b>100</b>
1	Tổ chức	03	4.330.500	70,99
-	<i>Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam</i>	<i>01</i>	<i>1.000.000</i>	<i>16,39</i>
-	<i>Doanh nghiệp khác</i>	<i>02</i>	<i>3.330.500</i>	<i>54,6</i>
2	Cá nhân	20	1.769.500	29,01
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Stt	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) (i)
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		23	6.100.000	100

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

**Ghi chú:**

- (i) Tính trên tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của RUID.

**5.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của RUID**

**Bảng 2: Cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của RUID tại ngày 31/01/2025**

Stt	Tên cổ đông	Giấy CNDKKD/CC /CCCD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%) (ii)
1	Cao Đăng Phúc	40064000485	Số nhà 19, ngõ 1 Bùi Xương Trạch, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội	547.450	8,97
2	Nguyễn Thị Hùng Nhi	046170005997	Số nhà 19, ngõ 1 Bùi Xương Trạch, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội	576.150	9,45
3	Lê Việt Dũng	017075014106	P.La Khê, Q. Hà Đông, TP.Hà Nội	580.000	9,51
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	0102391289	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Hà Đông, TP Hà Nội	3.130.500	51,32
5	Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	0100105052	Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội	1.000.000	16,39
Tổng cộng				5.834.100	95,64

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

**Ghi chú:**

- (ii) Tính trên tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của RUID.

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

**❖ Công ty mẹ:**

**Công ty Cổ phần Đại Đông Á**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Tên viết tắt: Bea Holdings.,JSC
- Địa chỉ: Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tô Hữu, phường Hà Đông, TP Hà Nội
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng)
- Giấy CNĐKDN: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102391289 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 11/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 14/01/2021
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: **51,32%** vốn điều lệ thực góp của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt, tương đương **31.305.000.000 đồng** tại ngày 31/01/2025.

**7. Hoạt động kinh doanh**

**7.1. Các hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt hiện đang kinh doanh trên hai lĩnh vực chính là Đầu tư kinh doanh bất động sản và Kinh doanh thương mại Vật liệu xây dựng; Thiết bị Nội thất... như sau:

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Hiện tại Công ty đang là chủ đầu tư dự án: Cụm công nghiệp Hưng Đông – TP Vinh Nghệ An; Hệ thống điện mặt trời tại Huyện Thuận Bắc, Tỉnh Ninh Thuận.

- Kinh doanh thương mại Vật liệu xây dựng và Thiết bị Nội thất:

Công ty hiện đang là nhà cung cấp lớn, có uy tín và năng lực trong lĩnh vực kinh doanh Sắt thép xây dựng, Cáp thép DUL..., Xi măng và Vật liệu, thiết bị nội thất trên địa bàn cả nước. RUID là nhà phân phối của nhiều nhà máy Thép như: Nhà máy Thép Việt Ý, Thép Hòa Phát, Thép Kyoegi, Thép Việt Đức, Thép Việt Nhật, Thép Miền Nam... Các nhà máy Xi măng lớn tại Việt Nam: Xi măng Bút Sơn, Xi măng Bim Sơn; Xi măng Mai Sơn, Sông Thao; Xi măng Hà Tiên ...

Cùng với những thành công về cung cấp các Vật liệu xây dựng trên, Công ty cũng đã triển khai kinh doanh lớn về Thiết bị nội thất như: Khóa từ, thiết bị vệ sinh Selta, Viglacera.

## 7.2. Doanh thu và lợi nhuận:

**Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2022 - 2024**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	227.595.478.967	98,6	235.716.325.715	98,53	220.141.914.335	98,42
Doanh thu thuần từ điện mặt trời mái nhà	3.221.726.060	1,4	3.506.739.708	1,47	3.530.670.435	1,58
<b>Tổng cộng</b>	<b>230.817.205.027</b>	<b>100</b>	<b>239.223.065.423</b>	<b>100</b>	<b>223.672.584.770</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2023 và BCTC tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, chiếm trên 98% tổng doanh thu. Doanh thu mảng điện mặt trời mái nhà tuy chiếm tỷ trọng nhỏ nhưng có xu hướng tăng dần qua các năm, phản ánh nỗ lực mở rộng sang năng lượng tái tạo – một hướng phát triển bền vững và tiềm năng. Tổng doanh thu năm 2024 giảm 6,5% so với 2023, cho thấy hoạt động kinh doanh có sự suy giảm nhẹ.

**Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2022 - 2024**

Đơn vị: Đồng

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

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	7.651.304.811	3,31	5.031.952.548	2,1	956.256.656	0,43
Lợi nhuận gộp từ điện mặt trời mái nhà	967.254.003	0,42	1.342.420.649	0,56	2.036.147.150	0,91
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.618.558.814</b>	<b>3,73</b>	<b>6.374.373.197</b>	<b>2,66</b>	<b>2.992.403.806</b>	<b>1,34</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2024 và BCTC tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

Tổng lợi nhuận gộp giảm mạnh qua các năm, đặc biệt năm 2024 chỉ bằng khoảng 47% năm 2023 và 35% năm 2022. Biên lợi nhuận gộp toàn công ty giảm từ 3,73% (2022) xuống 2,66% (2023) và 1,34% (2024). Ngược lại, mảng điện mặt trời có hiệu quả cao dần, khi lợi nhuận gộp tăng hơn 2 lần sau 3 năm, cho thấy đây là mảng hoạt động hiệu quả và tiềm năng, dù quy mô còn nhỏ.

### 7.3. Chi phí sản xuất:

**Bảng 5: Cơ cấu Giá vốn hàng bán của Công ty**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Giá vốn từ bán hàng hóa	219.944.174.156	95,29	230.684.373.167	96,43	219.185.657.679	97,99
Giá vốn từ điện mặt trời mái nhà	2.254.472.057	0,98	2.164.319.059	0,9	1.494.523.285	0,67
<b>Tổng cộng</b>	<b>222.198.646.213</b>	<b>96,27</b>	<b>232.848.692.226</b>	<b>97,33</b>	<b>220.680.180.964</b>	<b>98,66</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2024 và BCTC tự năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

Giá vốn chiếm tỷ trọng rất cao trong doanh thu, tăng dần từ 96,27% lên 98,66%, khiến biên lợi nhuận gộp bị giảm rõ rệt. Mạng bán hàng hóa – dịch vụ có tỷ trọng giá vốn lớn nhất, thể hiện hoạt động này lợi nhuận thấp và chịu áp lực chi phí cao. Giá vốn mạng điện mặt trời giảm dần tỷ trọng, góp phần cải thiện hiệu quả hoạt động của mạng này.

## 8. Kết quả hoạt động kinh doanh

**Bảng 6: Kết quả hoạt động kinh doanh RUID**

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm năm 2024 so với năm 2023
1	Tổng tài sản	268.591.050.105	178.725.781.250	209.656.625.540	17,31%
2	Vốn chủ sở hữu	52.649.859.475	57.126.898.060	64.101.343.850	12,21%
3	Doanh thu thuần	230.817.205.027	239.223.065.423	223.672.584.770	(6,5%)
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.618.558.814	6.374.373.197	2.992.403.806	(53,06%)
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	901.172.893	729.204.243	597.813.640	(18,02%)
6	Lợi nhuận khác	(107.879.973)	(406.324.809)	(203.829.122)	-
7	Lợi nhuận trước thuế	793.292.920	322.879.434	394.014.518	22,03%
8	Lợi nhuận sau thuế	611.896.615	177.038.586	274.445.790	55,02%
9	Cổ tức (%/mệnh giá)	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2023 và BCTC tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

## 9. Ý kiến kiểm toán trên BCTC

### 9.1. Năm 2023

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm

2023 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt. Tại báo cáo kiểm toán này, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã đưa ra ý kiến như sau:

***“Ý kiến của Kiểm toán viên***

*Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”*

**9.2. Năm 2024**

Tại thời điểm lập bản công bố thông tin này, RUID chưa thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024.

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

**❖ Vị thế trong ngành**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt hiện được xem là doanh nghiệp quy mô trung bình trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng và bất động sản đô thị, có năng lực phát triển dự án và khai thác quỹ đất tương đối ổn định, đặc biệt tại các địa bàn có tiềm năng tăng trưởng như Nghệ An, Hà Nội và các tỉnh miền Trung. So với các “ông lớn” trong ngành bất động sản (như Vingroup, Nam Long, Đất Xanh...), quy mô của RUID còn khiêm tốn; tuy nhiên, công ty lại có lợi thế về kinh nghiệm đầu tư hạ tầng đô thị gắn liền với lĩnh vực đường sắt – một mảng ít doanh nghiệp tư nhân tham gia, giúp tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh.

Trong mảng thương mại vật liệu xây dựng, RUID giữ vai trò là nhà phân phối uy tín cấp khu vực cho nhiều thương hiệu lớn, góp phần đảm bảo nguồn doanh thu ổn định ngay cả khi thị trường bất động sản trầm lắng. Đây là nền tảng giúp công ty duy trì hoạt động kinh doanh đều đặn và hạn chế rủi ro chu kỳ.

Ngoài ra, việc mở rộng sang năng lượng tái tạo (điện mặt trời) thể hiện tư duy chiến lược chuyển dịch sang lĩnh vực bền vững và tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Dù tỷ trọng doanh thu hiện còn nhỏ, nhưng lĩnh vực này đang giúp đa dạng hóa nguồn thu và dần trở thành mảng hoạt động hiệu quả nhất của công ty (thể hiện qua biên lợi nhuận gộp tăng đều qua các năm).

Tổng thể, có thể đánh giá rằng RUID đang ở vị thế trung bình trong ngành, song có nền tảng tài chính vững, danh mục dự án ổn định và định hướng phát triển đúng đắn. Nếu tiếp tục mở rộng quy mô và khai thác hiệu quả các dự án bất động sản – năng lượng, RUID có tiềm năng trở thành doanh nghiệp đầu tư hạ tầng và đô thị tầm trung hàng đầu.

**❖ Triển vọng phát triển của ngành**

Trong giai đoạn tới, ngành đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định, nhờ các chính sách đẩy mạnh đầu tư công, phát triển đô thị mới và cải tạo hạ tầng giao thông tại các thành phố lớn. Chính phủ Việt Nam đang thúc đẩy triển khai hàng loạt dự án đường vành đai, cao tốc Bắc – Nam, đường sắt đô thị, khu công nghiệp – khu kinh tế mới, kéo theo nhu cầu lớn về xây dựng, vật liệu và nhà ở đô thị. Điều này mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp như RUID – vốn có thế mạnh trong lĩnh vực hạ tầng và thương mại vật liệu xây dựng.

Song song đó, thị trường bất động sản sau giai đoạn trầm lắng 2023–2024 đang có dấu hiệu phục hồi nhẹ từ nửa cuối năm 2025, nhờ chính sách tín dụng nới lỏng, lãi suất giảm và nhu cầu nhà ở thực tăng trở lại. Phân khúc nhà ở trung cấp và khu công nghiệp được đánh giá là động lực tăng trưởng chính, phù hợp với định hướng phát triển dự án của RUID tại Nghệ An hay Hà Nội.

Bên cạnh đó, ngành năng lượng tái tạo vẫn là một trong những lĩnh vực chiến lược của quốc gia trong giai đoạn tới. Theo Quy hoạch điện VIII, Việt Nam ưu tiên phát triển điện mặt trời và điện gió nhằm đạt mục tiêu trung hòa carbon vào năm 2050. Nhờ đó, các doanh nghiệp đã và đang tham gia mảng điện mặt trời quy mô nhỏ như RUID sẽ có thêm cơ hội mở rộng đầu tư và hưởng lợi từ chính sách khuyến khích của Nhà nước.

Nhìn chung, triển vọng ngành mà RUID tham gia là tích cực trong trung và dài hạn, với nhiều động lực tăng trưởng đến từ đầu tư công, nhu cầu đô thị hóa và xu hướng chuyển dịch sang năng lượng sạch. Thách thức chính là biến động giá vật liệu, chi phí vốn và tiến độ phê duyệt dự án, tuy nhiên những doanh nghiệp có tài chính ổn định, quỹ đất rõ ràng và năng lực triển khai thực tế như RUID sẽ có lợi thế cạnh tranh trong giai đoạn phục hồi của thị trường.

## 11. Tình hình sử dụng lao động

### 11.1. Số lượng người lao động

Tính đến ngày 30/09/2025, số lượng cán bộ, nhân viên, của RUID là 10 người được phân loại như sau:

**Bảng 7: Cơ cấu lao động của RUID đến ngày 30/09/2025**

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>	<b>10</b>	<b>100</b>
- Trình độ Đại học, trên Đại học	10	100
- Trình độ Cao đẳng, Trung cấp	0	0
- Trình độ khác	0	0

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo thời hạn hợp đồng lao động</b>	<b>10</b>	<b>100</b>
- HĐLĐ không thời hạn	10	100
- HĐLĐ có thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	0	0
- HĐLĐ dưới 12 tháng	0	0
<b>Phân theo giới tính</b>	<b>10</b>	<b>100</b>
- Nam	5	50
- Nữ	5	50

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

## 11.2. Mức lương bình quân

**Bảng 8: Mức lương bình quân**

Tiêu chí	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Lương bình quân	Đồng/người/tháng	11.300.000	12.300.000

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

Mức lương bình quân năm 2023 của CBCNV trong công ty là 11,3 triệu đồng/người/tháng; năm 2024 là 12,3 triệu đồng/người/tháng; tăng 8,85% so với năm 2023.

## 12. Tình hình tài chính

### 12.1. Tình hình công nợ hiện nay

#### ❖ Các khoản phải thu

**Bảng 9: Chi tiết các khoản phải thu**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>102.184.708.271</b>	<b>39.506.743.155</b>	<b>53.822.423.383</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	41.227.048.355	34.917.941.592	37.069.144.589
Trả trước cho người bán ngắn hạn	57.913.593.198	1.913.966.021	1.723.075.902
Phải thu ngắn hạn khác	3.044.066.718	2.674.835.542	15.030.202.892
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>978.761.941</b>	<b>978.761.941</b>	<b>978.761.941</b>



Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Phải thu dài hạn khác	978.761.941	978.761.941	978.761.941
<b>Tổng cộng</b>	<b>103.163.470.212</b>	<b>40.485.505.096</b>	<b>54.801.185.324</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2023 và BCTC tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

❖ **Các khoản phải trả**

**Bảng 10: Chi tiết các khoản phải trả**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>161.675.982.368</b>	<b>69.250.822.923</b>	<b>65.415.476.520</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	25.842.531.363	9.315.310.703	6.552.169.748
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	58.500.973.189	301.487.361	17.998.559
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	182.051.580	152.136.446	120.224.003
Phải trả người lao động	137.305.301	65.305.301	57.305.301
Phải trả ngắn hạn khác	4.598.311.479	4.157.745.272	4.087.032.495
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	72.405.243.062	55.249.271.446	54.601.173.447
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.566.394	9.566.394	9.566.394
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>54.265.208.262</b>	<b>52.348.060.267</b>	<b>80.109.811.743</b>
Phải trả dài hạn khác	49.142.300.267	49.542.300.267	80.109.811.743
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.122.907.995	2.805.760.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>215.941.190.630</b>	<b>121.598.883.190</b>	<b>145.525.288.263</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2023 và BCTC tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

**12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 11: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của RUID năm 2022 – 2024**



Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,89	0,78	1,28
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,88	0,75	1,19
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	80,4	68,04	69,43
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	410,15	212,86	227,07
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	273,96	124,48	54,85
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,89	1,07	1,15
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,27	0,07	0,12
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,23	0,08	0,14
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	1,17	0,32	0,45
Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,39	0,30	0,27
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	Đồng/cổ phiếu	122	33	45
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	1,5	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022-2023 và BCTC tự lập năm 2024 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)



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

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

Bảng 12: Các cơ sở nhà, đất Công ty đang quản lý và sử dụng

Stt	Hợp đồng thuê nhà, đất/GCNQSDĐ	Địa chỉ	Diện tích (ha)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Thực tế sử dụng
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hợp đồng thuê đất số 243/HĐ-TĐ ngày 31/12/2014 giữa Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt;</li> <li>Các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BY 969465, BY 969466, BY 969467 cấp bởi Sở tài nguyên và Môi trường ngày 13/8/2015.</li> </ul>	Cụm công nghiệp Hưng Đông, tỉnh Nghệ An	7,78	Cụm công nghiệp	Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm. Thời hạn đến hết ngày 15/11/2061	Đất trống chưa xây dựng cơ sở hạ tầng.
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyết định số 3437/QĐ.UBND-CN ngày 4/10/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp nhỏ tại xã Hưng Đông - Thành phố Vinh – Tỉnh Nghệ An;</li> <li>Quyết định số 1739/QĐ.UBND-CN ngày 18/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt dự án đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp nhỏ Hưng Đông, thành phố Vinh;</li> <li>Thông báo số 3629/UBND-ĐT ngày 21/6/2010 của ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An về</li> </ul>		19,73			Đất dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng



<p>việc chuyển giao chủ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hưng Đông, thành phố Vinh;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Giấy chứng nhận Đầu tư số 27121000032 lần đầu ngày 15/11/2011 và thay đổi lần thứ nhất ngày 26/9/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An cho dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hưng Đông, thành phố Vinh;</li><li>- Quyết định số 518/QĐ-UBND.ĐC ngày 04/12/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An về việc cho Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt) sắt thuê đất tại xã Hưng Đông, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;</li><li>- Tờ trình số 5117/TTr-UBND ngày 27/6/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hưng Đông tại xã Hưng Đông, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.</li></ul>					
<b>Tổng cộng</b>		<b>27,51</b>			

(Nguồn: Chứng thư thẩm định giá số 060/2025/09-NVACN/CTTĐG ngày 08/10/2025 do Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA phát hành và CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

#### 14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

**Bảng 13: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2025**

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	
				Giá trị	% tăng (giảm) so với năm 2024
1	Vốn điều lệ	Đồng	61.000.000.000	67.000.000.000	9,84%
2	Doanh thu thuần	Đồng	223.672.584.770	300.000.000.000	34,12%
3	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	274.445.790	500.000.000	82,19%
4	Tỷ lệ LNST/DTT	%	0,12	0,17	41,67%
5	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	%	0,45	0,75	66,67%
6	Tỷ lệ trả cổ tức	%/mệnh giá	-	-	-

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt)

Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2025 của RUID nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ-HTĐS/ĐHĐCĐ ngày 25/06/2025.

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

Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-HTĐS/ĐHĐCĐ ngày 30/06/2022: “Căn cứ nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính Phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản ngày 06/01/2022, đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Vì vậy để phục vụ việc đấu thầu chủ đầu tư các dự án đất ở tại Diễn Thọ - Diễn Châu, dự án khu đô thị tại Hưng Đông - Vinh cũng như các dự án đầu tư bất động sản khác, ban điều hành đề xuất Hội đồng cổ đông xem xét, bàn bạc, quyết định giao cho HĐQT về việc tăng vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt từ 50 tỷ đồng lên thành 150 tỷ đồng. Sẽ có lộ trình tăng vốn phù hợp trong 3 năm. Mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần và ưu tiên cổ đông hiện hữu”.



Tại thời điểm lập bản công bố thông tin này, RUID đã thực hiện tăng vốn từ 50 tỷ đồng lên 61 tỷ đồng trong năm 2024 và dự kiến sẽ tiếp tục tăng vốn điều lệ trong năm 2025.

**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**

Đến thời điểm công bố thông tin về chuyển nhượng vốn của VNR tại RUID: Không có

**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

**1.000.000** cổ phần (chiếm tỷ lệ 16,39% tổng số cổ phần thực tế đang lưu hành), tương ứng với **10.000.000.000** đồng (tính theo mệnh giá).

### 4. Giá khởi điểm để đấu giá

**18.410** đồng/ cổ phần

### 5. Cơ sở tính giá khởi điểm

Giá khởi điểm khi bán đấu giá cổ phần của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam sở hữu tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt được xác định trên căn cứ sau:

- Giá trị đầu tư ban đầu của VNR tại RUID: 10.000 đồng/cổ phần;

- Giá trị sổ sách 01 cổ phần của RUID: 10.508 đồng/cổ phần (được xác định tại thời điểm 31/12/2024);

- Giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt theo xác định của tổ chức có chức năng thẩm định giá: *Theo Chứng thư thẩm định giá số 060/2025/09-NVACN/CTTĐG ngày 08/10/2025 do Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA phát hành, giá cổ phiếu của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt được xác định là 18.406 đồng/cổ phần.*

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam đã ban hành Quyết định số **1834/QĐ-ĐS** ngày **19/11** /2025 về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt, theo đó giá khởi điểm để bán đấu giá cổ phần là **18.410** đồng/cổ phần (*Bằng chữ: Mười tám nghìn bốn trăm mười đồng một cổ phần*).

### 6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Bán đấu giá công khai thông thường qua Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha

### 7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

**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) 39334666

Fax: (024) 39334668

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

**8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:** Quý IV/2025

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

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

Được quy định cụ thể tại Quy chế bán đấu giá cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt.

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

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài. Ngoài Điều lệ, tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cần tuân thủ các quy định tại Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 hướng dẫn Luật Đầu tư và các văn bản pháp luật chuyên ngành liên quan.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt, Công ty có các ngành nghề: “*Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận – Mã ngành 7320; Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ quặng uranium và thorium) – Mã ngành 4662*” thuộc Danh mục ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với Nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại Mục A Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

Như vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0%.

Đến thời điểm 31/01/2025, nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty.

**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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt 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:**

- Quyết định số 562/QĐ-TTg ngày 26/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam giai đoạn đến hết năm 2025;
- Quyết định số ~~1834~~ /QĐ-ĐS ngày ~~19~~ /~~11~~ /2025 về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty đầu tư tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt;
- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP;
- Tài liệu chứng minh Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam có số cổ phần bán đấu giá để chuyển nhượng vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá cổ phần;
- Các tài liệu khác có liên quan.

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

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

- Trụ sở chính của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt, Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha.
- Việc chào bán cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Đường sắt Việt Nam tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt 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 Tổng công ty Đường sắt Việt Nam (Thành phố Hà Nội) và CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt có trụ sở chính (Thành phố Hà Nội).
- Website của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam (<https://www.vr.com.vn>), Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (<https://www.apsc.vn>).

*[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 Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt nhằm thực hiện chủ trương theo Quyết định số 562/QĐ-TTg ngày 26/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đường sắt Việt Nam giai đoạn đến hết năm 2025.

Cơ cấu lại nguồn vốn và các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam tại các công ty cổ phần có vốn góp không chi phối của Tổng Công ty, từ đó thu hồi và bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư cốt lõi của Tổng công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam trong thời gian tới

Đồng thời, việc giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt sẽ tạo cơ hội đầu tư hấp dẫn cho nhà đầu tư tiềm năng có mong muốn trở thành cổ đông tại Công ty và 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 CHUYÊN NHƯỢNG VỐN

### 1. TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

#### TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 118 đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84.24) 3942 5972

Fax: (84.24) 3942 2866

Email: [dsvn@vr.com.vn](mailto:dsvn@vr.com.vn)

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

### 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA

#### Trụ sở chính

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](mailto:support@apsc.vn)

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

#### Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: Tầng 8, số 04/B1 lô 26 BC đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, Tp. Hải Phòng, Việt Nam

Điện thoại: 098 515 6588

#### Chi nhánh Thanh Hóa

Địa chỉ: Sảnh tầng 1, khách sạn Lam Kinh, Khu đô thị mới Đông Hương, P. Hạc Thành, Thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam

Điện thoại: (0237) 3515 009

#### Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 5, tòa nhà HDTC, số 36 Bùi Thị Xuân, P. Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3535 2115

### 3. TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ

#### CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Địa chỉ: Số 10 phố Giang Văn Minh, Phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 6281 1281

Email: [info.hn@nva.com.vn](mailto:info.hn@nva.com.vn)

Website: <https://aascn.com.vn/>

### 4. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

#### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Năm 2023



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, P. Đại Mỗ, TP. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 5678 3999

Email: [info-uhy@uhy.vn](mailto:info-uhy@uhy.vn)

Website: <https://uhy.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 CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt được lấy từ: Giấy CNĐKDN; Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022, 2023 và Báo cáo tài chính tự lập năm 2024 của Công ty; Điều lệ Công ty và các thông tin khác có liên quan do CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt cung cấp.

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã 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 phiếu. 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.

Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Công ty.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha được hoàn toàn miễn trách nhiệm trong trường hợp Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

Nhà đầu tư tham gia mua dự 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. Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt, 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 30 tháng 10 năm 2025

ĐẠI DIỆN  
TỔ CHỨC SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG  
TỔNG CÔNG TY ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM  
Phó Tổng Giám đốc *hu*



*Trần Anh Tuấn*  
Trần Anh Tuấn

ĐẠI DIỆN  
TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA *lane*  
Tổng Giám đốc *lane*



Nguyễn Anh Trung