

**TỔNG CÔNG TY
THUỐC LÁ VIỆT NAM**

Số: 346/NQ-TLVN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

V/v phê duyệt Phương án chuyển nhượng phần vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (Tổng công ty) ban hành kèm theo Quyết định số 608/QĐ-UBQLV ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Căn cứ Quy chế Tổ chức, hoạt động của Hội đồng thành viên Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (Hội đồng thành viên) ban hành kèm theo Quyết định số 252/QĐ-TLVN ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quản lý và Đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp ngày 14 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc 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);

Căn cứ Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về công bố các Nghị định hướng dẫn Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp (Luật 69/2014/QH13) tiếp tục có hiệu lực;

Căn cứ 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 việc Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021 -2025;

Căn cứ Công văn số 2688/UBQLV-CN ngày 18 tháng 11 năm 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;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 061/2025/1033/CT ngày 10 tháng 10 năm 2025 và Báo cáo thẩm định giá số 061/2025/1033/BC ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long T.D.K phát hành;

Căn cứ Báo cáo tư vấn giá khởi điểm chuyển nhượng vốn số 061/2025/1033/BCTVGKD ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long T.D.K phát hành;

Căn cứ Công văn số 237/2025/CV-CKCT07 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam về việc Phương án chuyển nhượng vốn của VINATABA tại Công ty CP Bất động sản Lilama;

Căn cứ Phiếu trình số 41/PTr-TCKT ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Tổng Giám đốc Tổng công ty về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng phần vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty CP Bất động sản Lilama;

Căn cứ Biên bản họp số 33/BB-TLVN ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam về việc phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đầu tư tại các Công ty khác.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama với một số nội dung chính như sau:

- Thông tin chung về cổ phần chuyển nhượng:
- + Tên cổ phần: Cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.
- + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.
- + Mệnh giá: 10.000 đồng.
- + Số lượng cổ phần Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam hiện đang nắm giữ tại Công ty: 1.625.000 cổ phần.
- + Số lượng cổ phần chuyển nhượng: 1.625.000 cổ phần.
- Phương thức chuyển nhượng vốn
- + Bán đấu giá công khai theo lô.
- + Số lô chào bán: 01 (một) lô
- + Số lượng cổ phần 01 (một) lô: 1.625.000 cổ phần
- Giá khởi điểm đấu giá một (01) lô cổ phần: **38.096.500.000 đồng/lô cổ phần.**
- Đối tượng tham gia mua cổ phần: các nhà đầu tư trong nước và các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư đáp ứng quy định của pháp luật về việc tham gia mua cổ phần do Vinataba sở hữu.
- Đơn vị tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Trường hợp cuộc đấu giá công khai không thành công: Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tiếp tục thực hiện chào bán cạnh tranh; trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện phương thức thỏa thuận theo quy định tại Nghị định

91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015, Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020.

(Phương án chuyển nhượng vốn chi tiết đính kèm)

Điều 2. Giao Tổng giám đốc Tổng công ty chỉ đạo các tổ chức và cá nhân liên quan thực hiện các thủ tục chuyển nhượng vốn: chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, ký kết các văn bản với các bên liên quan, thực hiện công bố thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Hội đồng thành viên đã nhất trí thông qua nội dung trên, các tổ chức và cá nhân liên quan thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định. /.

Nơi nhận:

- HĐQT;
- TGD;
- PTGD Nguyễn Diệu Hương;
- BKS TCT;
- NĐDV tại CTCP BĐS Lilama;
- TCKT, PC, CLKHKD, ĐT, QTNS, KSNB;
- Lưu: VT, QTRR.

**TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
CHỦ TỊCH**



Hồ Lê Nghĩa

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



**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA**

**TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Tổ chức chào bán cổ phần: TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM

- Địa chỉ : 30 Nguyễn Du, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024 3826 5778 Fax: 024 3826 5777
- Website : www.vinataba.com.vn

**Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG
THƯƠNG VIỆT NAM**

- Địa chỉ : Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao,
phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024 3974 1771 Fax: 024 3974 1760
- Website : www.vbse.vn

Hà Nội, tháng năm 2025

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM

(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)

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

THÔNG TIN VỀ CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG

Tên cổ phần	: Cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Lilama
Mệnh giá	: 10.000 đồng.
Tổng số lượng cổ phần chuyển nhượng	: 1.625.000 cổ phần.
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá	: 16.250.000.000 đồng.
Phương thức chuyển nhượng	: Đấu giá công khai theo lô.
Số lô chào bán	: 01 (một) lô
Giá khởi điểm	: 38.096.500.000 đồng/toàn bộ lô cổ phần.
Thời gian dự kiến thực hiện	: Quý IV/2025.
Địa điểm dự kiến thực hiện	: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH GIÁ

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Địa chỉ: 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

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

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

Điện thoại: 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

MỤC LỤC

I. CÁC KHÁI NIỆM/TỪ VIẾT TẮT	5
II. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM.....	7
1. Thông tin chung.....	7
2. Mối quan hệ với Công ty có cổ phần được chuyển nhượng	12
III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
1.1. Thông tin chung.....	12
1.2. Quá trình hình thành và phát triển.....	13
2. Ngành nghề kinh doanh	13
3. Vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2024.....	16
4. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	18
4.1. Cơ cấu tổ chức.....	18
4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty	18
4.3. Tình hình lao động và sử dụng lao động.....	21
5. Tình hình quản lý và sử dụng nhà, đất của Công ty	21
6. Hoạt động kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất	21
6.1. Tình hình tài chính của Công ty	22
6.2. Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty	23
6.3. Hàng tồn kho của Công ty	24
6.4. Tình hình tài sản cố định của Công ty.....	24
6.5. Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty.....	24
6.6. Tình hình kết quả kinh doanh của Công ty.....	26
6.7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	26
7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	27
8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện, thông tin rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của CTCP Bất động sản Lilama.....	28
9. 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	30

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

IV. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	31
1. Cơ sở pháp lý	31
2. Mục đích của việc chuyển nhượng vốn	32
3. Đánh giá tình hình đầu tư vốn, lợi ích thu được và ảnh hưởng của việc chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại CTCP Bất động sản Lilama	33
3.1. Tình hình đầu tư vốn	33
3.2. Lợi ích thu được từ việc chuyển nhượng vốn	33
3.3. Ảnh hưởng của việc chuyển nhượng vốn	33
4. Triển vọng phát triển ngành, nhu cầu đầu tư vốn của thị trường	34
4.1. Triển vọng phát triển ngành	34
4.2. Nhu cầu đầu tư vốn của thị trường	34
5. Đề xuất phương án chuyển nhượng vốn	34
5.1. Thông tin chung về cơ phần dự kiến chuyển nhượng	34
5.2. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	34
5.3. Số lượng cổ phần Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam sở hữu dự kiến sau khi chuyển nhượng	34
5.4. Phương thức chuyển nhượng	35
5.5. Giá khởi điểm chuyển nhượng vốn	39
5.6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	40
5.7. Đối tượng tham gia mua cổ phần	41
5.8. Thẩm quyền phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn	42
5.9. Tổ chức thực hiện bán đấu giá	44
5.10. Công bố thông tin về đợt chuyển nhượng cổ phần	46
5.11. Phương án xử lý cổ phần không bán được và trường hợp cuộc đấu giá công khai không thành công	47
5.12. Chi phí chuyển nhượng vốn	48
5.13. Dự kiến giá trị thu được khi chuyển nhượng vốn	49
6. Lộ trình thực hiện phương án	50
V. KHUYẾN CÁO CỦA ĐƠN VỊ TƯ VẤN	54
VI. KẾT LUẬN	54

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại ngày thời điểm 30/06/2025.....	16
Bảng 2: Danh sách cơ cấu cổ đông tại 30/06/2025	17
Bảng 3: Cơ cấu lao động của Công ty tại 30/06/2025	21
Bảng 4: Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025	22
Bảng 5: Công nợ phải thu ngắn hạn giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025	23
Bảng 6: Hàng tồn kho giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025	24
Bảng 7: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2024	24
Bảng 8: Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025 ..	24
Bảng 9: Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 6 tháng đầu năm 2025	26
Bảng 10: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024.....	26
Bảng 11: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty	27

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

I. CÁC KHÁI NIỆM/TỪ VIẾT TẮT

- Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng/Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam/VINATABA : 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 Công Thương/CTS : Công ty cổ phần 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
- Phương án chuyển nhượng vốn : Phương án chuyển nhượng vốn đầu tư của doanh nghiệp do nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ tại công ty cổ phần được xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 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
- 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

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

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 hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản luật khác có liên quan.

Vũ Hải Yến yen.vh@vinataba.com.vn 29/10/2025 14:58:49

II. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM

1. Thông tin chung

- Tên Tiếng Việt: 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: Số 30 Nguyễn Du, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội
- Văn phòng Đại diện phía Nam: số 126 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 024 3826 5778
- Fax: 024 3826 5777
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 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.
- Theo quyết định số 608/QĐ-UBQLV ngày 25 tháng 10 năm 2023 do 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 thì Vốn điều lệ của Tổng công ty tại thời điểm ban hành Điều lệ là 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 một đồng).
- Người đại diện pháp luật: Ông **Hồ Lê Nghĩa** – Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng thành viên**
Ông **Hà Quang Hòa** – Chức vụ: **Tổng Giám đốc**



- Logo:
- Website: <https://www.vinataba.com.vn/>
- Ngành nghề kinh doanh:

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:

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẮT ĐỘNG SẢN LILAMA

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
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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
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
32	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	1104
33	Bán buôn thực phẩm	4632

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
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:</i> Trồng trọt, chăn nuôi	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
46	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	<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)	
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

- Quá trình hình thành, 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 có cổ phần được 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, hiện đang sở hữu 1.625.000 cổ phần tương ứng với 16.250.000.000 đồng tính theo mệnh giá, chiếm 15,52% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

Tên công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA
Tên tiếng Anh	: LILAMA REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
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
Giấy ĐKDN	: 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Mã số thuế : 0102345525

Vốn điều lệ : 104.712.780.000 (Một trăm linh bốn tỷ bảy trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng)

Người đại diện : Ông **Trần Văn Trung** – Chức vụ: **Tổng giám đốc**
theo pháp luật

Cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu

Mệnh giá : 10.000 đồng

Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông

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. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

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	7110

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Tên ngành	Mã ngành
	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 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 thẩm đồ dự 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Tên ngành	Mã ngành
7	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Kinh doanh điện thương phẩm;	3510
8	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: - Tư vấn và quản lý kinh doanh, quản trị doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);	7020
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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Tên ngành	Mã ngành
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
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

3. Vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2024

Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama căn cứ theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102345525 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 29/05/2007, thay đổi lần thứ 16 ngày 16/01/2025 là 104.712.780.000 đồng (*Một trăm linh tư tỷ bảy trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*). Vốn điều lệ thực góp đến 30/06/2025 là 104.712.780.000 đồng (*Một trăm linh tư tỷ bảy trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*).

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại ngày 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%

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ /Vốn điều lệ (%)
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)

Bảng 2: Danh sách cơ cấu cổ đông tại 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)

4. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

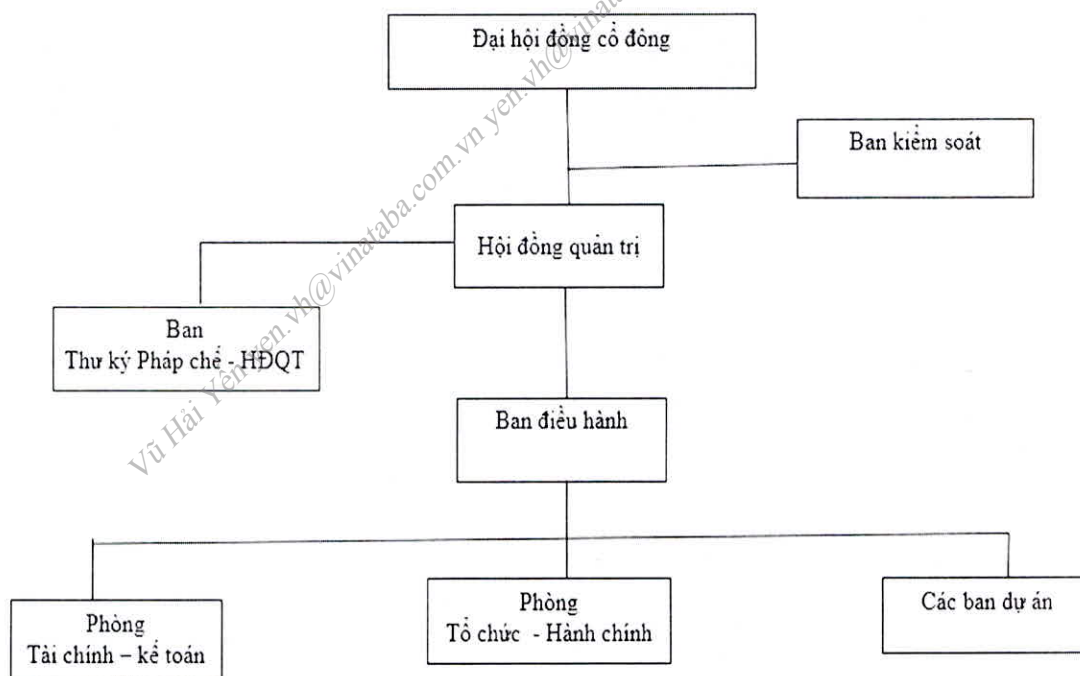
4.1. Cơ cấu tổ chức

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

4.2. 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)

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

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. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. 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

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
5	Ông: Trần Quốc Việt	Kiểm soát viên

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. 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

❖ **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 HĐQT 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

cách pháp nhân, không có tài khoản. Các ban này được thành lập để theo dõi, tổng hợp chi phí liên quan trực tiếp.

(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)

4.3. Tình hình lao động và sử dụng lao động

Cơ cấu lao động tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty 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

5. Tình hình quản lý đất của Công ty

Tổng số diện tích đất tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025 Công ty đang quản lý tại Khu đô thị Hoàng Phát là 14.612,2 m² (chi tiết như phụ lục đính kèm).

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.

6. Hoạt động kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

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 4: Tình hình tài chính 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	Tăng/giảm (%)	30/06/2025
		(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100$	(4)
I	Tổng giá trị tài sản	110.136	122.836	11,53%	135.586
1	Tài sản ngắn hạn	106.901	122.794	14,87%	135.544
-	Tiền và các khoản tương đương tiền	437	6.727	1.439,36%	1.536
-	Đầu tư tài chính ngắn hạn	23.500	45.500	93,62%	73.500
-	Các khoản phải thu ngắn hạn	17.383	11.312	(34,92%)	11.312
-	Hàng tồn kho	58.703	54.224	(7,63%)	46.653
-	Tài sản ngắn hạn khác	6.878	5.030	(26,87%)	2.544
2	Tài sản dài hạn	3.236	42	(98,70%)	42
-	Các khoản phải thu dài hạn	3.170	42	(98,68%)	42

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm (%)	30/06/2025
		(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100$	(4)
-	Tài sản cố định	65	0	(100%)	0
II	Tổng cộng nguồn vốn	110.136	122.836	11,53%	135.586
1	Nợ phải trả	1.960	9.825	401,28%	5.283
-	Nợ ngắn hạn	1.960	9.825	401,28%	5.283
2	Vốn chủ sở hữu	108.176	113.011	4,47%	130.303
-	Vốn góp của chủ sở hữu	104.713	104.713	0%	104.713
-	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	317	317	0%	317
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.147	7.981	153,61%	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 5: 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẮT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
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 6: 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)

6.4. Tình hình tài sản cố định của Công ty

Bảng 7: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

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 8: Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 31/12/2023 – 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm (%)	30/06/2025
		(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100$	(4)
I	Nợ phải trả	1.960	9.825	401,28%	5.283
1	Nợ ngắn hạn	1.960	9.825	401,28%	5.283
-	Phải trả người bán ngắn hạn	1	1	0%	0
-	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	0	4.688	-	0
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	147	1.549	953,7%	3.927
-	Phải trả người lao động	675	681	0,89%	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	0%	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)

6.6. Tình hình kết quả kinh doanh của Công ty

Hoạt động của Công ty đến chủ yếu từ kinh doanh bất động sản.

Bảng 9: 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)

6.7. 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
+ 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
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)

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

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 thu thuần	20,94%	38,86%	85,58%
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.

8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện, thông tin rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của CTCP Bất động sản Lilama

Rủi ro kinh tế: Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam đối mặt với hàng loạt rủi

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

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.

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 tải 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.

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.

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.

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.

9. 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/LML-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 giữ 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

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

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.

IV. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 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 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 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018; số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020; số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 và số 167/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 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 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;
 - 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 18/11/2024 của Ủy ban quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp v/v 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;
 - Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Mục đích của việc 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 20/12/2023 của Ủy ban quản lý vốn nhà

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

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.

3. Đánh giá tình hình đầu tư vốn, lợi ích thu được và ảnh hưởng của việc chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại CTCP Bất động sản Lilama

3.1. Tình hình đầu tư vốn

Hiện tại, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đang sở hữu 1.625.000 cổ phần tương đương 16.250.000.000 đồng (theo mệnh giá) chiếm 15,52% vốn điều lệ CTCP Bất động sản Lilama. Lịch sử trả cổ tức các năm như sau:

Năm	Giá trị
2024	Cổ tức bằng tiền, giá trị 600 đồng/cổ phiếu
2023	Không trả cổ tức
2022	Không trả cổ tức

3.2. Lợi ích thu được từ việc chuyển nhượng vốn

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama sẽ mang lại lợi ích như sau:

- Thu hồi vốn đầu tư của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama trên giá trị thực tế phần vốn của VINATABA đầu tư tại Công ty và góp phần tập trung nguồn lực tài chính phục vụ cho hoạt động kinh doanh Tổng công ty.
- Việc chuyển nhượng phần vốn sở hữu của VINATABA tạo điều kiện cho nhà đầu tư tiềm năng tham gia vào quá trình tái cấu trúc và quản trị, điều hành Công ty cổ phần Bất động sản Lilama; Thu hút nguồn vốn, năng lực và kinh nghiệm của các nhà đầu tư vào sự phát triển của Công ty.

3.3. Ảnh hưởng của việc chuyển nhượng vốn

Việc chuyển nhượng phần vốn sở hữu của VINATABA tại CTCP Bất động sản Lilama là giao dịch giữa VINATABA với Nhà đầu tư mua cổ phần mà không ảnh hưởng trực tiếp tới nguồn vốn, tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động

sản Lilama.

4. Triển vọng phát triển ngành, nhu cầu đầu tư vốn của thị trường

4.1. Triển vọng phát triển ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 được dự báo sẽ sôi động và phục hồi tích cực, được thúc đẩy bởi pháp lý được hoàn thiện, hạ tầng phát triển, và tăng trưởng kinh tế ổn định. Các phân khúc tiềm năng bao gồm nhà ở (đặc biệt là nhà ở xã hội và căn hộ tại các thành phố lớn), bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng, và bất động sản xanh. Tuy nhiên, thị trường vẫn tiềm ẩn thách thức về sự minh bạch pháp lý và cân bằng cung cầu, đòi hỏi các nhà đầu tư cần thận trọng và thích ứng với biến động.

4.2. Nhu cầu đầu tư vốn của thị trường

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là một tổ chức hoạt động lâu năm với 18 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực với lợi thế là một trong những đơn vị thành viên của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam (Lilama) và được sự ủng hộ của các cổ đông sáng lập bao gồm 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) và Công ty TNHH Tân Long trong suốt thời gian qua. Sự ra đời của Công ty 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.

Với nền tảng vững chắc từ các cổ đông sáng lập cùng định hướng trong tương lai, cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama dự kiến sẽ được các nhà đầu tư đón nhận một cách tích cực.

5. Đề xuất phương án chuyển nhượng vốn

5.1. Thông tin chung về cổ phần dự kiến chuyển nhượng

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Lilama
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Số lượng cổ phần Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam hiện đang nắm giữ tại Công ty: 1.625.000 cổ phần.

5.2. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

1.625.000 cổ phần tương đương 16.250.000.000 đồng (theo mệnh giá) chiếm 15,52% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CTCP Bất động sản Lilama.

5.3. Số lượng cổ phần Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam sở hữu dự kiến sau khi chuyển nhượng

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

0 cổ phần tương đương 0 đồng, chiếm 0% tổng số lượng cổ phần đang lưu hành.

5.4. Phương thức chuyển nhượng

5.4.1. Nguyên tắc thực hiện

Theo Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định 32/2018/NĐ-CP và Khoản 15 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP:

“a) Việc chuyển nhượng vốn đầu tư ra ngoài của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ phải căn cứ vào danh mục chuyển nhượng vốn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; không phân biệt mức vốn đầu tư, kết quả kinh doanh của doanh nghiệp có vốn góp của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ lãi, lỗ; việc tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn, lập hồ sơ chuyển nhượng vốn, thực hiện công bố thông tin chuyển nhượng vốn, báo cáo kết quả chuyển nhượng vốn thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần mà điều lệ Công ty cổ phần có quy định hạn chế về chuyển nhượng cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp; có cam kết giữa doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ với các cổ đông về ưu tiên chuyển nhượng cổ phần (đối với trường hợp cổ đông chỉ được chuyển nhượng cổ phần của mình cho tổ chức, cá nhân là cổ đông hiện hữu của công ty) thì doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ chỉ đạo người đại diện phần vốn của doanh nghiệp có ý kiến biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông về việc sửa đổi điều lệ của Công ty cổ phần hoặc doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ phối hợp với người đại diện thỏa thuận với các cổ đông để sửa đổi cam kết theo hướng doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được tự do chuyển nhượng phần vốn góp cho các nhà đầu tư khác (bao gồm cả cổ đông hiện hữu của công ty).

Trường hợp người đại diện phần vốn của doanh nghiệp đã có ý kiến biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông nhưng không được Đại hội đồng cổ đông thông qua hoặc doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đã thỏa thuận nhưng cổ đông không chấp thuận sửa đổi cam kết thì việc chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thực hiện theo điều lệ Công ty cổ phần và cam kết giữa các cổ đông; việc chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ cho các cổ đông hiện hữu theo điều lệ và cam kết giữa các cổ đông thực hiện theo nguyên tắc, trình tự các phương thức chuyển nhượng vốn quy định tại Nghị định này.

b) Bảo đảm theo nguyên tắc thị trường, công khai, minh bạch, thu hồi vốn đầu tư ra ngoài của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ ở mức cao nhất, hạn chế tối đa tổn thất đầu tư trong chuyển nhượng vốn.

h) Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ không phải xây dựng lại phương án chuyển nhượng vốn khi chuyển đổi giữa các phương thức chuyển nhượng vốn theo quy định

(đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh, thỏa thuận) ”.

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đầu tư tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama nằm trong danh mục chuyển nhượng vốn đã được Ủy ban quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp phê duyệt tại Quyết định số 756/QĐ –UBQLV ngày 20 tháng 12 năm 2023. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama hiện tại không có quy định hạn chế về chuyển nhượng cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp đối với tổng số cổ phần mà Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đang sở hữu tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, không có cam kết giữa Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam với các cổ đông về ưu tiên chuyển nhượng cổ phần (đối với trường hợp cổ đông chỉ được chuyển nhượng cổ phần của mình cho tổ chức, cá nhân là cổ đông hiện hữu của công ty).

5.4.2. Phương thức chuyển nhượng

Căn cứ Khoản 2 Điều 29a Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018:

“Việc chuyển nhượng vốn tại công ty cổ phần chưa niêm yết (hoặc đã niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán nhưng không thực hiện giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán) theo phương thức đấu giá công khai; trường hợp đấu giá công khai không thành công thì thực hiện chào bán cạnh tranh; trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện theo phương thức thỏa thuận.”

Căn cứ Khoản 8 Điều 4 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 2, Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020:

“8..Đấu giá công khai là phương thức chuyển nhượng vốn đầu tư của nhà nước hoặc 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, bao gồm đấu giá thông thường hoặc đấu giá theo lô

- *Đấu giá thông thường là cuộc đấu giá trong đó không hạn chế số lượng cổ phần, phần vốn góp đặt mua đối với nhà đầu tư tại cuộc đấu giá chuyển nhượng vốn.*
- *Đấu giá theo lô là cuộc đấu giá một lô cổ phần/phần vốn và nhà đầu tư tham gia đấu giá phải đặt mua trọn toàn bộ lô cổ phần/phần vốn bán đấu giá. Chủ sở hữu vốn quyết định chia tổng số cổ phần/phần vốn phải chuyển nhượng thành một hoặc nhiều lô để bán đấu giá theo lô.”*

Ngoài ra, đối với Phương thức đấu giá công khai theo lô, căn cứ Điểm d Khoản 3 Điều 29a Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018 được sửa đổi, bổ sung tại

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

gạch đầu dòng thứ ba, Điểm d Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020:

“d) Trường hợp đấu giá theo lô:

- Các trường hợp đấu giá theo lô để chuyển nhượng vốn:

...

+ Chuyển nhượng hết toàn bộ phần vốn đầu tư đang nắm giữ tại doanh nghiệp trong một lần đấu giá mà nếu thực hiện theo phương thức đấu giá công khai sẽ khó thành công. Phương án chuyển nhượng vốn trong trường hợp này phải phân tích, đánh giá được tính hiệu quả so với phương án bán theo phương thức đấu giá công khai và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

...

- Việc lập và gửi hồ sơ, tổ chức thực hiện, chuyển quyền sở hữu cổ phần và báo cáo chuyển nhượng vốn của trường hợp đấu giá theo lô thực hiện như quy định đối với đấu giá công khai tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 3 Điều này và các quy định sau:

+ Việc xác định kết quả đấu giá thực hiện như sau:

Giá đấu hợp lệ là mức giá không thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại quy chế đấu giá. Giá trúng đấu giá được xác định là mức giá hợp lệ nhà đầu tư đặt mua cao nhất.

Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đặt mức giá cao nhất bằng nhau và không thấp hơn mức giá khởi điểm thì trong vòng tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá theo lô, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ phối hợp với tổ chức đấu giá thực hiện bỏ phiếu kín trực tiếp giữa các nhà đầu tư cùng trả mức giá này để xác định nhà đầu tư có mức giá đặt mua cao nhất và duy nhất. Mức giá bỏ phiếu kín là mức giá không thấp hơn mức giá đấu mà các nhà đầu tư đã trả cao nhất bằng nhau theo bước giá quy định tại quy chế đấu giá. Nhà đầu tư có mức giá đặt mua cao nhất khi bỏ phiếu kín là nhà đầu tư trúng giá và sẽ được mua toàn bộ lô cổ phần. Trường hợp khi tổ chức bỏ phiếu kín các nhà đầu tư tiếp tục trả giá bằng nhau thì tổ chức bốc thăm ngay để xác định nhà đầu tư trúng giá.

Trường hợp các nhà đầu tư trả giá cao nhất bằng nhau đều từ chối bỏ phiếu kín hoặc nhà đầu tư đã xác định trúng giá nhưng từ chối mua thì xác định cuộc đấu giá không thành công để thực hiện chuyển sang phương thức chuyển nhượng khác theo quy định.

+ Căn cứ vào danh mục chuyển nhượng vốn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giá trị vốn cần chuyển nhượng và tình hình thị trường tại thời điểm xây dựng phương án chuyển nhượng vốn, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ quyết định việc bán toàn bộ cổ phần hoặc chia tổng số lượng cổ phần của vốn cần chuyển nhượng thành nhiều đợt bán đấu giá theo lô khác nhau.”

Cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là cổ phần chưa niêm yết và cũng chưa đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán và Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam dự kiến

sẽ chuyển nhượng toàn bộ vốn cổ phần sở hữu tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama. Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, khi thực hiện chuyển nhượng vốn đầu tư của VINATABA tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Lilama có thể được chuyển nhượng theo phương thức đấu giá công khai thông thường hoặc phương thức đấu giá công khai theo lô.

Nếu thực hiện theo phương thức đấu giá công khai thông thường hoặc chia thành nhiều lô thì có thể xảy ra trường hợp chỉ bán được một phần vốn góp do nhà đầu tư có thể chỉ mua thêm cho đủ tỷ lệ chi phối, dẫn đến các lần bán tiếp theo đối với phần vốn góp còn lại sẽ không đủ hấp dẫn đối với các nhà đầu tư mua sau, khiến cho việc bán phần vốn góp này gặp khó khăn, không thành công, dẫn đến không hoàn thành được yêu cầu thoái toàn bộ khoản đầu tư theo Đề án cơ cấu lại và tồn chi phí cho các lần chào bán tiếp theo. Do đó, phương thức đấu giá công khai thông thường hoặc chia thành nhiều lô không phù hợp với việc chuyển nhượng vốn của VINATABA tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

Trong khi đó, phương thức đấu giá theo 01 lô cho toàn bộ số cổ phần sẽ tối đa hóa được số lượng cổ phần cần bán do nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ lô cổ phần chào bán và khả năng xảy ra trường hợp từ bỏ quyền mua cổ phần là thấp. Trường hợp chào bán thành công, VINATABA sẽ không phải thực hiện việc chuyển nhượng vốn nhiều lần so với trường hợp đấu giá công khai thông thường nếu nhà đầu tư không đăng ký mua hết số cổ phần chào bán hoặc từ bỏ quyền mua cổ phần trúng đấu giá. Bên cạnh đó, việc bán đấu giá theo lô có thể thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính vững mạnh, năng lực quản trị, có nhu cầu mua cổ phần với tỷ lệ lớn để tham gia điều hành/quản lý của Công ty, góp phần nâng cao chất lượng quản trị, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động và sức cạnh tranh của Công ty. Điều này cũng giúp tránh được sự phân tán trong việc sở hữu công ty cũng như quản trị, điều hành doanh nghiệp sau này. Thực tế trong nhiều năm gần đây, ngày càng có nhiều đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng vốn nhà nước với khối lượng cổ phần nắm giữ lớn thông qua phương thức này.

Đề xuất của Đơn vị tư vấn về phương thức chuyển nhượng vốn:

Qua 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 và nhu cầu thoái toàn bộ phần vốn của Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021-2025, thoái hết và 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 Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Công ty cổ phần Bất động sản Lilama và các nhà đầu tư cũng như để đảm bảo tính công khai, minh bạch và mở rộng đối tượng các nhà đầu tư tham gia, nâng cao hiệu quả chuyển nhượng vốn, Công ty Chứng khoán Công Thương đề xuất Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam thực hiện việc chuyển nhượng vốn cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama theo phương thức: ***Bán đấu giá công khai theo lô (01 lô).***

5.5. Giá khởi điểm chuyển nhượng vốn

- Căn cứ quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018 được sửa đổi, bổ sung tại Điểm d Khoản 15 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn, như sau:

“c) Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về giá và thẩm định giá. Tổ chức có chức năng thẩm định giá được lựa chọn các phương pháp định giá thích hợp theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để xác định giá khởi điểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá. Khi xác định giá khởi điểm phải xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm) theo quy định của pháp luật. Việc xác định giá trị thương hiệu (trong đó bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử) vào giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Việc sử dụng một mức giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng vốn theo các phương thức quy định tại Nghị định này phải đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực đến ngày giao dịch cuối cùng (đối với trường hợp giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán); hoặc tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn (đối với phương thức đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh) hoặc tính đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng vốn (theo phương thức thỏa thuận).

...

Trường hợp chuyển nhượng vốn tại các doanh nghiệp chưa niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán mà tỷ lệ vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đang nắm giữ dưới 36% vốn điều lệ và giá trị đầu tư ghi trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ phải chuyển nhượng dưới 10 tỷ đồng thì doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ xem xét, quyết định việc thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá hoặc tự quyết định mức giá khởi điểm tại ngày phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đảm bảo giá trị chuyển nhượng không thấp hơn giá trị thực của phần vốn góp phải chuyển nhượng trên báo cáo tài chính gần nhất với thời điểm chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp nhận vốn góp hoặc không thấp hơn giá trị đầu tư ghi trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ sau khi trừ khoản dự phòng tổn thất vốn đầu tư đã trích lập (nếu có). Giá trị thực của phần vốn góp phải chuyển nhượng được xác định theo giá trị vốn chủ sở hữu ghi trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp nhận vốn góp và tỷ lệ

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

góp vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ tại doanh nghiệp”.

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là công ty chưa niêm yết hoặc đăng ký trên Sở giao dịch chứng khoán. Tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là 15,52% và giá trị đầu tư ghi trên sổ sách kế toán của VINATABA là 16.250.000.000 đồng. Như vậy, VINATABA phải thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá khởi điểm, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về giá và thẩm định giá.

Thực hiện theo quy định trên, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đã thực hiện ký Hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K về việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama tại thời điểm 31/12/2024.

Theo đó, tại Báo cáo tư vấn giá khởi điểm số 061/2025/1033/BCTVGTKĐ ngày 10/10/2025; 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/CT ngày 10/10/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K về việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama tại thời điểm 31/12/2024, 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**.

Kết luận: Giá trị một cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, thời điểm 31/12/2024 là **23.444 đồng/cổ phần** (Bằng chữ: Hai mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi bốn 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** (Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Đề xuất của Đơn vị tư vấn về giá khởi điểm:

Để việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama đảm bảo thu hồi vốn đầu tư ra ngoài ở mức cao nhất, hạn chế tổn thất đầu tư trong chuyển nhượng vốn, đồng thời đảm bảo mục tiêu tại Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021-2025 là bảo toàn và phát triển vốn, tài sản của Nhà nước tại doanh nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đề xuất mức giá khởi điểm chuyển nhượng vốn là **23.444 đồng/cổ phần**, tương ứng với **38.096.500.000 đồng/lô cổ phần**.

5.6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư 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:

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

“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 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 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 tháng 06 năm 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, trong đó:

- **“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.

5.7. 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.

Đề xuất của Đơn vị tư vấn về đối tượng tham gia mua cổ phần:

Qua những phân tích trên, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đề xuất Đối tượng tham gia mua cổ phần CTCP Bất động sản Lilama bao gồm các Nhà đầu tư trong nước và Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư đáp ứng quy định của pháp luật về việc tham gia mua cổ phần do Vinataba sở hữu.

5.8. *Thẩm quyền phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn*

Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP:

“Cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt danh mục vốn đầu tư tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên của doanh nghiệp nhà nước phải chuyển nhượng trong quyết định phê duyệt phương án cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty quyết định phương án chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp đầu tư tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên theo danh mục vốn đầu tư phải chuyển nhượng đã được Cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt”.

Theo quy định tại điểm g Điều 29 Nghị định 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 15 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP:

“Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ căn cứ danh mục chuyển nhượng vốn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, lập phương án chuyển nhượng vốn để trình cấp có thẩm quyền quyết định thực hiện chuyển nhượng vốn”.

Căn cứ Điều 29a, Khoản 3, Điểm d, gạch đầu dòng thứ nhất, cộng đầu dòng thứ hai Nghị định 91/2015/NĐ-CP được bổ sung bởi Nghị định số 32/2018/NĐ-CP (Điều 1 Khoản 13), theo

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

đó, trường hợp được sử dụng hình thức đấu giá theo lô khi: “Chuyển nhượng hết toàn bộ phần vốn đầu tư đang nắm giữ tại doanh nghiệp trong một lần đấu giá mà nếu thực hiện theo phương thức đấu giá công khai sẽ khó thành công. Phương án chuyển nhượng vốn trong trường hợp này phải phân tích, đánh giá được tính hiệu quả so với phương án bán theo phương thức đấu giá công khai và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.”

Theo quy định tại 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 “Hội đồng thành viên của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam:

“... Xây dựng phương án và lộ trình cụ thể đối với công tác sắp xếp, cơ cấu tại doanh nghiệp, công ty con, doanh nghiệp trực thuộc đảm bảo phù hợp với mục tiêu, định hướng, nội dung tại Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021-2025”

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam có văn bản 357/TLVN-TCKT báo cáo UBQLV về việc xin chủ trương thoái vốn tại các doanh nghiệp có vốn góp trong đó có Công ty cổ phần Bất động sản Lilama và có đính kèm về phương án sơ bộ, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đã báo cáo và phân tích về phương thức bán theo lô.

Ngày 18 tháng 11 năm 2024, UBQLV có Công văn số 2688/UBQLV-CN 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 Miền Nam:

“... Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp (Ủy ban) nhận được các văn bản của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (Vinataba): số 51/TLVN-TCKT ngày 02/02/2024 về việc phê duyệt chủ trương thoái vốn 06 khoản đầu tư ngoài ngành và số 357/TLVN-TCKT ngày 26/6/2024 về việc triển khai công tác thoái vốn tại các doanh nghiệp có vốn góp theo công văn số 725/UBQLV-CN ngày 19/4/2024. Sau khi xem xét, Ủy ban có ý kiến như sau:

1. Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, Công ty cổ phần Thương mại Hàng không Miền Nam thuộc danh mục các doanh nghiệp Công ty mẹ - Vinataba thực hiện thoái toàn bộ vốn góp tại điểm 3 khoản II Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBQLV ngày 20/12/2023 của Ủy ban về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021–2025.

2. Đồng ý để Hội đồng thành viên Vinataba quyết định, thực hiện phương án thoái vốn/chuyển nhượng vốn của Công ty mẹ - Vinataba đầu tư tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, Công ty cổ phần Thương mại Hàng không Miền Nam theo đúng quy định của Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn thi hành và các quy định pháp luật có liên quan. **Hội đồng thành viên Vinataba chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về toàn bộ quá trình thoái vốn/chuyển nhượng vốn của Công ty mẹ - Vinataba đầu tư tại 02 doanh nghiệp nêu trên; đảm bảo theo nguyên tắc chuyển nhượng vốn đầu tư, công khai, minh bạch, thu hồi vốn đầu tư ra ngoài của Vinataba ở**

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

mức cao nhất; không gây thất thoát vốn, tài sản của Nhà nước và doanh nghiệp; đồng thời đảm bảo tiến độ thực hiện theo Đề án cơ cấu lại đã được phê duyệt.”

Căn cứ quy định tại nêu trên tại Nghị định 91/2015/NĐ-CP, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 và Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 và ý kiến của UBQLV, Hội đồng thành viên của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam là cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

5.9. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

Việc tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama có thể lựa chọn Trung tâm dịch vụ, doanh nghiệp đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc Sở giao dịch chứng khoán hoặc Công ty chứng khoán làm Tổ chức đấu giá.

Tổ chức đấu giá	Sở giao dịch chứng khoán	Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản	Công ty chứng khoán, doanh nghiệp đấu giá tài sản
Ưu điểm	- Là đơn vị có nhiều năm kinh nghiệm và tổ chức bán đấu giá vốn cổ phần cho rất nhiều công ty, tập đoàn lớn như Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam, Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP, Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn, Tổng công ty Lương thực miền Nam – Công ty cổ phần... - Thông qua hệ thống đại lý đấu giá là các công ty chứng khoán trên toàn quốc có thể tiếp cận được đến rất nhiều nhà đầu tư tham gia, tăng khả năng thành công cho đợt đấu giá. - Hệ thống đại lý đấu giá của Sở giao dịch Chứng khoán cũng là nơi trực tiếp nhận	- Hệ thống phần mềm tổ chức đấu giá chuyên nghiệp	- Trình tự, thủ tục triển khai có thể nhanh chóng hơn so với trường hợp tổ chức đấu giá là trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và Sở giao dịch chứng khoán.

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Tổ chức đấu giá	Sở giao dịch chứng khoán	Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản	Công ty chứng khoán, doanh nghiệp đấu giá tài sản
	đăng ký, đặt cọc, thông báo kết quả, nhận thanh toán tiền mua cổ phiếu và hoàn trả tiền đặt cọc cho nhà đầu tư, qua đó rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục tổ chức đấu giá và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư tham gia. - Là đơn vị có hiểu biết sâu rộng về thị trường chứng khoán và các sản phẩm tài chính, có thể đưa ra ý kiến chuyên môn về hồ sơ đấu giá để đảm bảo đáp ứng quy định về Luật chứng khoán, Luật doanh nghiệp,... - Hệ thống phần mềm tổ chức đấu giá hiện đại, được đầu tư kỹ lưỡng.		
Nhược điểm	- Trình tự, thủ tục triển khai có thể lâu hơn so với trường hợp tổ chức đấu giá là Công ty chứng khoán.	- Hệ thống đại lý đấu giá không đảm bảo phủ khắp toàn quốc. Mức độ tiếp cận đến các nhà đầu tư cũng như là độ hiệu quả và thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc đăng ký, đặt cọc sẽ không cao so với trường hợp tổ chức đấu giá là Sở giao dịch chứng khoán. - Có thể không có nhiều kinh nghiệm tổ chức	- Hệ thống đại lý đấu giá không đảm bảo phủ khắp toàn quốc. Mức độ tiếp cận đến các nhà đầu tư cũng như là độ hiệu quả và thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc đăng ký, đặt cọc sẽ không cao so với trường hợp tổ chức đấu giá là Sở giao dịch chứng khoán. - Hệ thống phần mềm tổ chức đấu giá có thể không hiện đại và được đầu tư kỹ lưỡng như ở trung tâm đấu

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Tổ chức đấu giá	Sở giao dịch chứng khoán	Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản	Công ty chứng khoán, doanh nghiệp đấu giá tài sản
		bán đấu giá phần vốn nhà nước. - Có thể không có hiểu biết sâu rộng về thị trường chứng khoán và các sản phẩm tài chính so với Công ty chứng khoán và Sở giao dịch chứng khoán.	giá tài sản và sở giao dịch chứng khoán - Có thể không có nhiều kinh nghiệm tổ chức bán đấu giá phần vốn nhà nước.

Qua xem xét và đánh giá ưu, nhược điểm của việc lựa chọn tổ chức đấu giá, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đề xuất lựa chọn **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)** là Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Địa chỉ: Số 02, Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội.
- Số điện thoại: (84-24) 39412626 - (84-24) 39360750
- Fax: (84-24) 39347818
- Email: www.hnx.vn

5.10. Công bố thông tin về đợt chuyển nhượng cổ phần

Sau khi Hội đồng thành viên Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam ban hành Nghị quyết phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam sẽ phối hợp với Tổ chức tư vấn để triển khai thực hiện phương án chuyển nhượng vốn theo quy định của pháp luật.

Việc công bố thông tin về việc chào bán cổ phần của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đầu tư tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama được thực hiện trên 03 số báo liên tiếp của một (01) tờ báo phát hành trong toàn quốc, một (01) tờ báo địa phương nơi VINATABA có trụ sở chính và một (01) tờ báo địa phương nơi Công ty cổ phần Bất động sản Lilama có trụ sở chính tối thiểu 20 (hai mươi) ngày trước ngày tổ chức bán đấu giá.

Các thông tin liên quan đến việc chào bán cổ phần cũng sẽ được đăng tải trên website của Sở Giao dịch Chứng khoán, tại trụ sở chính và website của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Công ty cổ phần Bất động sản Lilama và Công ty Chứng khoán Công thương.

5.11. Phương án xử lý cổ phần không bán được và trường hợp cuộc đấu giá công khai không thành công

Căn cứ Điểm đ và Điểm e, Khoản 3 Điều 29a Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP quy định về các trường hợp đấu giá công khai không thành công như sau:

“đ) Đấu giá công khai (đấu giá thông thường hoặc đấu giá theo lô) không thành công:

Các trường hợp đấu giá công khai (đấu giá thông thường hoặc đấu giá theo lô) không thành công bao gồm: Khi hết thời hạn đăng ký mà không có nhà đầu tư nào đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá; sau khi nộp tiền đặt cọc đến hết thời hạn nộp phiếu tham dự đấu giá không có nhà đầu tư nào nộp phiếu tham dự; không có nhà đầu tư nào trả giá tại cuộc đấu giá hoặc giá nhà đầu tư trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm; chỉ có một hoặc tất cả các nhà đầu tư trúng đấu giá nhưng từ chối không mua; tất cả các nhà đầu tư vi phạm quy chế đấu giá theo quy định của quy chế đấu giá.

e) Trường hợp đấu giá công khai (đấu giá thông thường hoặc đấu giá theo lô) không thành công hoặc thành công nhưng vẫn còn số lượng cổ phần cần bán để chuyển nhượng vốn thì thực hiện chào bán cạnh tranh”.

Căn cứ Khoản 4 và Khoản 5 Điều 29a Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP quy định về trường hợp thực hiện theo phương thức chào bán cạnh tranh và thức thỏa thuận như sau:

“4. Phương thức chào bán cạnh tranh:

...

- Chào bán cạnh tranh không thành công: Các trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công bao gồm các trường hợp như quy định đối với đấu giá công khai không thành công tại điểm đ khoản 3 Điều 29a Nghị định này.

- Trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện phương thức thỏa thuận.

5. Phương thức thỏa thuận:

- Phương thức thỏa thuận là phương thức chuyển nhượng vốn do doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực tiếp thỏa thuận với nhà đầu tư khi chào bán cạnh tranh không thành công và áp dụng trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư là đối tượng tham gia đã nộp hồ sơ hợp lệ và thực hiện đầy đủ các thủ tục tham dự phiên chào bán cạnh tranh theo quy định của quy chế phiên chào bán cạnh tranh.

- Giá bán thỏa thuận trên cơ sở giá được xác định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 29 Nghị định này.

... ”.

Căn cứ Khoản 6 Điều 29a Nghị định số 91/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 được sửa đổi, bổ sung tại Điểm e Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ quy định:

“Sau khi đã thực hiện các phương thức đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh, thỏa thuận để chuyển nhượng vốn mà vẫn không chuyển nhượng hết số vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ cần chuyển nhượng thì doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ căn cứ nhu cầu thị trường và khả năng phát triển của doanh nghiệp khác để lựa chọn thời điểm tiếp tục thực hiện chuyển nhượng vốn, đồng thời quyết định xác định lại mức giá khởi điểm đã công bố để chuyển nhượng vốn theo thứ tự thực hiện các phương thức chuyển nhượng vốn quy định tại Nghị định này.

Trường hợp doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đang thực hiện chuyển nhượng vốn mà Chứng thư thẩm định giá hết hiệu lực thì không phải xây dựng lại phương án chuyển nhượng vốn nhưng phải thực hiện xác định lại giá khởi điểm để tiếp tục chuyển nhượng vốn theo phương thức chuyển nhượng mà doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đang triển khai (trường hợp đã tổ chức bán đấu giá công khai nhưng không thành công hoặc chưa bán hết số vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ cần chuyển nhượng thì căn cứ vào giá khởi điểm đã được xác định lại để tổ chức chào bán cạnh tranh) ”

Như vậy, căn cứ theo các quy định trên, trường hợp đấu giá công khai theo lô không thành công, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tiếp tục thực hiện chào bán cạnh tranh; trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện phương thức thỏa thuận theo quy định tại Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020.

Sau khi đã thực hiện các phương thức đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh, thỏa thuận để chuyển nhượng vốn mà vẫn không thành công, Công ty chứng khoán Công Thương đề xuất Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam báo cáo Bộ Tài chính.

5.12. Chi phí chuyển nhượng vốn

Trên cơ sở thực hiện Phương thức chào bán thông qua hình thức đấu giá công khai số cổ phần sở hữu của VINATABA tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, dự kiến chi phí chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Vinataba tại CTCP Bất động sản Lilama trong đợt chuyển nhượng vốn này gồm:

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Chi phí thuê tư vấn thẩm định giá	124.200.000
3	Chi phí thuê tư vấn xây dựng phương án và thực hiện chuyển nhượng	88.000.000
5	Chi phí đăng báo công bố thông tin (dự kiến)	20.000.000
6	Chi phí tổ chức bán đấu giá tại Sở GDCK tạm tính theo giá chào bán thành công là giá khởi điểm (*)	150.000.000
TỔNG CỘNG		382.200.000

(*) Thông tư 101/2021/TT-BTC ngày 17/11/2021 của Bộ Tài chính được thay thế bởi Thông tư 83/2024/TT-BTC ngày 26/11/2024 của Bộ tài chính. Theo đó SGDCK ra soát các dịch vụ, xây dựng phương án giá gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thẩm định, trình Bộ tài chính xem xét, ban hành văn bản định giá theo quy định tại Luật giá và các văn bản hướng dẫn Luật giá. Tại công văn số 617/BTC-UBCK v/v thu phí dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán ngày 16/01/2025 của Bộ Tài chính, Bộ Tài chính đề nghị các SGDCK và VSDC tiếp tục áp dụng theo mức giá dịch vụ hiện hành từ ngày 10/01/2025 cho đến khi Bộ tài chính ban hành văn bản định giá dịch vụ trong lĩnh vực chứng khoán áp dụng tại các SGDCK và VSDC. Do đó, giá dịch vụ đấu giá là 0,15% trên tổng giá trị cổ phần, phần vốn góp, loại chứng khoán thực tế bán được, tối đa là 150 triệu đồng/1 cuộc bán đấu giá, chào bán cạnh tranh, dựng số và tối thiểu là 20 triệu đồng/1 cuộc bán đấu giá, chào bán cạnh tranh, dựng số (căn cứ vào Thông tư 101/2021/TT-BTC ngày 17/11/2021).

5.13. Dự kiến giá trị thu được khi chuyển nhượng vốn

Căn cứ Khoản 9 Điều 29a được quy định tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và được sửa đổi, bổ sung theo Điểm g Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP:

“9. Nguyên tắc xử lý tài chính khi chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn ra ngoài, chuyển nhượng quyền mua cổ phần và quyền góp vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ:

Số tiền thu được từ chuyển nhượng vốn, chi phí chuyển nhượng vốn và nghĩa vụ thuế theo quy định (nếu có), doanh nghiệp thực hiện ghi nhận, hạch toán theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành. Trường hợp số tiền thu từ chuyển nhượng vốn sau khi trừ chi phí chuyển nhượng vốn, giá trị đầu tư ghi trên sổ sách kế toán và nghĩa vụ thuế (nếu có) phát sinh chênh lệch âm thì doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ sử dụng nguồn dự phòng đã trích lập theo quy định để bù đắp.

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Số tiền thu được từ chuyển nhượng quyền mua cổ phần và quyền góp vốn sau khi trừ các chi phí hợp lý liên quan đến việc chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định (nếu có), trường hợp số chênh lệch dương doanh nghiệp hạch toán vào thu nhập hoạt động tài chính của doanh nghiệp, trường hợp số chênh lệch âm doanh nghiệp hạch toán vào chi phí hoạt động tài chính của doanh nghiệp”

Trên cơ sở thực hiện Phương thức chào bán thông qua hình thức đấu giá công khai số cổ phần sở hữu của VINATABA tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama và tổng chi phí dự kiến nêu tại Mục 5.12, giá trị dự kiến thu được từ việc chuyển nhượng vốn như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
(1)	Giá định chào bán thành công theo lô với giá bằng mức giá khởi điểm chào bán (*)	38.096.500.000
(2)	Tổng chi phí (đã gồm VAT) dự kiến	382.200.000
(3) = (1)-(2)	Số tiền dự kiến thu được từ việc chuyển nhượng vốn	37.714.300.000

(*) Mức giá chào bán thành công được giả định bằng giá khởi điểm chào bán (giả định bằng mức giá tạm tính như tại Mục 5.5). Mức giá thanh toán và số tiền thu về thực tế căn cứ trên kết quả đấu giá vào ngày tổ chức đấu giá.

6. Lộ trình thực hiện phương án

Căn cứ 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, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam sẽ chuyển nhượng phần vốn tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (chuyển nhượng 1.625.000 cổ phần tương ứng 15,52% số lượng cổ phần của CTCP Bất động sản Lilama). Tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama sau khi chuyển nhượng là 0,00% vốn điều lệ Công ty.

Dự kiến kế hoạch công việc thực hiện chuyển nhượng cổ phần

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Đơn vị thực hiện
I	PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA		
1	Hội đồng thành viên VINATABA phê duyệt	T	HĐTV VINATABA

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Đơn vị thực hiện
	phương án chuyển nhượng vốn và Bản công bố thông tin bán đấu giá tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama		
II	XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN VÀ THỐNG NHẤT KẾ HOẠCH TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN		
1	Tập hợp thông tin và xây dựng hồ sơ công bố thông tin bán đấu giá cổ phần theo quy định	Từ T đến T+3	CTS
2	Các bên thống nhất và ký ban hành hồ sơ bán đấu giá cổ phần	Từ T+3 đến T+5	VINATABA, Lilama Land (nếu có), CTS
3	Nộp Hồ sơ đăng ký bán đấu giá cổ phần tại Sở Giao dịch Chứng khoán (SGDCK)	T+6	CTS
4	Sở Giao dịch Chứng khoán xem xét, duyệt hồ sơ bán đấu giá cổ phần	Từ T+6 đến T+18	SGDCK
5	Chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ bán đấu giá theo yêu cầu của SGDCK (nếu có)	Từ T+6 đến T+18	CTS, VINATABA
6	Họp giữa các bên thống nhất thời gian và kế hoạch tổ chức bán đấu giá cổ phần; ký hợp đồng tổ chức bán đấu giá với Sở Giao dịch Chứng khoán	Từ T+19 đến T+20	SGDCK, VINATABA, CTS, Lilama Land (nếu có)
7	Sở Giao dịch Chứng khoán thông báo lựa chọn đại lý đấu giá	T+21	SGDCK
8	Sở Giao dịch Chứng khoán ban hành Quy chế bán đấu giá cổ phần	T+22	SGDCK
III	THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN		
1	Sở Giao dịch Chứng khoán đăng website SGDCK các hồ sơ, tài liệu liên quan đến cuộc	T+22	SGDCK

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Đơn vị thực hiện
	bán đấu giá		
2	Công bố thông tin trên ba số báo liên tiếp của một (01) tờ báo phát hành trong toàn quốc, một (01) tờ báo địa phương nơi VINATABA có trụ sở chính và một (01) tờ báo địa phương nơi Công ty cổ phần Bất động sản Lilama có trụ sở chính (<i>Tối thiểu 20 ngày trước ngày tổ chức bán đấu giá</i>)	T + 22	CTS
3	Nhận hồ sơ đăng ký đấu giá và tiền đặt cọc của các Nhà đầu tư quan tâm	T+23 đến T+33	Đại lý đấu giá và CTS
4	Công bố kết quả đăng ký mua cổ phần của Nhà đầu tư	T+35	SGDCK
5	Nhận phiếu tham dự đấu giá của các nhà đầu tư đăng ký hợp lệ	Đến T+37	Đại lý đấu giá, CTS
6	Quyết định thành lập Hội đồng đấu giá, trong đó Chủ tịch Hội đồng bán đấu giá là đại diện Chủ sở hữu vốn	T+38	SGDCK
7	- Tổ chức phiên bán đấu giá cổ phần: - Địa điểm: Sở Giao dịch Chứng khoán - Lập và ký Biên bản xác định kết quả đấu giá cổ phần. - Công bố thông tin kết quả bán đấu giá cổ phần	T+39	SGDCK, VINATABA, CTS
8	Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền thanh toán mua cổ phần <i>(Không quá 07 ngày kể từ ngày công bố kết quả bán đấu giá cổ phần)</i>	Từ T+40 đến T+42	SGDCK
9	Hoàn trả tiền đặt cọc cho Nhà đầu tư tham dự	Từ T+40	SGDCK

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Đơn vị thực hiện
	đấu giá hợp lệ nhưng không trúng đấu giá (Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá)	đến T+42	
10	Sở Giao dịch Chứng khoán chuyển số tiền thu được từ bán cổ phần về tài khoản của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam (Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn thanh toán tiền mua cổ phần)	Dự kiến T+43	SGDCK
IV	TƯ VẤN THỰC HIỆN CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU CỔ PHẦN SAU ĐẤU GIÁ		
1	Tư vấn lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sở hữu cổ phần sau đấu giá	T+43	CTS
2	Hoàn thành tư vấn báo cáo kết quả chuyển nhượng vốn gửi Tổng công ty VINATABA	T+47	CTSs
V	BÁO CÁO KẾT QUẢ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN		
1	Báo cáo kết quả đấu giá cổ phần chuyển nhượng vốn đầu tư ra ngoài gửi cơ quan đại diện chủ sở hữu, Bộ Tài chính (Cục Tài chính doanh nghiệp)	T+49	VINATABA

Ghi chú:

- Phần đơn vị thời gian là ngày làm việc.
- Lộ trình, kế hoạch thực hiện các công việc nêu trên chỉ mang tính chất dự kiến dựa trên những quy định của pháp luật, trên cơ sở đầy đủ tài liệu theo các quy định hiện hành và những đặc thù về chuyên môn nghiệp vụ.
- Thời gian dự kiến tùy thuộc vào tình hình thực tế triển khai, không bao hàm những trở ngại khách quan trong quá trình thẩm định, xét duyệt từ cấp có thẩm quyền (nếu có), hoặc những vấn đề khác phát sinh ngoài phạm vi, thẩm quyền quyết định giữa Các Bên, dẫn đến kế hoạch thực hiện có thể thay đổi so với dự kiến ban đầu.
- Trình tự các nội dung thực hiện chỉ mang tính tương đối và có thể tiến hành đồng thời nhiều nội dung cùng một lúc để sớm hoàn thành kế hoạch tối ưu.

V. KHUYẾN CÁO CỦA ĐƠN VỊ TƯ VẤN

Phương án Chuyển nhượng vốn 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 lập nhằm mục đích để Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam thực hiện việc chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

Nội dung của Phương án này là đưa ra các nhận định, đánh giá độc lập và khuyến nghị để thực hiện Giao dịch chuyển nhượng vốn dựa trên các tài liệu và thông tin trao đổi về nhu cầu của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam và các nguồn thông tin công khai và hợp pháp. Các số liệu tài chính, thông tin về hoạt động kinh doanh nêu trong Phương án này được trích dẫn từ các báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán độc lập, báo cáo nội bộ và thông tin do Công ty cổ phần Bất động sản Lilama cung cấp. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Phương án chuyển nhượng vốn 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 cung cấp. Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam được hoàn toàn miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty cổ phần Bất động sản Lilama cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

Ngoài việc sử dụng cho mục đích của Giao dịch chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam không cho phép việc sử dụng, và mọi sự in ấn, sao chép hay xuất bản Phương án này vì bất kỳ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

VI. KẾT LUẬN

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama là phù hợp với Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam giai đoạn 2021-2025 và chủ trương đã được Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp phê duyệt. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng vốn, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam sẽ báo cáo Bộ Tài chính kết quả chuyển nhượng vốn đầu tư ra ngoài của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Bất động sản Lilama theo quy định.

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CÔNG THƯƠNG



Phạm Ngọc Hiệp

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

PHỤ LỤC DANH SÁCH THỬA ĐẤT CỦA CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

(tại thời điểm 30/6/2025)

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
I	LÔ B8						
1	B8-1	CX531897	CT08612	9	23	169	
2	B8-2	CX531896	CT08613	10	23	114,8	
3	B8-3	CX531895	CT08614	11	23	112,1	
4	B8-4	CX531894	CT08615	12	23	109,5	
5	B8-5	CX531893	CT08616	13	23	106,9	
6	B8-6	CX531892	CT08617	14	23	104,3	
7	B8-7	CX531891	CT08618	15	23	143,6	
8	B8-8	CX531890	CT08619	34	23	100	
9	B8-9	CX531889	CT08620	33	23	100	
10	B8-10	CX531888	CT08621	32	23	100	
11	B8-11	CX531887	CT08622	42	23	100	
12	B8-12	CX531886	CT08623	43	23	100	
13	B8-13	CX531885	CT08595	44	23	100	
14	B8-14	CX531884	CT08596	45	23	100	
15	B8-15	CX531883	CT08597	60	23	100	
16	B8-16	CX531882	CT08598	59	23	120	
17	B8-17	CX531881	CT08599	58	23	120	
18	B8-18	CX531880	CT08600	57	23	142	

**PHƯƠNG AN CHUYÊN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
19	B8-19	CX531898	CT08611	66	23	142	
20	B8-20	CX531869	CT08610	61	23	120	
21	B8-21	CX531870	CT08609	62	23	120	
22	B8-22	CX531871	CT08608	63	23	100	
23	B8-23	CX531872	CT08607	64	23	100	
24	B8-24	CX531874	CT08606	41	23	100	
25	B8-25	CX531875	CT08605	40	23	100	
26	B8-26	CX531876	CT08604	39	23	100	
27	B8-27	CX531877	CT08603	38	23	100	
28	B8-28	CX531878	CT08602	35	23	100	
29	B8-29	CX531879	CT08601	36	23	100	
	Tổng diện tích lô B8					3.224,2	
II	LÔ A2						
30	A2-9	CY876345	CT08662	85	21	100	
31	A2-10	CY876344	CT08694	86	21	100	
32	A2-11	CY876343	CT08695	87	21	100	
33	A2-12	CY876342	CT08696	88	21	100	
34	A2-13	CY876341	CT08697	89	21	100	
35	A2-14	CY876340	CT08698	90	21	100	
36	A2-15	CY876339	CT08681	91	21	100	
37	A2-16	CY876338	CT08682	92	21	100	

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
38	A2-17	CY876337	CT08683	51	21	100	
39	A2-18	CY876336	CT08684	50	21	100	
40	A2-19	CY876335	CT08685	49	21	100	
41	A2-20	CY876334	CT08686	48	21	100	
42	A2-21	CY876333	CT08658	47	21	100	
43	A2-24	CY876385	CT08788	44	21	100	
44	A2-26	CY876387	CT08787	42	21	100	
45	A2-27	CY876388	CT08786	41	21	100	
46	A2-28	CY876389	CT08785	40	21	100	
47	A2-35	CY876331	CT08660	33	21	142	
48	A2-36	CY876330	CT08661	32	21	100	
49	A2-41	CY876325	CT08725	27	21	100	
50	A2-44	CY876322	CT08701	24	21	100	
51	A2-45	CY876321	CT08702	23	21	100	
52	A2-51	CY876314	CT08708	17	21	100	
53	A2-53	CY876312	CT08710	52	21	100	
54	A2-54	CY876311	CT08687	53	21	100	
55	A2-55	CY876310	CT08688	54	21	100	
56	A2-56	CY876309	CT08689	55	21	100	
57	A2-57	CY876308	CT08690	56	21	100	
58	A2-58	CY876307	CT08691	57	21	100	

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
59	A2-59	CY876306	CT08692	58	21	100	
	Tổng diện tích lô A2					3042	
III	LÔ A3						
60	A3-3	CY876705	CT08667	30	22	100	
61	A3-4	CY876706	CT08668	33	22	100	
62	A3-5	CY876707	CT08669	34	22	100	
63	A3-6	CY876708	CT08670	35	22	100	
64	A3-7	CY876709	CT08671	36	22	100	
65	A3-8	CY876710	CT08672	91	22	100	
66	A3-9	CY876711	CT08673	90	22	100	
67	A3-10	CY876712	CT08674	89	22	100	
68	A3-11	CY876713	CT08675	88	22	100	
69	A3-12	CY876714	CT08676	92	22	100	
70	A3-13	CY876715	CT08677	93	22	100	
71	A3-16	CY876718	CT08680	154	22	100	
72	A3-17	CY876719	CT08644	153	22	100	
73	A3-18	CY876720	CT08645	152	22	100	
74	A3-19	CY876721	CT08646	151	22	100	
75	A3-20	CY876722	CT08663	155	22	100	
76	A3-21	CY876723	CT08641	156	22	100	
77	A3-22	CY876724	CT08642	157	22	100	

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
78	A3-24	CY876732	CT08653	172	22	120	
79	A3-32	CY876733	CT08654	148	22	100	
80	A3-35	CY876736	CT08657	99	22	100	
81	A3-45	CY876746	CT08636	38	22	100	
		Tổng diện tích lô A3				2.220	
IV	LÔ A5						
82	A5-3	CY876751	CT08712	18	26	150	
83	A5-4	CY876353	CT08713	17	26	150	
84	A5-5	CY876352	CT08714	16	26	150	
85	A5-6	CY876351	CT08715	11	26	150	
86	A5-7	CY876350	CT08716	12	26	150	
87	A5-8	CY876348	CT08718	13	26	150	
88	A5-9	CY876349	CT08717	14	26	150	
89	A5-10	CY876347	CT08719	15	26	150	
90	A5-11	CY876346	CT08720	70	27	150	
91	A5-12	CY876772	CT08753	71	27	150	
92	A5-13	CY876771	CT08754	72	27	150	
93	A5-14	CY876770	CT08755	73	27	150	
94	A5-15	CY876769	CT08726	74	27	150	
95	A5-16	CY876768	CT08727	75	27	150	
96	A5-17	CY876767	CT08728	76	27	150	

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
97	A5-18	CY876766	CT08729	77	27	150	
98	A5-19	CY876752	CT08711	78	27	150	
99	A5-20	CY876765	CT08730	79	27	150	
100	A5-21	CY876764	CT08731	61	27	192	
101	A5-22	CY876763	CT08732	62	27	143	
102	A5-23	CY876762	CT08733	63	27	156	
103	A5-24	CY876761	CT08734	30	27	156	
104	A5-25	CY876760	CT08735	29	27	187	
105	A5-26	CY876759	CT08736	28	27	150	
106	A5-27	CY876758	CT08737	64	27	150	
107	A5-28	CY876757	CT08738	65	27	150	
108	A5-29	CY876756	CT08739	66	27	150	
109	A5-30	CY876755	CT08740	67	27	150	
110	A5-31	CY876754	CT08742	68	27	150	
111	A5-32	CY876753	CT08741	69	27	150	
112	A5-33	CY876782	CT08743	1	26	150	
113	A5-34	CY876781	CT08744	2	26	150	
114	A5-35	CY876780	CT08745	3	26	150	
115	A5-36	CY876779	CT08746	4	26	150	
116	A5-37	CY876778	CT08747	5	26	150	
117	A5-38	CY876777	CT08748	6	26	150	



**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
CỦA TỔNG CÔNG TY THUỐC LÁ VIỆT NAM TẠI CTCP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

TT	Vị trí nền	Số sổ	Số vào sổ cấp GCN	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Ghi chú
118	A5-39	CY876776	CT08749	8	26	187	
119	A5-40	CY876775	CT08750	7	26	156	
120	A5-41	CY876774	CT08751	9	26	156	
121	A5-42	CY876773	CT08752	10	26	143	
Tổng diện tích lô A5						6.126	
Tổng diện tích khu đô thị Hoàng Phát						14.612,2	

(Nguồn: CTCP Bất động sản Lilama)