

TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM - CÔNG TY TNHH MTV

(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101216069, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 08 năm 2010, thay đổi lần thứ 9 ngày 12 tháng 07 năm 2023)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại:

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG: TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM (VINATABA)

Trụ sở chính: 30 Nguyễn Du, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Website: www.vinataba.com.vn

Điện thoại: 024 3826 5778

Fax: 024 3826 5777

TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

Trụ sở chính: Tầng 2, tòa nhà Lilama, số 124, phố Minh Khai, phường Tương Mai, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3944 8492

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

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

Website: www.vbse.vn

Điện thoại: 024 39741771

Fax: 024 39741760

Hà Nội, tháng năm 2025

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ	6
II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	8
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	8
2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng	8
3. Tổ chức tư vấn.....	8
III. CÁC KHÁI NIỆM	10
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	12
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA).....	18
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	18
1.1. Thông tin chung	18
1.2. Quá trình hình thành và phát triển.....	21
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	21
2.1. Cơ cấu tổ chức.....	21
2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty.....	22
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty, Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, Cơ cấu cổ đông	24
3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm 30/06/2025	24
3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty thời điểm 30/06/2025	25
4. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	26
5. Tình hình lao động của Công ty.....	26
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất	26
6.1. Tình hình tài chính của Công ty	30
6.2. Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty	31
6.3. Hàng tồn kho của Công ty.....	31
6.4. Tình hình tài sản cố định của Công ty.....	32
6.5. Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty.....	33
7. Tình hình quản lý đất của Công ty.....	34
8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	34
9. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	35
10. Thông tin về những cam kết nhưng chưa được thực hiện của Công ty.....	36

11. 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	36
12. Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong tương lai	38
12.1. Rủi ro kinh tế.....	38
12.2. Rủi ro pháp luật	38
12.3. Rủi ro cạnh tranh.....	38
12.4. Rủi ro lãi suất.....	39
12.5. Rủi ro về biến đổi khí hậu và dịch bệnh	39
13. Thông tin khác.....	39
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	40
1. Loại cổ phần	40
2. Mệnh giá	40
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	40
4. Giá khởi điểm đấu giá.....	40
5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 31/12/2024	40
6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm	40
7. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	40
8. Tổ chức đấu giá	41
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	41
10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	41
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	41
12. Đối tượng tham gia mua cổ phần	42
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn	42
14. Các loại thuế có liên quan	43
15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này)	43
VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	44
VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	45
1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng	45
2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng	45
3. Tổ chức tư vấn.....	45

4. Tổ chức thẩm định giá.....	45
5. Tổ chức đấu giá.....	45
IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	45
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	47

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm 30/06/2025	24
Bảng 2. Cơ cấu cổ đông Công ty thời điểm 30/06/2025.....	25
Bảng 3. Cơ cấu lao động của Công ty tại 30/06/2025	26
Bảng 4. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 6 tháng đầu năm 2025	27
Bảng 5. Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025	30
Bảng 6. Công nợ phải thu ngắn hạn giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025.....	31
Bảng 7. Hàng tồn kho giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025	32
Bảng 8. Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2024.....	32
Bảng 9. Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025.....	33
Bảng 10. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024.....	34
Bảng 11. Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty	35

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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

Luật quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2025;

Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26/08/2025 của Chính phủ 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;

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 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018; số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020; số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 và số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ)

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

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

Quyết định số 608/QĐ-UBQLV ngày 25/10/2023 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc ban hành Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam;

Quyết định số 756/QĐ –UBQLV ngày 20/12/2023 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025;

Báo cáo Thẩm định giá số 061/2025/1033/BC ngày 10/10/2025 kèm theo Chứng thư Thẩm định giá số 061/2025/1033/BC ngày 10/10/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long T.D.K ban hành;

Báo cáo tư vấn giá khởi điểm số 061/2025/1033/BCTVGKD ngày 10/10/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long T.D.K ban hành;

Công văn số 2688/UBQLV-CN ngày 18/10/2024 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp về việc chuyển nhượng vốn đầu tư của Công ty mẹ - Vinataba tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, Công ty cổ phần Thương mại Hàng không Việt Nam;

Nghị quyết số 346/NQ-TLVN ngày 15/10/2025 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần BĐS Lilama;

Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM - CÔNG TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
- Trụ sở chính: số 30 Nguyễn Du, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3826 5778 Fax: (024) 3826 5777

- Logo:



- | | |
|--------------------------------|---|
| - Ông: Hồ Lê Nghĩa | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT |
| - Ông: Hà Quang Hòa | Chức vụ: Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc |
| - Ông: Nguyễn Duy Khánh | Chức vụ: Thành viên HĐQT |
| - Ông: Nguyễn Chí Nhân | Chức vụ: Thành viên HĐQT |
| - Ông: Nguyễn Anh Tuấn | Chức vụ: Thành viên HĐQT |

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

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**
- Trụ sở chính: Tầng 2, tòa nhà Lilama, số 124, phố Minh Khai, phường Tương Mai, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024. 3944 8492
- Ông: **Trần Văn Trung** Chức vụ: **Tổng giám đốc**

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

3. Tổ chức tư vấn

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**
- Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội

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

- Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760



- Logo:

- Ông **Phạm Ngọc Hiệp**

Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

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

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn giữa công ty Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam với Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Bất động sản Lilama và Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam – Công ty TNHH Một thành viên
- Công ty có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Công ty cổ phần Bất động sản Lilama
- 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
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama thông qua
- Vốn điều lệ: Tổng giá trị tài sản do các thành viên công ty, chủ sở hữu công ty đã góp hoặc cam kết góp khi thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty đó
- Cổ đông: Cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần
- Cổ tức: Khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác

2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau

- Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng/Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam: Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam - Công ty TNHH Một thành viên
- Công ty, Doanh nghiệp, Công ty có cổ phần được chuyển nhượng: Công ty cổ phần Bất động sản Lilama

- VietinBank Securities/Tổ chức tư vấn/Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
- HĐQT Hội đồng quản trị
- TNHH Trách nhiệm hữu hạn
- ĐKDN Đăng ký doanh nghiệp
- SXKD Sản xuất kinh doanh
- ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông
- CTCP Công ty cổ phần

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

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

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM – CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
- Tên Tiếng Anh: VIETNAM NATIONAL TOBACCO CORPORATION
- Tên viết tắt: VINATABA
- Trụ sở chính: Số 30 Nguyễn Du, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3826 5778
- Fax: 024 3826 5777
- Website: <https://www.vinataba.com.vn/>
- Logo



- Giấy chứng nhận ĐKDN: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101216069 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 08 năm 2010, thay đổi lần thứ 9 ngày 12 tháng 07 năm 2023
- Vốn điều lệ: 7.163.624.443.631 (*Bảy nghìn một trăm sáu mươi ba tỷ, sáu trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi mốt đồng*) (Theo Quyết định số 608/QĐ-UBQLV ngày 25/10/2023 của Ủy ban quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Lê Nghĩa** – Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng thành viên**
Ông **Hà Quang Hòa** – Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
- Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam:

a) Ngành nghề kinh doanh chính của VINATABA là: (i) sản xuất, kinh doanh thuốc lá, nguyên phụ liệu thuốc lá, đầu tư trồng cây thuốc lá và (ii) đầu tư tài chính vào công ty con có

ngành nghề kinh doanh chính là sản xuất, kinh doanh thuốc lá, nguyên phụ liệu thuốc lá, đầu tư trồng cây thuốc lá;

b) Kinh doanh những ngành, nghề khác theo quy định của pháp luật.

Các ngành nghề đăng ký theo kinh doanh bao gồm:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Trồng cây thuốc lá, thuốc Lào	0115
2	Sản xuất sản phẩm thuốc lá	1200
3	Sản xuất máy chế biến thực phẩm, đồ uống và thuốc lá	2825
4	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào	4634
5	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc Lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4711
6	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh	4724
7	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá lưu động hoặc tại chợ	4781
8	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên	7211
9	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	7212
10	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp	7214
11	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu	7490
12	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Chi tiết: - Đầu tư trồng, sơ chế, chế biến nguyên liệu thuốc lá - Kinh doanh xuất nhập khẩu nguyên phụ liệu thuốc lá và thực phẩm	8299
13	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Chi tiết: Kinh doanh, mua bán máy móc, thiết bị thuốc lá	4659

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
14	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: Chi tiết: Dịch vụ phân tích, giám định và thử nghiệm đối với ngành thuốc lá	7120
15	Xử lý hạt giống để nhân giống Chi tiết: Lưu giữ, bảo tồn, tuyển chọn, chọn tạo, sản xuất và kinh doanh hạt giống thuốc lá (Nhân chăm sóc giống cây thuốc lá; Xử lý hạt giống để nhân giống)	0164
16	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Kinh doanh hạt giống thuốc lá	4620
17	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010
18	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản	1020
19	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
20	Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật	1040
21	Xay xát và sản xuất bột thô	1061
22	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột	1062
23	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
24	Sản xuất đường	1072
25	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	1073
26	Sản xuất mì ống, mỳ sợi và sản phẩm tương tự	1074
27	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn	1075
28	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu	1079
29	Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh	1101
30	Sản xuất rượu vang	1102
31	Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia	1103

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
32	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	1104
33	Bán buôn thực phẩm	4632
34	Bán buôn đồ uống	4633
35	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh	4723
36	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh	4722
37	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4721
38	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> - Dạy nghề ngắn hạn các ngành nghề thuộc lĩnh vực trồng, chế biến nguyên liệu thuốc lá và sản xuất thuốc lá điếu, công nghiệp thực phẩm; - Đào tạo bổ sung, tu nghiệp định kỳ, bồi dưỡng nâng cao trình độ, cập nhật kiến thức, kỹ năng về: chuyên môn nghiệp vụ, quản lý, kinh doanh, kỹ thuật, công nghệ, chính sách và pháp luật của Nhà nước, tin học, ngoại ngữ; - Huấn luyện an toàn lao động, vệ sinh lao động; - Bồi dưỡng kiến thức, kỹ năng tay nghề công nhân	8559
39	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
40	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
41	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
42	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
43	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp <i>Chi tiết: Trồng trọt, chăn nuôi</i>	0150
44	Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm hoạt động tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán kiểm toán, thuế và chứng khoán)	7020
45	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
46	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải <i>Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu</i> (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)	5229
47	Cung ứng lao động tạm thời	7820
48	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
49	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Ngày 05 tháng 4 năm 1985, Hội đồng Bộ trưởng đã ban hành Nghị định số 108-HĐBT về việc thành lập Liên hiệp các Xí nghiệp Thuốc lá Việt Nam. (Liên hiệp Thuốc lá Việt Nam) trên cơ sở hợp nhất các xí nghiệp thuốc lá của Bộ Công nghiệp thực phẩm và các địa phương nhằm tổ chức quản lý ngành thuốc lá theo đầu mối, thực hiện chương trình mục tiêu sản xuất thuốc lá của nhà nước. Sự ra đời của Liên hiệp Thuốc lá Việt Nam đánh dấu một bước chuyển biến mới về phương thức quản lý và trở thành một mô hình đầu tiên về quản lý ngành đối với toàn ngành thuốc lá Việt Nam.

Bộ Công nghiệp nhẹ đã ra quyết định số 1007/CNn-TCLĐ ngày 31 tháng 10 năm 1992 về việc chuyển đổi tổ chức và hoạt động của Liên hiệp Thuốc lá Việt Nam thành Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, trực thuộc Bộ Công nghiệp nhẹ.

Ngày 29 tháng 4 năm 1995, Chính phủ ra Quyết định số 254/TTg về việc thành lập Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, một trong 17 Tổng công ty 91 của Nhà nước, trực thuộc Chính phủ. Đây là mô hình tập đoàn kinh tế lớn, đa ngành, trong kinh tế quốc doanh. Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam theo mô hình Tổng công ty Nhà nước ra đời là một bước tiến mới trong lịch sử phát triển của ngành thuốc lá Việt Nam.

Đối với ngành thuốc lá, ngày 12 tháng 5 năm 1999, Chính phủ ban hành Chỉ thị số 13/1999/CT-TTg về việc chấn chỉnh sắp xếp sản xuất kinh doanh ngành thuốc lá và Quyết định số 175/1999/QĐ-TTg ngày 25 tháng 8 năm 1999 về việc dán tem thuốc lá sản xuất trong nước có tác dụng hạn chế việc sản xuất thuốc lá lậu, thuốc lá giả, tăng thu ngân sách Nhà nước. Ngày 22 tháng 10 năm 2001, Chính phủ ra Nghị định số 76/2001/NĐ-CP về hoạt động sản xuất và kinh doanh thuốc lá khẳng định Nhà nước độc quyền sản xuất thuốc lá, chấm dứt tình trạng sản xuất thuốc lá tràn lan. Một số doanh nghiệp không đủ tiêu chí hoạt động trong ngành thuốc lá cần giải thể và sáp nhập. Tất cả quyết định trên của Chính phủ đã chấn chỉnh lại toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh lĩnh vực thuốc lá, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, thuận lợi cho hoạt động của các xí nghiệp thuốc lá.

Ngày 01 tháng 01 năm 2006, theo Quyết định số 327/2005/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Tổng công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đã được chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Quyết định số 932/QĐ- TTg ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 10 tháng 11 năm 2018, Bộ Công Thương và Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp thống nhất ký Biên bản chuyển giao quyền, trách nhiệm của cơ quan đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam từ Bộ Công Thương về Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Ngày 28 tháng 02 năm 2025, Bộ Tài chính và Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp thống nhất ký Biên bản chuyển giao quyền, trách nhiệm của cơ quan đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại 18 tập đoàn, tổng công ty (trong đó có Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam) từ Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về Bộ Tài chính. Vốn điều lệ hiện nay của Tổng công ty là 7.163.624.443.631 đồng, đây là mức vốn điều lệ được phê duyệt theo Quyết định số 12518/QĐ - BCT ngày 16 tháng 11 năm 2015.

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

Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (doanh nghiệp nhà nước nắm giữ 100% vốn) là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là **1.625.000 cổ phần** (chiếm tỷ lệ **15,52%** tổng số cổ phần đang lưu hành của CTCP Bất động sản Lilama).

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên doanh nghiệp Công ty cổ phần Bất động sản Lilama
- Tên viết tắt LILAMA LAND
- Trụ sở chính Tầng 2, tòa nhà Lilama, số 124, phố Minh Khai, phường Tương Mai, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại 024. 3944 8492
- Vốn đăng ký 104.712.780.000 (Một trăm linh bốn tỷ bảy trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng)
- Vốn thực góp (đến ngày 30/06/2025) 104.712.780.000 (Một trăm linh bốn tỷ bảy trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 29/05/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 16/01/2025
- Cổ phiếu quỹ 0 cổ phiếu
- Mệnh giá 10.000 đồng
- Loại cổ phần Cổ phần phổ thông
- Người đại diện theo pháp luật Ông **Trần Văn Trung** – Chức vụ: **Tổng giám đốc**
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Quảng cáo Chi tiết: - Quảng cáo thương mại và quảng cáo phi thương mại	7310
2	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Chi tiết: - Dịch vụ quản lý dự án; - Tư vấn, giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng; - Thiết kế tổng mặt bằng kiến trúc, thiết kế nội, ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; - Tư vấn	7110

STT	Tên ngành	Mã ngành
	xây dựng: tổng thầu toàn bộ hoặc một phần của dự án đầu tư các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật (chỉ thiết kế trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký kinh doanh); - Lập dự toán, tổng dự toán, lập hồ sơ mời thầu, tư vấn đấu thầu, chọn thầu xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi hạ tầng kỹ thuật; - Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường; - Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình); - Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;	
3	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận Chi tiết: - Dịch vụ nghiên cứu phân tích thị trường;	7320
4	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Môi giới, xúc tiến thương mại; - Tư vấn cung cấp giải pháp công nghệ điện tử và thông tin thị trường (trừ thông tin nhà nước cấm và dịch vụ điều tra); Tư vấn cổ phần hóa, xác định giá trị doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán); Dịch vụ tư vấn mua, bán doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán); tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp;	7490
5	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Xúc tiến thương mại	8230
6	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Xây dựng nhà máy điện; - Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, đường dây trạm biến áp đến 1000 KVA;	4290
7	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Kinh doanh điện thương phẩm;	3510
8	Hoạt động tư vấn quản lý	7020

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: - Tư vấn và quản lý kinh doanh, quản trị doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);	
9	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính)	6619
10	Vận tải hành khách đường thủy nội địa Chi tiết: Vận chuyển hành khách bằng đường thủy	5021
11	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa Chi tiết: - Vận tải hàng hóa; - Kinh doanh vận tải đường bộ, đường thủy;	5022
12	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng	4663
13	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Kinh doanh vật liệu công nghiệp và thiết bị công trình;	4659
14	Điều hành tua du lịch Chi tiết: - Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);	7912
15	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn	5510
16	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh khách sạn	5610
17	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);	9329
18	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Cho thuê bất động sản; - Kinh doanh bất động sản;	6810

STT	Tên ngành	Mã ngành
19	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Tư vấn, môi giới bất động sản, định giá, quảng cáo bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, khai thác và quản lý dịch vụ các khu đô thị, khu nhà ở; - Dịch vụ quản lý bất động sản; - Dịch vụ quảng cáo bất động sản; - Dịch vụ đấu giá bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản;	6820
20	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: Vận tải hàng hóa; - Kinh doanh vận tải đường bộ;	4933
21	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: - Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng; (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).	4932

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

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (Lilama Land) được thành lập ngày 25/7/2007 trên cơ sở hợp đồng góp vốn của 6 cổ đông sáng lập gồm: Tổng công ty Lắp máy Việt Nam (Lilama), Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (VINATABA), Tổng công ty Bia – Rượu – Nước giải khát Hà Nội (Habeco), Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (VNCC), Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (Habubank) và Công ty TNHH Tân Long. Sự ra đời của Lilama Land là bước đi chiến lược nhằm mở rộng hoạt động đầu tư, khẳng định vị thế trong lĩnh vực bất động sản – một trong những ngành nghề mũi nhọn của nền kinh tế Việt Nam.

Ngay từ khi thành lập, Lilama Land đã đặt ra mục tiêu rõ ràng. Trước hết là phát triển và kinh doanh bất động sản cùng các dịch vụ kèm theo, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản theo đúng quy hoạch của Nhà nước. Song song với đó, công ty còn định hướng liên doanh, liên kết với nhiều thành phần kinh tế để tổ chức sản xuất, kinh doanh đa ngành trong khuôn khổ pháp luật cho phép. Nhờ vậy, Lilama Land không chỉ tận dụng hiệu quả các nguồn lực sẵn có mà còn mở rộng cơ hội phát triển, nâng cao hiệu quả kinh doanh và khẳng định thương hiệu trên thị trường.

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

2.1. Cơ cấu tổ chức

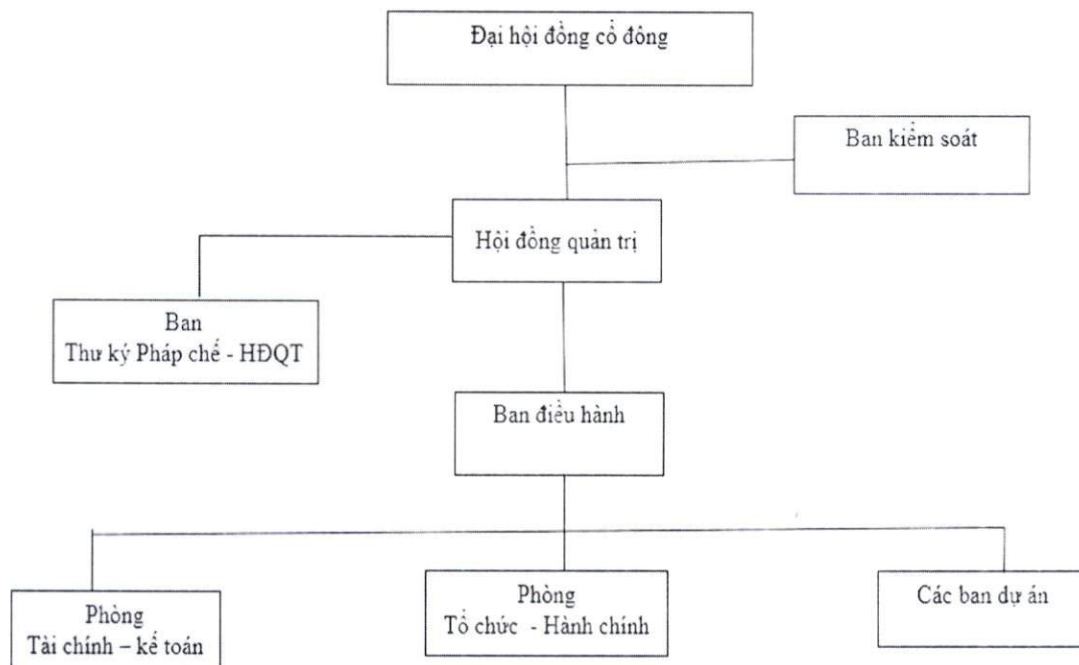
Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị: 07 thành viên
- Ban Kiểm soát: 05 thành viên
- Ban Giám đốc: 01 thành viên

2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama thiết lập cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình đặc điểm kinh doanh theo mô hình Công ty cổ phần, sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:



(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 03 người và nhiều nhất là mười một (11) người. Số lượng cụ thể thành viên Hội đồng quản trị từng nhiệm kỳ do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp tất cả các thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm

kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Lê Đăng Khoa	Chủ tịch HĐQT
2	Ông: Trần Văn Trung	Thành viên HĐQT
3	Ông: Nguyễn Hoài Phương	Thành viên HĐQT
4	Ông: Đinh Quang Hiếu	Thành viên HĐQT
5	Ông: Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT
6	Ông: Nguyễn Văn Phúc	Thành viên HĐQT
7	Ông: Trần Đức Thắng	Thành viên HĐQT

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát có tối đa năm (05) thành viên, số lượng cụ thể từng nhiệm kỳ do Đại hội đồng cổ đông cổ đông quyết định. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát là năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Trần Đức Dũng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà: Nguyễn Thị Tố Trinh	Kiểm soát viên
3	Bà: Lê Thúy Hồng	Kiểm soát viên
4	Bà: Tô Thị Hồng Lam	Kiểm soát viên
5	Ông: Trần Quốc Việt	Kiểm soát viên

❖ **Ban Điều hành**

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Trần Văn Trung	Tổng Giám đốc

❖ **Ban Thư ký Pháp chế - HĐQT**

Hỗ trợ giúp việc cho Hội đồng quản trị Công ty.

❖ **Các phòng ban của Công ty**

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

Các phòng, ban của Công ty gồm: Phòng Tổ chức - hành chính, Phòng Tài chính – Kế toán, Các ban dự án Hoàng Phát, Sơn đồng và 584.

✚ **Phòng Tổ chức - hành chính:** Phòng Tổ chức – Hành chính là phòng có chức năng tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong công tác quản trị hành chính, quản trị nhân sự, lao động tiền lương, đối nội, đối ngoại và các công tác văn phòng khác của Công ty.

✚ **Phòng Tài chính – Kế toán:** Phòng Tài chính – Kế toán là phòng nghiệp vụ, tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong công tác quản trị vốn, tài sản, lập các phương án tài chính, thẩm định các dự án đầu tư, kinh doanh, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn. Tổ chức thực hiện các chế độ, chính sách tài chính, kế toán, thống kê theo quy định hiện hành của Nhà nước.

✚ **Các ban dự án Hoàng Phát, Sơn đồng và 584:** Các Ban dự án này không phải là Ban quản lý dự án đầu tư theo Luật Xây dựng; các ban này không có con dấu, không có tư cách pháp nhân, không có tài khoản. Các ban này được thành lập để theo dõi, tổng hợp doanh thu chi phí liên quan trực tiếp đến các dự án.

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

3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm 30/06/2025

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm 30/06/2025

STT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ/Vốn điều lệ (%)
1	Tổng công ty CP Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội	1.625.000	16.250.000.000	15,52%
2	Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam	1.625.000	16.250.000.000	15,52%
3	Tổng công ty tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP	650.000	6.500.000.000	6,21%
4	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	975.000	9.750.000.000	9,31%
5	Tổng công ty lắp máy Việt Nam - CTCP	2.925.000	29.250.000.000	27,93%
6	Công ty TNHH Tân Long	1.625.000	16.250.000.000	15,52%
Tổng		9.425.000	94.250.000.000	90,01%

(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)

3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty thời điểm 30/06/2025

Bảng 2. Cơ cấu cổ đông Công ty thời điểm 30/06/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ /Vốn điều lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	123	10.471.278	104.712.780.000	100%
1	Tổ chức	7	9.450.000	94.500.000.000	90,25%
2	Cá nhân	116	1.021.278	10.212.780.000	9,75%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0%
1	Tổ chức	0	0	0	0%
2	Cá nhân	0	0	0	0%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0%
Tổng cộng		123	10.471.278	104.712.780.000	100%

(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)

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

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

4.1. Công ty mẹ

Không có.

4.2. Công ty liên kết, Công ty con

Không có

5. Tình hình lao động của Công ty

Tại thời điểm 30/06/2025, số lao động tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là 06 người, với cơ cấu như sau:

Bảng 3. Cơ cấu lao động của Công ty tại 30/06/2025

STT	Diễn giải	Số người
1	Phân loại theo trình độ chuyên môn	06
	+ Có trình độ đại học và trên đại học	05
	+ Có trình độ cao đẳng, trung cấp	0
	+ Lao động nghề, chưa qua đào tạo	01
2	Phân loại theo giới tính	06
	+ Nam	02
	+ Nữ	04
Tổng cộng		06

(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)

❖ **Chính sách lao động của Công ty đối với người lao động:**

- Luôn tuân thủ đúng quy định của Bộ luật lao động về thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động, đóng bảo hiểm bắt buộc đầy đủ, giải quyết chế độ ốm đau, thai sản kịp thời.
- Thanh toán tiền lương tháng, tiền lương bổ sung đầy đủ, chính xác, phù hợp với ngày công và vị trí công việc đảm nhận

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

Hoạt động của Công ty đến chủ yếu từ kinh doanh bất động sản. Do thị trường bất động sản gặp khó khăn và ảnh hưởng của một số yếu tố khách quan khác mà các dự án do Công ty góp vốn

đầu tư đều tạm dừng hoặc chưa hoàn thiện. Do đó, Công ty đã quyết định dừng hoạt động đầu tư, kinh doanh mới và chỉ tập trung thu hồi vốn đã đầu tư cho các dự án từ giai đoạn trước, thực hiện các thủ tục để đấu giá bán các lô đất thương phẩm tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát. Vì vậy, năm 2022 và 2023, Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, chỉ phát sinh doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi ngân hàng và sử dụng chủ yếu để trang trải cho các chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh.

Bảng 4. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng/giảm (%)	6 tháng đầu năm 2025
	(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	(4)
Tổng tài sản	110.136	122.835	11,53%	135.586
Doanh thu thuần	0	23.088	-	31.029
Giá vốn hàng bán	0	6.320	-	8.315
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	254	6.116	2.307,87%	21.653
Lợi nhuận khác	0	(0,071)	-	(0,083)
Lợi nhuận trước thuế	254	6.116	2.307,87%	21.653
Lợi nhuận sau thuế	145	4.834	3.233,79%	17.293
Tỷ lệ cổ tức (%)	0%	6%	-	0%

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC bán niên năm 2025 tự lập của Công ty)

- ❖ Ý kiến tổ chức kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính năm 2024 theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 05/2025/BCTC-TC ngày 18/03/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA

“Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại các thời điểm 31/12/2022 và 31/12/2023, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi và xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với một số khoản trả trước cho người bán, phải thu khác tồn lâu, với tổng số tiền là: 1.041 triệu VND. Chúng tôi đã không thể thu thập

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

được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để khẳng định tính hiện hữu và chính xác của các khoản công nợ tồn lâu này. Do đó, chúng tôi không xác định được các điều chỉnh có thể là cần thiết đối với các khoản mục dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, trả trước cho người bán, phải thu khác, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cùng các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 kèm theo của Công ty.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.2 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Dự án khu nhà ở Lilama Land - Gia Nghi tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Gia Nghi từ năm 2008 vẫn chưa được triển khai thực hiện. Công ty đang theo dõi trên khoản mục “Phải thu khác dài hạn” số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Gia Nghi là 4.469 triệu đồng và trích lập dự phòng phải thu dài hạn khó đòi cho khoản công nợ này là 1.341 triệu đồng. Chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp để đánh giá về khả năng tiếp tục triển khai của Dự án cũng như không khẳng định được tính hiện hữu, đầy đủ và chính xác của các khoản mục này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan đến Dự án này không và cũng không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 kèm theo của Công ty.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB) sau khi chấm dứt hợp đồng về việc hợp tác mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Huế Trường năm 2009, số tiền là: 9.375 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cho khoản công nợ này là 9.375 tỷ đồng. Sau đó, Công ty và Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Dự án 584 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 (“Công ty 584”) là chủ đầu tư để cản trừ khoản công nợ trên. Tuy nhiên, các bên đã có các tranh chấp pháp lý trong việc thực hiện hợp đồng mua bán này. Tòa án phiên sơ thẩm và phúc thẩm đã tuyên xir Công ty 584 không phải bàn giao căn hộ và hợp đồng mua bán vô hiệu. Công ty cũng đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt về câu hoàn trả nợ cho Công ty. Trên cơ sở các thông tin thu thập được trong quá trình kiểm toán, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi khoản công nợ này. Ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, Chi phí quản lý doanh nghiệp, Lợi nhuận kế toán trước thuế, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các thuyết minh liên quan được trình bày trong Báo cáo tài chính kèm theo là chưa thể xác định được.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 - Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2023, Công ty đang theo dõi trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” các chi phí liên quan đến Dự án Khu đô thị Lilama Land - Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức với số tiền là 4.694 triệu đồng (31/12/2022: 4.694 triệu đồng). Dự án đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và gọi thầu lựa chọn chủ đầu tư, kiểm tra các Dự án trên địa bàn có ảnh hưởng đến quỹ đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng

tiếp tục triển khai Dự án này và khả năng thu hồi các chi phí đầu tư dở dang (nếu có). Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có các điều chỉnh cần thiết đối với các số liệu liên quan đến Dự án này hay không và không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đính kèm phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành về lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

❖ Ý kiến tổ chức kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính năm 2024 theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 05/2025/BCTC-TC ngày 18/03/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA

“Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB) sau khi chấm dứt hợp đồng về việc hợp tác mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Huế Trường năm 2009, số tiền là: 25 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cho khoản công nợ này là 14,375 tỷ đồng. Sau đó, Công ty và Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Dự án 584 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 ("Công ty 584") là chủ đầu tư để cấn trừ khoản công nợ trên. Tuy nhiên, các bên đã có các tranh chấp pháp lý trong việc thực hiện hợp đồng mua bán này. Tòa án phiên sơ thẩm và phúc thẩm đã tuyên xir Công ty 584 không phải bàn giao căn hộ cho Công ty và hợp đồng mua bán vô hiệu. Công ty cũng đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt yêu cầu hoàn trả nợ cho Công ty. Trên cơ sở các thông tin thu thập được trong quá trình kiểm toán, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi khoản công nợ này. Ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, Chi phí quản lý doanh nghiệp, Lợi nhuận kế toán trước thuế, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các thuyết minh liên quan được trình bày trong Báo cáo tài chính kèm theo là chưa thể xác định được.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, Công ty đang theo dõi trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” các chi phí liên quan đến Dự án Khu đô thị Lilama Land – Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức với số tiền là 4.694 triệu đồng (31/12/2023: 4.694 triệu đồng). Dự án đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đợi kết quả thẩm tra, kiểm tra các Dự án trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng tiếp

tục triển khai của Dự án và giá trị tồn thất của Công ty đối với dự án này (nếu có). Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan đến Dự án này hay không và không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

6.1. Tình hình tài chính của Công ty

Giá trị tài sản của Công ty năm 2024 tăng 11,53% so với năm 2023, đạt giá trị 122,84 tỷ đồng, phần lớn đến từ phần tài sản ngắn hạn.

Nợ ngắn hạn trong năm 2024 có giá trị 9,83 tỷ đồng tăng 401,28% so với năm 2023. Trong cơ cấu nguồn vốn, vốn chủ sở hữu chiếm tỉ trọng cao và chỉ tăng nhẹ 4,07% trong giai đoạn 2023 - 2024.

Bảng 5. Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
		(1)	(2)	(3)
I	Tổng giá trị tài sản	110.136	122.836	135.586
1	Tài sản ngắn hạn	106.901	122.794	135.544
-	Tiền và các khoản tương đương tiền	437	6.727	1.536
-	Đầu tư tài chính ngắn hạn	23.500	45.500	73.500
-	Các khoản phải thu ngắn hạn	17.383	11.312	11.312
-	Hàng tồn kho	58.703	54.224	46.653
-	Tài sản ngắn hạn khác	6.878	5.030	2.544
2	Tài sản dài hạn	3.236	42	42

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
		(1)	(2)	(3)
-	Các khoản phải thu dài hạn	3.170	42	42
-	Tài sản cố định	65	0	0
II	Tổng cộng nguồn vốn	110.136	122.836	135.586
1	Nợ phải trả	1.960	9.825	5.283
-	Nợ ngắn hạn	1.960	9.825	5.283
2	Vốn chủ sở hữu	108.176	113.011	130.303
-	Vốn góp của chủ sở hữu	104.713	104.713	104.713
-	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	317	317	317
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.147	7.981	25.274

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC bán niên năm 2025 tự lập của Công ty)

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

Bảng 6. Công nợ phải thu ngắn hạn giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Trả trước cho người bán ngắn hạn	574	599	599
2	Phải thu ngắn hạn khác	26.216	25.556	25.556
3	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(9.409)	(14.843)	(14.843)
Tổng cộng		17.383	11.312	11.312

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC bán niên năm 2025 tự lập của Công ty)

6.3. Hàng tồn kho của Công ty

Bảng 7. Hàng tồn kho giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Hàng tồn kho	58.703	54.224	46.653
Tổng cộng		58.703	54.224	46.653

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC bán niên năm 2025 tự lập của Công ty)

❖ **Chi tiết hàng tồn kho tại ngày 30/06/2025**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.546	10.689	10.438
Dự án KĐT mới Hoàng Phát	4.694	5.689	5.317
Dự án KĐT Lilama Land Sơn Đồng (i)	4.594	4.694	4.694
Dự án 348 Trịnh Đình Trọng	257	306	427
Hàng hóa	49.157	43.534	36.215
Hoàng hóa bất động sản (ii)	49.157	43.534	36.215
Tổng cộng	58.703	54.224	46.653

- (i) Dự án khu đô thị Lilama Land - Sơn Đồng huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây cũ thực hiện dựa trên Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 30/06/2008 của UBND tỉnh Hà Tây, nay là UBND thành phố Hà Nội về việc giao cho Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama làm chủ đầu tư và thực hiện dự án. Hiện tại, Công ty đang thực hiện lập lại điều chỉnh quy hoạch theo Công văn số 4326/QHKT ngày 05/8/2016.
- (ii) Tại dự án KĐT mới Hoàng Phát công ty có 170 lô đất, tính đến 30/06/2025 Công ty đã chuyển nhượng được 49 lô đất. Còn lại 121 lô đất thương phẩm của Công ty tại dự án Khu đô thị Mới Hoàng Phát tại Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, Công ty đang tích cực thực hiện bán tiếp các lô đất này.

6.4. Tình hình tài sản cố định của Công ty

Bảng 8. Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

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

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ giá trị còn lại/ Nguyên giá (%)
1	Máy móc, thiết bị	215	0	0%
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.098	0	0%
	Tổng cộng	1.313	0	0%

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

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

Bảng 9. Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
		(1)	(2)	(3)
I	Nợ phải trả	1.960	9.825	5.283
1	Nợ ngắn hạn	1.960	9.825	5.283
-	Phải trả người bán ngắn hạn	1	1	0
-	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	0	4.688	0
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	147	1.549	3.927
-	Phải trả người lao động	675	681	304
-	Phải trả ngắn hạn khác	1.134	2.402	1.049
-	Chi phí phải trả ngắn hạn	0	500	0
-	Quỹ khen thưởng phúc lợi	3	3	3
2	Nợ dài hạn	0	0	0
-	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	0	0

* Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số liệu thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC bán niên năm 2025 tự lập của

Công ty)

7. Tình hình quản lý đất của Công ty

Công ty đang kinh doanh phân phối lô đất tại Dự án Khu đô thị Hoàng Phát. Thông tin về Dự án như sau:

- Tên dự án: Dự án Khu đô thị Hoàng Phát
- Địa chỉ: Phường 1, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu
- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Xây dựng Hoàng Phát
- Quy mô diện tích: 14.612,2 m²
- Quy mô biệt thự: gồm 57 lô có diện tích 450 m² – 500 m²
- Quy mô Khu nhà liền kề: gồm 2.060 lô có diện tích từ 100 m² – 170 m²
- Hình thức sử dụng cho mỗi lô đất: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Tình hình dự án: Khu đất tại Khu đô thị Hoàng Phát không phải tài sản cố định phục vụ hoạt động của doanh nghiệp, mà được xem là hàng tồn kho – bất động sản để bán. Dự án khu đô thị Hoàng Phát với quy mô 170 lô đất và tính đến 30/06/2025 Công ty đã chuyển nhượng được 49 lô đất. Còn lại 121 lô đất thương phẩm, Công ty đang tích cực thực hiện bán tiếp các lô đất này.

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 10. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	54,53	12,50
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần) (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	24,59	6,98
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/ Tổng tài sản (%)	0,02	0,08
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/ Vốn chủ sở hữu (%)	0,02	0,09

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (vòng) (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,00	0,11
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (lần)	0,00	0,20
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	-	20,94%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	0,13%	4,37%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%)	0,13%	4,15%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	-	26,49%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần (%)	0,14%	4,62%
+ Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	Không chi trả	6%

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

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

Bảng 11. Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	Tăng/giảm (%)
	(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$
Doanh thu thuần (triệu đồng)	23.088	63.017	172,94%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	4.834	24.486	406,54%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh	20,94%	38,86%	85,58%

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	Tăng/giảm (%)
	(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$
thu thuần (%)			
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ (%) (*)	4,62%	23,38%	406,14%
Tỷ lệ chia cổ tức (%)	6%	6%	0%

(*) CTCP Bất động sản Lilama không có kế hoạch năm 2025 đối với chỉ tiêu vốn chủ sở hữu.

(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)

❖ **Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận nêu trên**

Công ty vẫn luôn nhận được sự ủng hộ của các cổ đông, cùng với Công ty có mô hình gọn nhẹ; cán bộ công nhân viên có nhiều kinh nghiệm trong công tác; và đồng sức, đồng lòng trong công việc.

Trong năm 2025, Công ty nỗ lực tích cực đẩy nhanh tiến độ thu hồi vốn ở các thửa đất tại Bạc Liêu để đảm bảo tối đa lợi ích của Công ty. Tuy nhiên bên cạnh đó, vướng mắc liên quan đến vụ kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt và dự án đô thị mới Sơn Đồng của Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Do đó, kế hoạch thu hồi vốn đã đề ra được đánh giá là phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo cân đối giữa mục tiêu thu hồi vốn và khả năng xử lý các vấn đề pháp lý, dự án tồn đọng.

❖ **Định hướng kế hoạch**

Các năm tiếp theo, Công ty vẫn tiếp tục nỗ lực nâng cao hiệu quả, hiệu suất làm việc của cán bộ nhân viên để đạt được mục tiêu đề ra.

Căn cứ theo số liệu tài chính tại ngày 30/06/2025, Doanh thu thuần của Công ty đạt 31,03 tỷ đồng (đạt tỷ lệ 49,25% so với kế hoạch), Lợi nhuận sau thuế trong 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty đạt 17,29 tỷ đồng (chiếm 70,63% so với kế hoạch năm 2025). Với tình hình tài chính trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty dự kiến sẽ hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã đề ra.

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

Không có.

11. 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

Theo Biên bản cuộc họp ngày 14/08/2010 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (“Lilama Land”) và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB (“Lilama SHB”) – hiện đã đổi tên là Công ty Địa ốc Phú Mỹ Trung Việt, hai bên thống nhất chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng số 03/LLML-LLMIC/HĐKT ngày 11/12/2007 về việc hợp tác mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Hữu Trường để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Lilama SHB sẽ chuyển trả cho Lilama Land số tiền 30 tỷ đồng đã góp vào dự án và cam kết đến sau tháng 4 năm 2011 sẽ hoàn tất hết. Tuy nhiên, Lilama SHB mới chỉ chuyển trả cho Lilama Land 5 tỷ đồng, còn nợ 25 tỷ đồng. Lilama Land đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Lilama SHB thanh toán khoản công nợ trên nhưng chưa nhận được phản hồi từ phía Lilama SHB.

Mặt khác, vào năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Lilama SHB Building tại số 348 Trịnh Đình Trọng, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh (“Dự án 584”) với Lilama SHB theo Hợp đồng số LILAMALAND/HĐMB/2012/BUILDING ngày 11/9/2012, tổng giá trị là 25 tỷ đồng. Phương thức thanh toán theo hình thức cầm trả khoản công nợ còn lại mà Lilama SHB phải trả Lilama Land từ việc hợp tác dự án Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án 584 là dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác chợ Bình Điền 584 (“Công ty 584”) là chủ đầu tư và Công ty 584 có ký hợp đồng ủy quyền cho Lilama SHB điều hành, giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh tại Dự án 584. Trong năm 2013, Công ty 584 yêu cầu Lilama SHB bàn giao nguyên trạng Dự án 584 cho Công ty 584 và Công ty 584, Lilama SHB cũng chưa thực hiện khắc phục giải quyết chuyển lại cho người dân mua căn hộ Dự án.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 22/01/2015 giữa Công ty và Công ty 584, Công ty 584 đã đưa ý kiến về việc Hợp đồng mua bán giữa Công ty và Lilama SHB là căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/07/2009 giữa Công ty 584 và Lilama SHB nhưng hợp đồng ủy quyền chưa được công chứng nên Hợp đồng mua bán không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, Công ty 584 đồng ý dùng tài sản là các căn hộ của Công ty 584 tại Dự án 584 để thanh toán 50% giá trị hợp đồng mua bán nêu trên (tương đương 12,5 tỷ đồng) và 50% giá trị hợp đồng còn lại, Lilama SHB có trách nhiệm trả bằng tiền mặt hoặc tài sản của Lilama SHB cho Công ty.

Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 04/03/2016 giữa Lilama Land, Công ty 584 và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty 584 xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty và Lilama SHB không có giá trị do Hợp đồng ủy quyền ngày 24/07/2009 không có công chứng nên không chấp thuận nội dung tại Biên bản làm việc ngày 22/01/2015 thỏa thuận “chấp thuận trả 12,5 tỷ đồng”. Hiện tại, giữa Công ty 584 và Lilama SHB đang có tranh chấp về pháp lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 349/2022/DS-PT ngày 30/06/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (sau khi Lilama Land kháng cáo kết quả của bản án sơ thẩm), Tòa tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của Lilama Land về việc buộc Công ty 584 bàn giao 31 căn hộ thuộc Dự án 584 và tuyên bố vô hiệu Hợp đồng LILAMALAND/HĐMB/2012/BUILDING ngày 11/9/2012 giữa Lilama Land và Lilama SHB.

Đến 31/12/2024, Công ty vẫn chưa thể hồi được khoản công nợ với Lilama SHB. Công ty vẫn tiếp tục gửi Đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả nợ gốc (25 tỷ đồng) và nợ lãi cho Công ty.

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

12.1. Rủi ro kinh tế

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam đối mặt với hàng loạt rủi ro kinh tế phức tạp như pháp lý chồng chéo khiến khoảng 1.000 dự án trị giá 30 tỷ USD bị đình trệ, tín dụng thắt chặt và áp lực trả nợ trái phiếu lớn làm gia tăng rủi ro thanh khoản, trong khi cấu trúc cung – cầu mất cân đối với dư thừa phân khúc cao cấp và thiếu hụt nhà ở vừa túi tiền khiến thanh khoản giảm và bất ổn xã hội gia tăng. Bên cạnh đó, tăng trưởng kinh tế chịu ảnh hưởng từ biến động toàn cầu, chi phí đầu tư leo thang do giá vật liệu tăng và tiêu chuẩn kỹ thuật mới, cùng với rủi ro môi trường ngày càng nghiêm trọng như thiên tai, ngập lụt và biến đổi khí hậu. Trong bối cảnh này, doanh nghiệp bất động sản cần đa dạng hóa nguồn vốn, tập trung vào phân khúc trung cấp, đẩy nhanh tháo gỡ pháp lý và ưu tiên phát triển các dự án có giá trị thực, bền vững để ứng phó hiệu quả với biến động thị trường.

12.2. Rủi ro pháp luật

Năm 2025, doanh nghiệp bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro pháp lý do hệ thống quy định còn chồng chéo, áp dụng thiếu đồng bộ và quá trình thực thi chậm trễ. Mặc dù Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã được ban hành nhằm minh bạch hóa thị trường, song thực tế vẫn xảy ra ách tắc thủ tục, trì hoãn dự án và gia tăng tranh chấp, chiếm khoảng 14% số vụ việc tại VIAC năm 2024. Các quy định mới về giao dịch chuyển nhượng, giới hạn đặt cọc tối đa 5% và yêu cầu bảo lãnh ngân hàng giúp bảo vệ người mua nhưng cũng làm tăng nguy cơ vi phạm nếu doanh nghiệp không kịp thích ứng. Việc định giá đất theo cơ chế thị trường nâng cao minh bạch nhưng đẩy chi phí vốn tăng, trong khi các yêu cầu pháp lý mới khiến chi phí tuân thủ cao hơn. Cùng lúc, hệ thống tòa án đang tái cơ cấu có thể làm chậm xử lý tranh chấp trong giai đoạn chuyển tiếp, và doanh nghiệp phải đối diện sự giám sát chặt chẽ hơn về huy động vốn. Bối cảnh này đòi hỏi doanh nghiệp bất động sản phải chủ động cập nhật luật, củng cố kiểm soát nội bộ và phối hợp với cơ quan quản lý để giảm thiểu rủi ro pháp lý.

12.3. Rủi ro cạnh tranh

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam chứng kiến áp lực cạnh tranh gay gắt khi các tập đoàn lớn như Vinhomes, Novaland hay Sun Group với lợi thế quỹ đất, tài chính và năng lực triển khai vượt trội tiếp tục chiếm lĩnh thị trường, tạo rào cản lớn cho doanh nghiệp nhỏ và mới thành lập. Cùng với đó, sự mất cân đối cung – cầu khi phân khúc cao cấp dư thừa trong khi nhà ở vừa túi tiền khan hiếm buộc doanh nghiệp phải cạnh tranh quyết liệt để thu hút khách hàng thực. Tình trạng thiếu minh bạch thông tin về giá, quy hoạch và pháp lý, cộng với quảng cáo sai lệch và tin giả, càng làm giảm niềm tin thị trường và gây bất lợi cho doanh nghiệp nhỏ. Ngoài ra, sự hiện

diện mạnh mẽ của các tập đoàn quốc tế trong các dự án quy mô lớn ở phân khúc cao cấp và thương mại làm tăng áp lực cạnh tranh, buộc doanh nghiệp nội địa phải liên tục đổi mới sản phẩm, tối ưu chi phí và xây dựng thương hiệu uy tín để duy trì vị thế.

12.4. Rủi ro lãi suất

Năm 2025, doanh nghiệp bất động sản Việt Nam tiếp tục chịu rủi ro lãi suất gia tăng trong bối cảnh áp lực lạm phát tăng và chính sách tiền tệ có thể được điều chỉnh để ổn định thị trường. Chi phí vay vốn từ ngân hàng dự kiến tăng, gây khó khăn cho các doanh nghiệp vốn phụ thuộc nhiều vào tín dụng trong triển khai dự án và duy trì thanh khoản. Dòng vốn đầu tư có xu hướng dịch chuyển về vùng ven nhờ lãi suất thấp, nhưng nếu lãi suất đảo chiều tăng, rủi ro thanh khoản tại các khu vực này sẽ gia tăng. Đặc biệt, áp lực đáo hạn trái phiếu khoảng 135.000 tỷ đồng vào năm 2025 đặt doanh nghiệp trước nguy cơ chậm thanh toán hoặc vỡ nợ nếu dòng tiền chưa hồi phục. Trong bối cảnh đó, việc chủ động cơ cấu nguồn vốn, giảm phụ thuộc ngân hàng, tối ưu chi phí, phát triển các dự án có dòng tiền nhanh và quản trị tài chính linh hoạt là yếu tố then chốt giúp doanh nghiệp ứng phó hiệu quả với biến động lãi suất.

12.5. Rủi ro về biến đổi khí hậu và dịch bệnh

Năm 2025, biến đổi khí hậu tiếp tục là rủi ro lớn đối với doanh nghiệp bất động sản Việt Nam khi các hiện tượng thời tiết cực đoan như bão mạnh, mưa lớn, ngập lụt và sạt lở đất gây thiệt hại nghiêm trọng cho hạ tầng và tài sản. Miền Trung chịu ảnh hưởng nặng từ các cơn bão nhiệt đới, trong khi TP. Hồ Chí Minh và các thành phố ven biển đối mặt với ngập úng, xâm nhập mặn và sụt lún, làm tăng chi phí bảo trì, bảo hiểm và khiến một số dự án có nguy cơ trở thành “tài sản mắc kẹt”. Ở Đồng bằng sông Cửu Long, nước biển dâng và triều cường làm giảm hiệu quả sử dụng đất, đòi hỏi chi phí đầu tư hạ tầng lớn — ước tính từ 55 đến 90 tỷ USD đến năm 2030. Bên cạnh đó, dịch tả lợn châu Phi bùng phát tại 28 tỉnh làm gián đoạn chuỗi cung ứng thực phẩm, giảm sức mua của người dân và tăng chi phí quản lý môi trường, tạo áp lực lên các dự án bất động sản nhà ở phổ thông. Trước bối cảnh này, doanh nghiệp buộc phải định hướng phát triển bền vững, đầu tư vào công trình có khả năng chống chịu thiên tai, chọn địa điểm ít rủi ro khí hậu và tăng cường hệ thống quản trị rủi ro môi trường – dịch bệnh để duy trì lợi thế cạnh tranh lâu dài.

13. Thông tin khác

Không có

VI. 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

1.625.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 15,52% tổng số lượng cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

4. Giá khởi điểm đấu giá

38.096.500.000 đồng/ toàn bộ lô cổ phần (*Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng*)

5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

31/12/2024

6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

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

- Chứng thư thẩm định giá số 061/2025/1033/CT; Báo cáo thẩm định giá số 061/2025/1033/BC ngày 10/10/2025 và các Phụ lục; Báo cáo tư vấn giá khởi điểm số 061/2025/1033/BCTVGKD ngày 10/10/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K lập. Theo đó, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K đưa ra kết quả tư vấn giá khởi điểm là **23.444** đồng/cổ phần; Tương ứng giá trị phần vốn góp thuộc sở hữu của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là **38.096.500.000** đồng.

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

- Ngày 15/10/2025, Hội đồng thành viên Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đã ban hành Nghị quyết số 346/NQ-TLVN về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần BDS Lilama. Theo đó, giá khởi điểm được phê duyệt là **23.444** đồng/cổ phần, tương ứng giá khởi điểm cả lô cổ phần là **38.096.500.000** đồng/lô cổ phần.

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

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

Theo đó, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đã lựa chọn phương thức chuyển nhượng vốn: **Đấu giá công khai theo lô (01 lô).**

8. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Địa chỉ: Số 2 P. Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626 Fax: 024 3934 7818

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến trong 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.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Lilama do Tổ chức đấu giá ban hành.

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

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

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

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tại Công ty sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số

31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30/06/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

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

- ***“Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê”*** – Mã ngành 6810;
- ***“Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất”*** – Mã ngành 6820;

Theo quy định của pháp luật hiện hành, Mã ngành 6810, 6820 hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 0%. Hiện tại cơ cấu cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài tại CTCP Bất động sản Lilama là 0%. Như vậy Nhà đầu tư nước ngoài không được tham gia mua cổ phần chuyển nhượng của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

12. Đối tượng tham gia mua cổ phần

Các đối tượng tham gia đấu giá theo lô gồm:

❖ Đối với nhà đầu tư trong nước

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

❖ Đối với nhà đầu tư nước ngoài

Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là 0%, do đó, Nhà đầu tư nước ngoài sẽ không được đăng ký mua lô cổ phần trong đợt chuyển nhượng này.

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

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

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

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

Không có

14. Các loại thuế có liên quan

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

Nghĩa vụ thuế của Công ty:

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành. Các loại thuế khác được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật liên quan.

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

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

*** Hồ sơ đấu giá:**

Bộ hồ sơ đấu giá được công bố bao gồm:

- Quyết định số 756/QĐ –UBQLV ngày 20 tháng 12 năm 2023 ngày của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025;
- Nghị quyết số 346/NQ-TLVN ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.
- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020;
- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Thuốc lá 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 do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành;
- Các tài liệu khác có liên quan.

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

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

- Trụ sở chính của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Ba (03) số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc, một tờ báo địa phương nơi Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam và Công ty cổ phần Bất động sản Lilama có trụ sở chính (Hà Nội);
- Website của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (<https://www.vinataba.com.vn/>), Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (<https://www.cts.vn>) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (www.hnx.vn).

VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 phê duyệt theo Quyết định số 756/QĐ – UBQLV ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021 -2025. Theo đó, trong giai đoạn 2021 - 2025, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama;

Thu hồi vốn đầu tư của VINATABA tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama ở mức tối đa, sử dụng nguồn vốn thu hồi cho hoạt động SXKD chính của Tổng công ty;

Như vậy việc chuyển nhượng phần vốn do VINATABA đầu tư tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là phù hợp với định hướng và chủ trương của cơ quan đại diện chủ sở hữu. Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

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

1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng

Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam

Địa chỉ: Số 30 Nguyễn Du, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3826 5778

Fax: 024 3826 5777

Website: www.vinata.com.vn

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

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama

Trụ sở chính: Tầng 2, tòa nhà Lilama, số 124, phố Minh Khai, phường Trương Mai, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024. 3944 8492

3. Tổ chức tư vấn

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

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

Website: www.cts.vn

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

4. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K

Trụ sở chính: Sàn KT, chung cư Cảnh sát 113, số 3 phố Nguyễn Như Uyên, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 44 500 668

Fax: (024) 44 500 669

5. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Địa chỉ: Số 2 P. Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626

Fax: 024 3934 7818

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

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

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM**


**K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Diệu Hương

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


Phạm Ngọc Hiệp