CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM (TKV) TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV NÊN KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG. TKV KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV

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

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626 Fax: 024 3934 7818

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM (TKV)

Địa chỉ: Số 3 Dương Đình Nghệ, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội

Website: www.vinacomin.vn

Điện thoại: 024 35180141 Fax: 024 38510724

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Tầng 1-5 Tòa nhà Unimex Hà Nội, số 41 Ngô Quyền, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Website: www.shs.com.vn

Điện thoại: 024 3818 1888 Fax: 024 3818 1688

Hà Nội, tháng 07/2025

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN 4
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng 4
2. Tổ chức tư vấn 4
II. CÁC KHÁI NIỆM 4
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG 5
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 5
2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng 6
3. Số cổ phần sở hữu 6
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG 6
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 6
2. Cơ cấu tổ chức công ty 11
3. Cơ cấu cổ đông của Công ty 13
4. Sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính 13
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất 14
6. Tình hình công nợ 16
7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 17
8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2025 18
9. Tài sản 18
10. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty 20
11. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn 21
V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN 21
1. Loại cổ phần 21
2. Mệnh giá 21
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng 21
4. Giá khởi điểm đấu giá 21
5. Phương pháp/ cơ sở tính giá khởi điểm 21
6. Phương thức chuyển nhượng vốn 22
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá 22
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn 22
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến 22
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài 22
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn 22
12. Các loại thuế có liên quan: 22

13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn: 22

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN 23

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN 23

1. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần 23

2. Tổ chức thẩm định giá 23

3. Tổ chức kiểm toán 24

4. Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần 24

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG 24

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN 25

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM

Ông **Vũ Anh Tuấn** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

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

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Ông **Nguyễn Chí Thành** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bản công bố thông tin này là một phần trong hồ sơ chuyển nhượng vốn đầu tư Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

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

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:	Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam
- Công ty có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV
- Bản công bố thông tin:	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
- Điều lệ:	Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV thông qua
- Vốn điều lệ:	Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần:	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu:	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV.

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

BCTC:	Báo cáo tài chính
ĐHĐCĐ:	Đại hội Đồng cổ đông
GCN ĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
HĐQT:	Hội đồng quản trị
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
VINACOMINLAND:	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV
TKV:	Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam
VĐL:	Vốn điều lệ
VNĐ:	Đồng Việt Nam

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

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

1.1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

Tên Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:	TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM
Tên giao dịch:	TKV
Trụ sở chính:	Số 3 Dương Đình Nghệ, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	024.35180141
Fax:	024.38510724
Website:	www.vinacomin.vn
GCN ĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5700100256 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29/05/2025
Vốn điều lệ:	35.000.000.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

- Công nghiệp than: Khảo sát, thăm dò, đầu tư, xây dựng, khai thác, vận tải, sàng tuyển, chế biến, mua, bán, xuất khẩu, nhập khẩu các sản phẩm than, khí mỏ, nước ngầm ở mỏ

và các khoáng sản khác đi cùng với than;

- Công nghiệp khoáng sản - luyện kim: Khảo sát, thăm dò, đầu tư, xây dựng, khai thác, vận tải, sàng tuyển, làm giàu quặng, luyện kim, gia công, chế tác, mua, bán, xuất khẩu, nhập khẩu các sản phẩm khoáng sản;
- Vật liệu nổ công nghiệp: Sản xuất, mua, bán, dự trữ, sử dụng, xuất nhập khẩu các loại vật liệu nổ công nghiệp và nitơrat amôn;
- Công nghiệp điện: Đầu tư, xây dựng, sản xuất điện; mua, bán điện

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Tập đoàn Công nghiệp Than- Khoáng sản Việt Nam, tiền thân là Tổng công ty Than Việt Nam được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 563/TTg ngày 10/10/1994 trên cơ sở tổ chức lại các doanh nghiệp ngành than thuộc Bộ Năng lượng (cũ), tỉnh Quảng Ninh và các đơn vị quân đội sản xuất than tại Quảng Ninh. Sau hơn 10 năm hoạt động theo mô hình Tổng công ty 91, ngày 08/8/2005 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 198/2005/QĐ-TTg và Quyết định số 199/2005/QĐ-TTg tổ chức lại Tổng công ty than Việt Nam và các đơn vị thành viên thành Tập đoàn than Việt Nam, hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con.

Ngày 26/12/2005 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 345/2005/QĐ-TTg thành lập Tập đoàn Công nghiệp Than- Khoáng sản Việt Nam trên cơ sở Tập đoàn than Việt Nam và Tổng công ty khoáng sản Việt Nam.

Tiếp đó, ngày 25/6/2010 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 989/QĐ-TTg chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

Hiện nay, Công ty Mẹ - Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam là Công ty TNHH một thành viên, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn ban hành tại Nghị định số 105/2018/NĐ-CP ngày 08/08/2018 của Chính phủ.

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

Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam là cổ đông, sở hữu **6.168.600** cổ phần, tương đương **4,03%** vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV.

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV là **6.168.600** cổ phần (chiếm tỷ lệ **4,03%** tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV

- Tên tiếng Anh: Vinacomin – Housing and Infrastructure Joint Stock Company
- Tên Công ty viết tắt: VINACOMINLAND
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Kim Hưng – Giám đốc
- Trụ sở chính: Số 243A Đê La Thành, Phường Láng, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.35160188 Fax: 024.35160285
- Vốn điều lệ đăng ký: 1.531.925.780.000 đồng *(Một nghìn năm trăm ba mươi mốt tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng)*
- Vốn thực góp: 1.531.925.780.000 đồng *(Một nghìn năm trăm ba mươi mốt tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng)*
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần
- GCN ĐKDN: Số 0104945528 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 09/10/2010, cấp thay đổi lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28/05/2025.
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành 6810)

1.2. Ngành nghề kinh doanh:

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động - Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình; Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4221	Xây dựng công trình điện
7020	Hoạt động tư vấn quản lý (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4229	Xây dựng công trình công ích khác Chi tiết: - Xây dựng công trình xử lý bùn. - Xây dựng các công trình công ích khác chưa được phân vào đâu.
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
4291	Xây dựng công trình thủy
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết - Xây dựng công trình công nghiệp không phải nhà như: xây dựng hà máy lọc dầu, xây dựng nhà máy hoá chất, - Xây dựng công trình thủy như: xây dựng đường thủy, cảng và các công trình trên sông, cảng du lịch (bến tàu), cửa cống.., xây dựng đập và đê. - Hoạt động nạo vét đường thủy, - Xây dựng đường hầm; - Xây dựng công trình thể thao ngoài trời.
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển - Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
8110	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
8121	Vệ sinh chung nhà cửa
8129	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
5590	Cơ sở lưu trú khác Chi tiết: Ký túc xá học sinh, sinh viên Chỗ nghỉ trọ trên xe lưu động, lều quán, trại dùng để nghỉ tạm
5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt
5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
6810 (Chính)	**Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê**
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	- Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Sàn giao dịch bất động sản, môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
3520	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống - Chi tiết: Phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống;
3530	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá - Chi tiết: Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng và điều hòa không khí;
3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
3900	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng - Chi tiết: Bán buôn sắt, thép, vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng: xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, vécni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh - Chi tiết: Bán lẻ sắt, thép, vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng: xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, vécni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
5022	Vận tải hàng hóa đường thuỷ nội địa
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	- Chi tiết: Bán buôn, bán lẻ máy móc, thiết bị và phụ tùng máy: Máy khai khoáng, máy xây dựng, máy móc thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc thiết bị và phụ tùng máy các ngành sản xuất.
4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
5012	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
5222	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
4101	Xây dựng nhà để ở
5224	Bốc xếp hàng hóa
4102	Xây dựng nhà không để ở
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, biệt thự, căn hộ, nhà khách, nhà nghỉ lưu trú ngắn ngày; (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
4211	Xây dựng công trình đường sắt

1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty là Công ty Kinh doanh Bất động sản - TKV - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, được thành lập ngày 13/11/2007 theo Quyết định số 2699/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam.

Từ ngày 01/10/2010, Công ty chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin, là Công ty con của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam, theo Quyết định số 2329/QĐ-HĐTV ngày 28/9/2010 về việc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng- Vinacomin. Công ty được Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104945528 lần đầu ngày 09/10/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 12/7/2013.

Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về tổ chức, tái cơ cấu các doanh nghiệp trong Tập đoàn TKV theo Quyết định số 314/QĐ-TTg ngày 07/02/2013 của Thủ tướng chính phủ v/v phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tập đoàn công nghiệp Than- Khoáng sản Việt Nam giai đoạn 2011 ÷ 2015, và Công văn số 2656/VPCP- ĐMDN ngày 29/12/2014 của Thủ tướng chính phủ v/v điều chỉnh Đề án tái cơ cấu TKV, Hội đồng thành viên Tập đoàn TKV đã có Quyết định số 120/QĐ-TKV ngày 28/01/2015 về cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng-Vinacomin. Trên cơ sở đó, Công ty đã tiến hành triển khai các bước cổ phần hóa theo quy định và được Tập đoàn TKV phê duyệt phương án cổ phần hóa theo Quyết định số: 1986/QĐ-TKV ngày 06/10/2015 và điều chỉnh theo Quyết định số 73/QĐ-TKV ngày 19/01/2016. Ngày

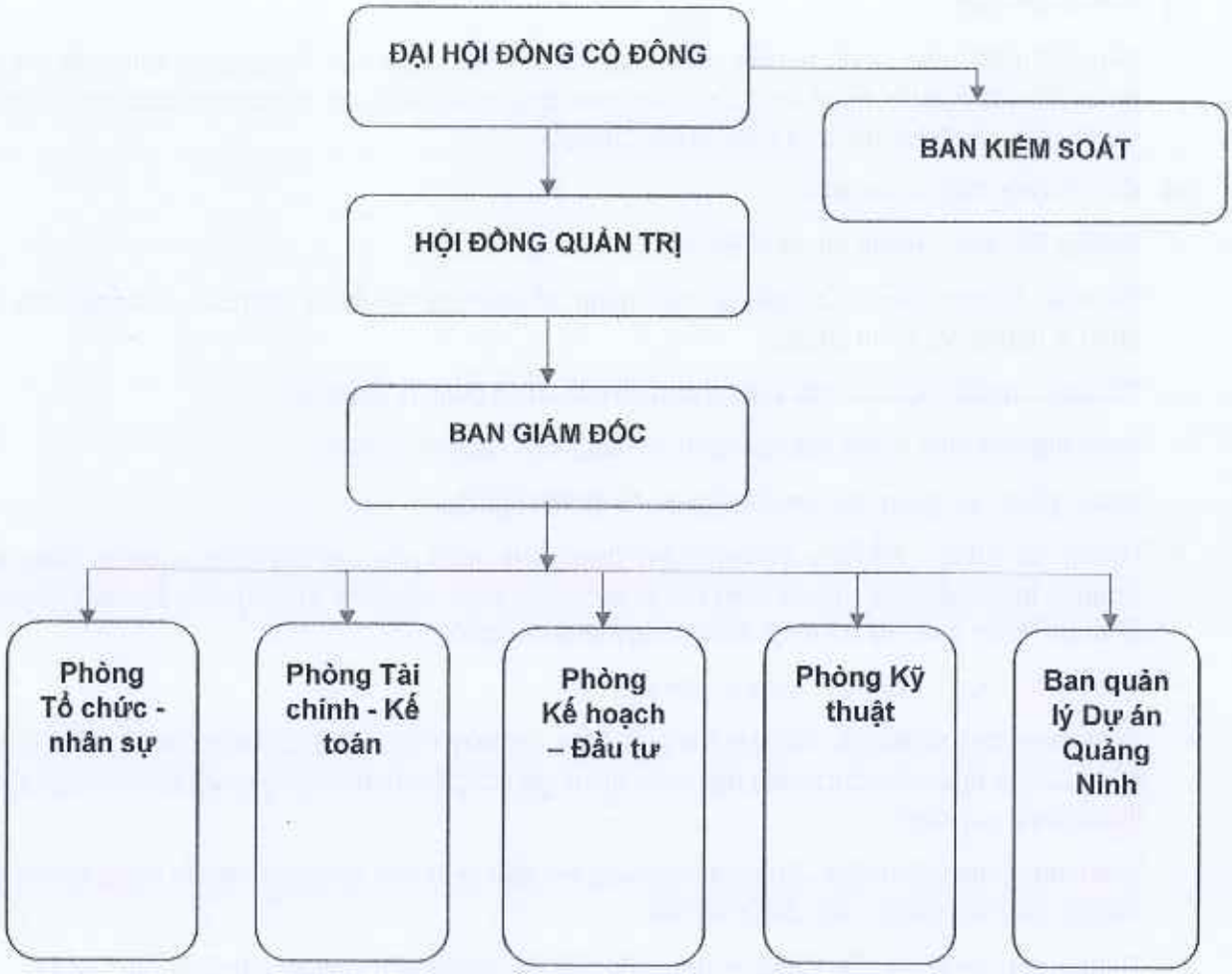
10/6/2016, Công ty tổ chức đại hội cổ đông lần đầu và chuyển sang hoạt động theo loại hình công ty cổ phần kể từ ngày 01/7/2016 (được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104945528).

Tháng 12/2018, TKV thực hiện thoái vốn tại Công ty theo phương thức bán đấu giá công khai, giảm số lượng cổ phần sở hữu xuống còn 6.168.600 cổ phần.

Tháng 03/2022, Công ty tăng vốn điều lệ lên 881.333.740.000 đồng.

Tháng 05/2025, Công ty tăng vốn điều lệ lên 1.531.925.780.000 đồng.

2. Cơ cấu tổ chức công ty



a) Đại hội đồng cổ đông:

Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ họp thường niên hoặc bất thường, tổ chức ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ có quyền thông qua chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, thông qua nghị quyết các vấn đề như bổ sung và sửa đổi Điều lệ, loại cổ phần và số lượng cổ phần phát hành, mức cổ tức chi trả cho cổ đông hàng năm, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát,... Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, bãi nhiệm thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Quyền hạn và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ được thực hiện theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

b) Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế hoạt động của Công ty.

c) Ban kiểm soát:

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có trách nhiệm thay mặt cổ đông thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc. Chức năng, nhiệm vụ và hoạt động cụ thể của Ban kiểm soát được quy định theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

d) Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và Điều lệ của Công ty.

e) Các phòng, ban chức năng:

❖ *Phòng Tổ chức – Nhân sự có chức năng:*

- Đề xuất, hỗ trợ Giám đốc quản lý, điều hành, tổ chức, tuyển dụng nhân sự, quản lý nhân sự, quản lý nghiệp vụ hành chính;
- Tổ chức và phối hợp với các phòng ban để thực hiện quản lý nhân sự;
- Soạn thảo và trình duyệt các quy định áp dụng trong doanh nghiệp;
- Quản lý việc sử dụng các loại tài sản thuộc doanh nghiệp.

❖ *Phòng Tài chính – Kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực về công tác tài chính, kế toán; công tác quản lý vốn, tài sản; công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ theo đúng pháp luật hiện hành.*

❖ *Phòng Kế hoạch – Đầu tư có chức năng:*

- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong tổ chức, quản lý công tác đầu tư các dự án của Công ty gồm: Chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và tham gia công tác thanh toán, quyết toán các gói thầu, dự án theo quy định.
- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác giám sát đầu tư các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, hợp tác đầu tư, liên danh liên kết ...
- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Theo dõi tiến độ thực hiện các hợp đồng, tiến độ triển khai các dự án.
- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác quản lý mua, bán, sử dụng đúng mục đích vật tư, thiết bị theo kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm.
- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác bán hàng các sản phẩm của Công ty, tìm kiếm các cơ hội, dự án đầu tư và kinh doanh mới.

❖ *Phòng Kỹ thuật có chức năng tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác quản lý và ứng dụng kỹ thuật vào quá trình quản lý, thi công công trình; phối hợp các phòng/ban tham mưu công tác an toàn, vệ sinh lao động trong toàn Công ty.*

❖ *Ban quản lý Dự án Quảng Ninh có chức năng:*

- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong việc quản lý, thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng các dự án của Công ty tại Quảng Ninh, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và Công ty.
- Tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác bán hàng các sản phẩm của Công ty, tìm kiếm các cơ hội, dự án đầu tư và kinh doanh tại địa bàn Quảng Ninh.

3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Cơ cấu cổ đông của VINACOMINLAND tại 31/05/2025

Stt	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	**Cổ đông trong nước**	**5**	**153.192.578**	**100,00%**
1	Cổ đông tổ chức	1	6.168.600	4,03%
2	Cổ đông cá nhân	4	147.023.978	95,97%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**0**	**0**	**0,00%**
III	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0,00%**
	Tổng cộng	**5**	**153.192.578**	**100,00%**

Nguồn: VINACOMINLAND

Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% trở lên vốn điều lệ

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Lê Thị Kim Hưng	P1510 Star AD1, Phường Tương Mai, Thành Phố Hà Nội	146.971.878	95,94%
	Tổng cộng		146.971.878	**95,94%**

Nguồn: VINACOMINLAND

4. Sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính

Linh vực kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hiện nay, Công ty đang triển khai dự án bất động sản:

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KĐT ngành than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Vị trí: Phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Quy mô dự án:
  - ✓ Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 383.290,53m2. Trong đó: Diện tích đất ở 122.112,13m2; diện tích đất ở xã hội 13.238,71m2; đất trường học 8.001,67m2; đất cây xanh 39.017,24m2; đất mặt nước 52.182,45m2; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác 146.284,9m2.

✓ Cơ cấu sản phẩm theo phê duyệt: Tổng số căn nhà 1.090 căn, trong đó nhà liên kế 972 căn, nhà biệt thự 73 căn, nhà tái định cư 45 căn.

Tiến độ triển khai đến hết tháng 12/2025.

Cơ cấu Doanh thu thuần của VINACOMINLAND

Đơn vị: VND

Stt	Hoạt động	Năm 2023	%/DTT	Năm 2024	%/DTT
1	Cho thuê văn phòng	2.299.632.867	38,63%	2.734.253.607	100,00%
2	Bán bất động sản	3.653.323.992	61,37%	0	0,00%
	Tổng cộng	**5.952.956.859**	**100,00%**	**2.734.253.607**	**100,00%**

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

Cơ cấu Lợi nhuận gộp của VINACOMINLAND

Đơn vị: VND

Stt	Hoạt động	Năm 2023	%/DTT	Năm 2024	%/DTT
1	Cho thuê văn phòng	1.761.732.017	29,59%	2.174.989.632	79,55%
2	Bán bất động sản	347.099.292	5,83%	0	0,00%
	Tổng cộng	**2.108.831.309**	**35,42%**	**2.174.989.632**	**79,55%**

(Nguồn: Tính toán trên BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của VINACOMINLAND)

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

Đơn vị: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	890.288.853.263	1.336.269.878.061	50,09%
2	Doanh thu thuần	5.952.956.859	2.734.253.607	-54,07%
3	Lợi nhuận từ HĐKD	395.594.074	564.066.487	42,59%
4	Lợi nhuận khác	(187.004.080)	(221.006.008)	-
5	Lợi nhuận trước thuế	208.589.994	343.060.479	64,47%
6	Lợi nhuận sau thuế	107.475.179	109.047.298	1,46%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	-

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

Trong năm 2024, Tổng tài sản của Công ty tăng 50.09% so với năm 2023, từ 890,3 tỷ đồng tăng lên 1.336,3 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do Công ty thực hiện trả trước cho người bán dài hạn (Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phú Xuân) số tiền 394 tỷ đồng, Tổng nợ phải trả tăng từ 4,2 tỷ lên 451,9 tỷ (tăng 10.659,5%), trong đó nợ ngắn hạn tăng gần 6 lần từ 4 tỷ lên gần 24 tỷ đồng, nợ dài hạn tăng từ 220 triệu đồng lên 428,2 tỷ đồng, do Công ty vay dài hạn để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành Than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long. Khoản vay được bảo đảm với các tài sản với hình thức bản đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm.

Về kết quả hoạt động kinh doanh, việc không còn doanh thu từ bán bất động sản khiến doanh thu thuần trong năm 2024 của Công ty giảm mạnh 54,07% so với năm 2023, từ 5,9 tỷ đồng xuống còn 2,7 tỷ đồng. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế tăng trưởng 64,47% so với năm 2023 nhờ giá vốn của dịch vụ cho thuê bất động sản giảm.

Ý kiến của Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 - Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt, theo đó ý kiến kiểm toán như sau:

"Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa tiến hành trích lập dự phòng đầy đủ đối vưới các khoản công nợ phải thu khó đòi là khoản hoàn trả tiền tạm ứng bồi thường dự án Cột 5 với giá trị là 5,87 tỷ VND. Theo ước tính của kiểm toán viên, số dự phòng chưa trích lập cho số nợ phải thu quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2024 khoản 5,87 tỷ đồng. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" giảm 5,87 tỷ đồng. Đồng thời trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp", "Lợi nhuận trước thuế" và "Lợi nhuận sau thuế" năm nay tăng và giảm lần lượt là 5,87 tỷ đồng.

Công ty chưa trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với chi phí thực hiện dự án Khu đô thị Hà Khánh (giai đoạn 2 – đã có Quyết định chấm dứt đầu tư không thực hiện từ tháng 08/2022) với giá trị là 60,7 tỷ VND nhưng hiện tại Công ty vẫn đang rà soát hồ sơ để báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo xử lý. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu "Dự phòng giảm giá hàng tồn kho" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" giảm 60,7 tỷ đồng. Đồng thời trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán", "Lợi nhuận trước thuế và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" năm nay tăng và giảm lần lượt là 60,7 tỷ VND.

Theo thuyết minh V.4, Công ty đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang giá trị tập hợp của Dự án khu dân cư lấn biển Cọc 6 tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị là 10,4 tỷ VND. Dự án này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ra quyết định thu hồi và quyết định về giá trị hoàn trả của dự án là 0 VND. Công ty không thực hiện trích lập dự phòng do đang trong quá trình gửi công văn kiến nghị lên các cơ quan ban hành về vấn đề trên nhằm bảo toàn vốn. Nếu Công ty trích lập dự phòng, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu "Dự phòng giảm giá hàng tồn khoa" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" giảm 10,4 tỷ VND. Đồng thời trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán", "Lợi nhuận trước thuế và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" năm nay tăng và giảm lần lượt là 10,4 tỷ VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng – TKV tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài

chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.4, tổng số dư tạm ứng cho bên liên quan là bà Lê Thị Kim Hưng tại 31/12/2024 là 12,5 tỷ VND. Mục đích tạm ứng để thực hiện các dự án, cho đến thời điểm lập báo cáo này, bà Lê Thị Kim Hưng chưa thực hiện các thủ tục hoàn ứng.

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.5, dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) (dự án Khu đô thị Hà Khánh giai đoạn 1) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ra quyết định số 476/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Theo Quyết định, do dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư vào tháng 3/2021 và triển khai trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19, đồng thời nhà đầu tư chậm được bàn giao đất trên thực địa, nên để nhà đầu tư có cơ sở thi công hoàn thành các hạng mục của dự án, tiến độ thực hiện được gia hạn điều chỉnh từ hoàn thành trong năm 2023 thành hoàn thành trong 2025. Cho đến thời điểm hiện tại, dự án đang thị công hàng loạt các hạng mục còn lại để đảm bảo hoàn thành và xong trước 31/12/2025, đảm bảo đúng theo tiến độ UBND tỉnh Quảng Ninh đã phê duyệt, chấp thuận trong Quyết định chủ trương đầu tư.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nêu trên"

6. Tình hình công nợ

Công nợ phải thu

Đơn vị: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
I	**Phải thu ngắn hạn**	**21.227.509.271**	**42.258.989.850**
1	Phải thu của khách hàng	473.049.805	843.631.470
2	Trả trước cho người bán	858.429.900	899.617.800
3	Các khoản phải thu khác	19.896.029.566	40.515.740.580
II	**Phải thu dài hạn**	**10.000.000**	**394.010.000.000**
1	Trả trước cho người bán	0	394.000.000.000
2	Phải thu khác	10.000.000	10.000.000
Tổng cộng		**21.237.509.271**	**436.268.989.850**

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

Công nợ phải trả

Đơn vị: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
I	**Nợ ngắn hạn**	**4.018.271.357**	**23.715.092.340**

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
1	Phải trả người bán	1.989.132.787	1.936.593.610
2	Người mua trả tiền trước	0	10.525.533
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.693.009	14.771.939
4	Phải trả người lao động	1.111.543.483	1.082.695.701
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	143.350.000	13.362.300
6	Phải trả ngắn hạn khác	376.872.899	295.788.899
7	Vay và nợ thuê tài chính	0	20.000.000.000
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	385.679.179	361.354.358
II	**Nợ dài hạn**	**220.193.400**	**428.220.193.400**
1	Phải trả khác	220.193.400	220.193.400
2	Vay và nợ thuê tài chính	0	428.000.000.000
Tổng nợ		**4.238.464.757**	**451.935.285.740**

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

7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	216,88	38,99
Hệ số thanh toán nhanh	8,04	2,06
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)		
Nợ/Tổng tài sản	0,48%	33,82%
Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,48%	51,10%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)		
Vòng quay hàng tồn kho	0,00	0,00
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,01	0,00
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,81%	3,99%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	0,01%	0,01%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	0,01%	0,01%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	6,65%	20,63%
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) (đồng/CP) (Mệnh giá: 10.000đ/CP)	-	1

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

8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2025

6.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	KH Năm 2025 (*)	
			Giá trị	% tăng giảm so với 2024
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	2,76	9,74	252,90%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,34	0,058	-82,94%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	%	12,41	0,60	-11,81%
Tỷ lệ LNST/VCSH bình quân	%	0,01	0,00	-0,01%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (% VĐL)	%	0	0	-

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

(*) Hiện tại, VINACOMINLAND chưa tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025 do Hội đồng quản trị VINACOMINLAND xây dựng.

9. Tài sản

Tài sản cố định của VINACOMINLAND tại ngày 31/12/2024

Đơn vị: VNĐ

Stt	Khoản mục	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**1.980.341.138**	**33,20%**
1	Máy móc, thiết bị	0	0,00%
2	Phương tiện vận tải truyền dẫn	1.976.103.622	34,43%

3	Thiết bị dụng cụ quản lý	4.237.516	2,53%
II	**Tài sản cố định vô hình**	**0**	**0**
III	**Bất động sản đầu tư**	**0**	**0**
	Tổng Cộng	**1.980.341.138**	**33,20%**

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

- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 3.223.778.183 đồng;

Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Stt	Lô đất	Diện tích sử dụng (m^2)	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn sử dụng	Công trình trên đất	Giấy tờ pháp lý
1	Khu đất tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, diện tích: 380.660,60 m2						
1.1	Khu đô thị ngành than, phường Hà Khánh, TP Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh – Giai đoạn 1	95.864,61	Đất nhà ở liền kề sân vườn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Thời hạn giao đầu tư xây dựng đến hết tháng 12/2025; Sau khi chuyển nhượng để làm nhà ở thì được sử dụng lâu dài		Quyết định 2778/QĐ-UBND ngày 19/08/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh
		22.872,52	Đất nhà biệt thự				
		3.375	Đất nhà liền kề sân vườn tái định cư				
		7.628,21	Đất khu đổi hóa chất				
1.2		13.238,71	Đất nhà ở xã hội (lô OXH)	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Sau khi xây dựng xong hạ tầng, Công ty có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định		
		1.816,71	Đất công cộng (văn hóa, y tế)				
		8.001,67	Đất giáo dục				
		227.863,17	Đất công viên cây xanh, mặt nước, HTKT khác				
2	Dự án nhóm nhà ở và chung cư tại phường Cẩm Thủy, thành Phố Cẩm	Đất nhà ở liên kế (gồm 28 lô liên kế theo QĐ 5248/QĐ-UBND ngày	Giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng lại chung cư cũ	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhưng được miễn	Thời hạn kinh doanh: Hết hạn ngày 31/12/2020 Khi chuyển nhượng cho	Đã xây xong nhà tái định cư cho 57 hộ dân trên đất chung cư	Quyết định giao đất số 1449/QĐ-UBND ngày 13/5/2016. Đã bán 25 ô đất liên kế, hiện còn

Stt	Lô đất	Diện tích sử dụng (m^2)	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn sử dụng	Công trình trên đất	Giấy tờ pháp lý
	Phả, tỉnh Quảng Ninh (giai đoạn 1 khu A)	11/10/2019): 2.499,78m2	và xây dựng hạ tầng.	theo QĐ 926/QĐ-UBND ngày 25/4/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh	các hộ để làm nhà ở thì được sử dụng lâu dài	780 m2 (*)	3 ô đất liên kế chưa bán theo số Sổ đỏ gồm: CM 044090; CY 813593; CY 813592 ngày cấp 28/12/2017 Sổ đỏ của ô đất chung cư: CM 044061; 044062 cấp ngày 28/12/2017
		Đất nhà ở Chung cư: 1.469,0 m2		Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất Nhưng được miễn theo QĐ 926/QĐ-UBND ngày 25/4/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh	Thời hạn kinh doanh: Hết hạn ngày 31/12/2020 Khi chuyển nhượng cho các hộ để làm nhà ở thì được sử dụng lâu dài		
		Đất giao thông: 4.158,63 m2		Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Sau khi xây dựng xong hạ tầng, Công ty có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định		

(Nguồn: VINACOMINLAND)

Chung cư CC1B đã được điều chỉnh Quy hoạch theo QĐ 5248/ QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND Thành phố Cẩm Phả để làm quỹ đất tái định cư của Thành phố Cẩm Phả. Từ thời điểm có kết luận thanh tra đến nay, các cấp thẩm quyền tỉnh Quảng Ninh đã họp bàn nhiều lần để tháo gỡ vướng mắc của Dự án. Thời điểm gần nhất, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản số 1257/UBND-XD1 ngày 05/03/2021 Vv giải quyết các vấn đề tồn tại của DA ĐTXD lại chung cư cũ đã bị hư hỏng xuống cấp tại P.Cẩm Thuỷ, TP Cẩm Phả giao UBND TP Cẩm Phả giao UBND TP Cẩm Phả, các sở ngành liên quan, chủ ĐTDA phối hợp đề xuất các giải pháp tháo gỡ, giải quyết (gửi kèm VB số 1257/UBND-XD1 ngày 05/03/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh). Tuy nhiên đến nay các vướng mắc của Dự án vẫn chưa thể giải quyết dứt điểm được (cụ thể các hộ dân từ chối tái định cư tại chung cư CC1, yêu cầu được tái định cư bằng đất nền tại khu B của Dự án)

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

Không có.

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

Không có.

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

6.168.600 cổ phần (chiếm tỷ lệ 4,03% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

4. Giá khởi điểm đấu giá

19.000 đồng/cổ phần

5. Phương pháp/ cơ sở tính giá khởi điểm

Căn cứ theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018, Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 và Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ). Giá khởi điểm không thấp hơn mức giá theo Báo cáo tư vấn giá khởi điểm số 100625.011/BCTV.KT7 ngày 10/06/25, Chứng thư thẩm định giá số 014/2025/1006.001.KT7 ngày 10/06/2025 và Báo cáo thẩm định giá số 100625.002/BCTĐ.KT7 ngày 10/06/25 do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC) phát hành là 19.000 đồng/cổ phần. **Giá khởi điểm được** AASC **xác định trên cơ sở giá trị 01 cổ phần Vinacominland tại thời điểm 31/12/2024 theo Phương pháp tài sản với số cổ phần Vinacominland đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2024 là 88.133.374 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)**.

Ngày 28/05/2025, Vinacominland đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 10 thay đổi vốn từ 881.333.740.000 đồng lên 1.531.925.780.000 đồng, tương ứng với số cổ phần đang lưu hành của Vinacominland hiện tại là 153.192.578 cổ phần. Trong đợt tăng vốn lần này của VINACOMINLAND, TKV không thực hiện mua cổ phần phát hành thêm, số cổ phần sở hữu của TKV tại VINACOMINLAND tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 28/05/2025 không thay đổi là 6.168.600 cổ phần.

Căn cứ Quyết định số 1365/QĐ-TKV ngày 26/06/2024 của Hội đồng thành viên TKV về việc xác định Giá khởi điểm khi chuyển nhượng 6.168.600 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV do Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam sở hữu:

- Giá khởi điểm một cổ phần: 19.000 đồng/cổ phần.

6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Bán đấu giá công khai thông thường

7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến Quý III/2025

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của VINACOMINLAND hiện nay không quy định về tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty. Đại hội đồng cổ đông của Công ty không quyết định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa thấp hơn tỷ lệ xác định nêu trên.

Do đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại VINACOMINLAND không được vượt quá mức thấp nhất (Mã ngành 4661 và 4662 quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 0%) được quy định cho các ngành nghề có giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại VINACOMINLAND là 0%

Như vậy, nhà đầu tư nước ngoài không được tham gia mua cổ phần VINACOMINLAND trong đợt chào bán lần này của TKV.

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

Không có. Toàn bộ cổ phần VINACOMINLAND do TKV nắm giữ là cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng theo quy định pháp luật hiện hành.

12. Các loại thuế có liên quan:

Theo quy định tại điều 15 thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 96/2015/TT-BTC, Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam phải chịu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Căn cứ luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Trong trường hợp nhà đầu tư cá nhân tham gia mua cổ phần chào bán của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam sau đó chuyển nhượng lại cho nhà đầu tư khác thì nhà đầu tư cá nhân phải chịu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán theo các quy định hiện hành.

13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:

Không có.

Hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin chi tiết được quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần VINACOMINLAND do TKV sở hữu được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

ban hành.

Nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu và thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Luật Cạnh tranh do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 12/6/2018 và Nghị định số 35/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 24/3/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật cạnh tranh và các văn bản có liên quan để hoàn tất các nghĩa vụ phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Việc chuyển nhượng vốn của TKV đầu tư tại VINACOMINLAND nhằm thực hiện chủ trương của Chính phủ về việc tiếp tục đẩy mạnh tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước; thực hiện Quyết định 1263/QĐ-TTg ngày 27/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam đến năm 2025.

Đồng thời, việc chuyển nhượng vốn của TKV tại VINACOMINLAND sẽ bổ sung vào dòng tiền thu được của TKV một khoản ước tính theo giá khởi điểm là 117.203.400.000 đồng. TKV sẽ có thêm vốn để sử dụng cho các mục đích sản xuất kinh doanh, đầu tư, phát triển khác nhằm mang lại lợi ích lớn nhất cho TKV.

Việc chuyển nhượng cổ phần chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của VINACOMINLAND.

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

1. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)

Trụ sở chính:	Tầng 1-5 Tòa nhà Unimex Hà Nội, số 41 Ngô Quyền, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.		
Website:	www.shs.com.vn		
Điện thoại:	(84.24) 3818 1888	Fax:	(84.24) 3818 1688
CN TP.HCM:	Tầng 3, Cao ốc Sài Gòn Metropolitan, 235 Đồng Khởi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh		
Điện thoại:	(84.28) 3915 1368	Fax:	(84.28) 3915 1369
CN Đà Nẵng:	Tầng 8, Tòa nhà Thành Lợi 2, Số 03 Lê Đình Lý, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng		
Điện thoại:	(84.236) 3525 777	Fax:	(84.236) 3525 779

2. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ:	Số 01 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	(84.24) 3824 1990
Website:	www.aasc.com.vn

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt

Địa chỉ: Số 02 Huỳnh Khương Ninh, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 3910 5401 Fax: (84-28) 3910 5402

Chi nhánh Hà Nội: Phòng 806, Tòa nhà 17T3, Hoàng Đạo Thúy, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 6285 9222 Fax: (84-24) 6285 9111

Website: www.kiemtoandatviet.com.vn

4. Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần

Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

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

Điện thoại: (84-24) 39412626 Fax: (84.24) 39347818

Website: www.hnx.vn

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

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực trên cơ sở các thông tin và số liệu Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV cung cấp.

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

Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phiếu. VINACOMINLAND là doanh nghiệp chưa đại chúng, chưa niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán, do đó, chúng tôi khuyến nghị Nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá công khai cần phải tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin đã được công khai như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam (TKV), VINACOMINLAND, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS), và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc Nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.

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

Hà Nội, ngày 2 tháng 7 năm 2025

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP THAN – KHOÁNG SẢN VIỆT NAM

TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ ANH TUẤN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN CHÍ THÀNH