

Số: 26 /BC-BĐH

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2022

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2021
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông

Ban điều hành Công ty cổ phần BĐS Lilama kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về Tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2021 và kế hoạch kinh doanh năm 2022 như sau:

A/ Tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2021

Năm 2021, do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp và thực hiện lệnh giãn cách xã hội kéo dài nên Hội đồng quản trị không tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên theo quy định. Mặc dù vậy, được sự chỉ đạo thường xuyên của Hội đồng quản trị và giám sát của Ban Kiểm soát nên Ban điều hành thực hiện đúng các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã quyết định, đó là không triển khai các dự án mới, tập trung thu hồi vốn đầu tư để hoàn trả vốn góp cho các cổ đông.

Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị về thu hồi vốn, Ban điều hành đã tập trung giải quyết các tồn tại của các dự án, hợp đồng hợp tác đầu tư trong những năm trước đây, đặc biệt là giai đoạn 2008 - 2012. Từ năm 2014 đến nay, Công ty không triển khai các dự án, hợp đồng mới mà chỉ thu hồi vốn đã đầu tư trước đó, năm 2016 đã thu hồi được vốn tại các dự án như H56, dự án 83 Lý Thường Kiệt, dự án Khu nhà ở hợp tác với Gia Nghi tại TP Hồ Chí Minh để hoàn trả 50% vốn góp cho các cổ đông.

Trong số các dự án còn lại, thực chất chỉ có Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Sơn Đồng là dự án đầu tư xây dựng được điều chỉnh bởi các luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,.. Dự án mới bắt đầu thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư theo quy định, đó là lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để trình duyệt. Sau khi Quy hoạch được chi tiết được duyệt mới có cơ sở lập Báo cáo nghiên cứu khả thi trình cấp có thẩm quyền Quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, dự án Sơn Đồng hiện nay đang bị tạm dừng để các sở, ngành rà soát theo quyết định của UBND thành phố nên chưa được tiếp tục triển khai.

Đối với 2 dự án còn lại, đó là dự án Hoàng Phát tại Bạc Liêu và dự án Trịnh Đình Trọng tại TP Hồ Chí Minh, bản chất của 2 dự án là các hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai theo Luật Kinh doanh bất động sản chứ không phải là dự án đầu tư xây dựng. Nhưng do các đối tác không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng, thỏa thuận đã ký dẫn đến phải khởi kiện ra tòa, làm mất thời gian, công sức và tài chính của Công ty, tình trạng thu hồi vốn các dự án như sau:

I. Thu hồi vốn tại các dự án, hợp đồng

1. Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng tại quận 9, TP Hồ Chí Minh (sau này là vụ kiện CTCP Đầu tư Xây dựng và khai thác công trình giao thông 584)

Ngày 11/12/2007, Công ty Lilama Land và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama (Lilama IC) đã ký Hợp đồng số 03 LLML-LLM IC/HĐKT về việc hợp tác mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Huê Trường để đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng tại phường Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh". Theo đó, hai bên thống nhất cùng nhau mua lại 100% vốn của tất cả các thành viên Công ty TNHH Huê Trường do Công ty TNHH Huê Trường là chủ đầu tư Dự án khu nhà ở cao tầng tại quận 9, TP Hồ Chí Minh. Tổng giá trị 100 % vốn của Công ty TNHH Huê Trường mà hai bên mua lại là toàn bộ tài sản hiện có của Công ty TNHH Huê Trường và giá trị quyền sử dụng đất, quyền phát triển dự án được hai bên thống nhất là 8.000.000 đ /m², tương đương 158 tỷ đồng, Công ty Lilama Land đã chuyển 30 tỷ đồng cho Công ty Lilama IC để Công ty Lilama IC thanh toán cho Công ty TNHH Huê Trường, tuy nhiên Công ty Lilama IC đã không thực hiện và chiếm dụng vốn của Lilama Land.

Trước tình hình đó, Lilama land đã chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 03 LLML-LLM IC/HĐKT ký ngày 11/12/2007 và yêu cầu Công ty Lilama IC hoàn trả 30 tỷ đồng, Lilama IC cam kết sẽ hoàn trả dần 30 tỷ đến hết quý III/2009. Tuy nhiên đến tháng 1/2011 Công ty Lilama IC mới trả được 5 tỷ đồng do khó khăn về tài chính và đề xuất chuyển nhượng căn hộ cho Lilama Land để đối trừ công nợ.

Ngày 11/9/2012 tại Công ty Lilama SHB (Lilama IC đã đổi tên), Tổng giám đốc Lilama Land và Lilama SHB đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: LILAMA LAND/HĐMB/2012/BUIDING với nội dung chính như sau:

Bên A (Lilama SHB) đồng ý bán và Bên B (Lilama Land) đồng ý mua 31 căn hộ thuộc dự án "584 Lilama SHB Building" do Bên A cùng với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 (Công ty 584) là chủ đầu tư xây dựng tại số 348 Trịnh Đình Trọng, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá bán: 12.500.000 đ/m² (chưa vat); Số lượng: 31 căn ; Tổng diện tích : 2.000 m²

Phương thức thanh toán: Bằng toàn bộ tiền góp vốn còn lại của việc Hợp tác dự án Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận Thanh lý hợp đồng ngày 03/9/2012 giữa hai công ty.

Thời hạn bàn giao căn hộ: Dự kiến vào quý III năm 2013. Thời gian bàn giao có thể sẽ sớm hơn hoặc chậm hơn 04 tháng kể từ thời điểm này. Sau 04 tháng mà Bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ thì thời gian gia hạn cụ thể sẽ do Bên A thông báo bằng văn bản, đồng thời chịu xử lý theo quy định trong Hợp đồng.

Cơ sở pháp lý duy nhất mà Công ty Lilama SHB có được quyền bán căn hộ cho Lilama Land là HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN ký ngày 24/7/2009 giữa Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 (chủ đầu tư dự án) và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama SHB.

Do trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Lilama SHB và chủ đầu tư là Công ty 584 có tranh chấp, vì vậy ngày 19/11/2013, Công ty 584 có Thông

báo số 594/2013/TB-TĐT gửi các khách hàng về việc bàn giao dự án và hướng giải quyết các vấn đề liên quan đến các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Trịnh Đình Trọng, quận Tân Phú. Theo đó, Công ty 584 thông báo: Kể từ ngày 1/11/2013 Công ty 584 đã hoàn tất công tác nhận bàn giao hiện trạng Dự án 584 - Lilama SHB Building từ Công ty Lilama SHB. Đồng thời chịu trách nhiệm tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng và hoàn thành dự án cũng như giải quyết các nhu cầu của các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty Lilama SHB trước đây.

Tuy nhiên, sau đó Công ty 584 không bàn giao 31 căn hộ cho Lilama Land theo Thông báo số 594/2013/TB-TĐT với lý do Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Lilama SHB và Lilama Land không có giá trị pháp lý vì HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN ký ngày 24/7/2009 giữa Lilama SHB và Công ty 584 không được công chứng.

Trong khoảng thời gian từ 2015 đến 2017, Công ty đã trực tiếp làm việc với Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về các sai phạm của Công ty 584 đối với khách hàng đã mua căn hộ từ Lilama SHB, trong đó có Lilama Land. Mặc dù Thanh tra thành phố cũng rất tích cực vào cuộc, bảo vệ quyền lợi cho người dân, khách hàng đã mua căn hộ, nhưng Công ty 584 vẫn không thực hiện kết luận của Thanh tra. Do vậy, Ban điều hành đã báo cáo Hội đồng quản trị xem xét, thông qua việc khởi kiện Công ty 584 tại Tòa án quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên họp Hội đồng quản trị lần thứ 5 năm 2018, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT/LLML ngày 24/12/2018, giao Ban điều hành khởi kiện Công ty CP Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584 để bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty.

Trong thời gian hơn 2 năm kể từ ngày nộp đơn khởi kiện, Ban điều hành luôn bám sát thẩm phán được phân công xét xử vụ án để đôn đốc, đề nghị sớm đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên các vụ án dân sự thường mất rất nhiều thời gian, đặc biệt phụ thuộc vào sự có mặt của các bên có quyền và nghĩa vụ liên quan khi tòa triệu tập, đặc biệt là bên đang quản lý tài sản tranh chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Sacombank không có mặt, tòa án phải có văn bản đề nghị Ngân hàng nhà nước can thiệp. Ngoài ra, do dịch bệnh tại thành phố Hồ Chí Minh bùng phát cao điểm từ đầu tháng 6/2021 nên phiên tòa dự kiến diễn ra ngày 18/6/2021 phải hoãn lại cho đến ngày 18/1/2022.

Tại phiên tòa, bị đơn đã thuê Luật sư để bảo vệ, chỉ có nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan (Lilama SHB) không có luật sư bảo vệ. Tuy nhiên cả nguyên đơn và Lilama SHB đã trình bày quan điểm, cung cấp chứng cứ để tòa án xem xét buộc bị đơn phải bàn giao 31 căn hộ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đã tuyên án:

- Bác yêu cầu khởi kiện Công ty 584 của Công ty Lilama Land do HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN ký ngày 24/7/2009 giữa Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 (chủ đầu tư dự án) và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama SHB hết hiệu lực từ ngày 24/7/2010 theo quy định của Bộ luật Dân sự về thời hạn ủy quyền.
- Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 11/9/2012 giữa Công ty Lilama SHB và Lilama Land bị vô hiệu.

Công ty đã gửi Đơn kháng cáo đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú để kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Ban điều hành đã đề nghị Hội đồng quản trị quyết định việc thuê luật sư để bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty trong phiên tòa phúc thẩm.

2. Vụ kiện Công ty Hoàng Phát tại tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 22/07/2010, Công ty Hoàng Phát và Công ty Lilama Land đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐKT/HP-LLML về việc thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát tại thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với các nội dung chính như sau: Hai bên hợp tác liên doanh theo hình thức góp vốn đầu tư với mục đích cùng thực hiện xây dựng Dự án.

Lợi ích được phân chia: Là đồng chủ đầu tư dự án, được hưởng lợi nhuận thu được từ Dự án theo tỷ lệ góp vốn. Công ty Hoàng Phát có trách nhiệm đề nghị UBND tỉnh Bạc Liêu chấp thuận cho Lilama Land tham gia hợp tác đầu tư với vai trò là đồng chủ đầu tư dự án. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp sẽ được các bên đồng quản lý.

Sau khi ký Hợp đồng, Lilama Land đã chuyển 52,5 tỷ đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu để đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Hoàng Phát vi phạm nhiều nội dung trong Hợp đồng hợp tác đầu tư nên ngày 18/4/2012 Công ty Lilama Land và Công ty Hoàng Phát đã ký Biên bản thống nhất Công ty Lilama Land rút vốn đã góp ra khỏi dự án, Công ty Hoàng Phát có trách nhiệm hoàn trả 52,5 tỷ đồng cho Lilama Land.

Sau gần 3 năm, Công ty Hoàng Phát không thực hiện được các nội dung đã thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 18/4/2012. Do vậy ngày 26/11/2014 tại Bạc Liêu, hai Công ty đã họp và thống nhất nội dung Công ty Lilama Land sẽ nhận lại đất thương phẩm của dự án (đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật) với giá chuyển nhượng bằng giá vốn đầu tư (không có lãi) là 2.700.000 đ/m².

Công ty Hoàng Phát cam kết tiến độ giao đất đã hoàn thiện hạ tầng cho Công ty Lilama Land trong thời hạn 1 năm với diện tích 19.842 m² (170 lô đất). Tuy nhiên đến cuối năm 2017, Công ty Hoàng Phát mới giao được 29 lô đất, còn lại 141 lô Công ty Hoàng Phát không thực hiện đúng cam kết, mặc dù Ban điều hành gửi rất nhiều công văn đề nghị Hoàng Phát giao 141 lô còn lại cho Lilama Land theo cam kết giữa Chủ tịch HĐQT hai Công ty trong cuộc họp ngày 4/5/2017 tại Bạc Liêu.

Trước tình hình trên, để bảo toàn vốn và tài sản của Công ty, Ban điều hành đã đề nghị Hội đồng quản trị khởi kiện Công ty Hoàng Phát tại Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu theo quy định. Ngày 15/11/2019, Công ty đã nộp Đơn khởi kiện Công ty Hoàng Phát tại Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu.

Trong quá trình thụ lý vụ án, Công ty Hoàng Phát có giải trình với Tòa về nguyên nhân chậm trễ bàn giao 141 lô đất còn lại cho Lilama Land là do UBND tỉnh chưa phê duyệt giá đất các tuyến đường trong dự án để xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng. Để có chứng cứ tại phiên tòa, Ban điều hành đã phải làm việc trực tiếp với Văn

phòng UBND tỉnh, các sở ban ngành của tỉnh để thu thập thông tin về quá trình phê duyệt bảng giá đất các tuyến đường trong dự án của UBND tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi có được các quyết định phê duyệt bảng giá đất của UBND tỉnh, Ban điều hành đã có Công văn số 30 CV/LLML-TGD ngày 29/6/2020 gửi Hoàng Phát, chỉ ra từng thửa đất trong từng lô đất của Lilama Land trên các tuyến đường đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất từ năm 2012 nhưng Hoàng Phát cố tình không làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho Lilama Land.

Trước thái độ kiên quyết của Ban điều hành Công ty và sự hỗ trợ tích cực của UBND tỉnh cũng như các sở, ban, ngành của tỉnh Bạc Liêu, Công ty Hoàng Phát đã phải đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu hòa giải với Công ty và cam kết thực hiện việc bàn giao và sang tên 141 lô đất cho Lilama Land trong tháng 9/2020.

Nội dung đề nghị trên của Hoàng Phát gửi Tòa án đã thay đổi 180 độ so với nội dung trước đó, nếu Ban điều hành không tích cực, không nắm chắc sự việc, không thu thập được các quyết định của UBND tỉnh phê duyệt các tuyến đường trong dự án để cung cấp chứng cứ cho Tòa cũng như không có sự hỗ trợ của các sở ban ngành của tỉnh trong việc cung cấp thông tin về dự án cho Tòa thì Hoàng Phát tiếp tục trây ỳ trong việc ký hợp đồng sang tên 141 thửa đất còn lại cho Công ty.

Trước đề xuất của Hoàng Phát về việc ký hợp đồng và bàn giao ngay 141 thửa đất cho Công ty trước khi phiên tòa diễn ra, Ban điều hành đã xin ý kiến Hội đồng quản trị cho phép ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng 141 lô đất còn lại với Hoàng Phát.

Ban điều hành và Trưởng ban Pháp chế đã rà soát, đối chiếu hồ sơ pháp lý 141 lô đất hiện Lilama Land đang giữ với nội dung hợp đồng Hoàng Phát đã ký trước và yêu cầu Công ty Hoàng Phát xuất ngay 141 hóa đơn VAT. Ngày 9/9/2020, Ban điều hành đã hoàn thành việc ký 141 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Hoàng Phát và Công ty Hoàng Phát cũng đã xuất ngay 141 hóa đơn VAT để Lilama Land làm thủ tục sang tên sổ đỏ.

Từ tháng 9/2020 đến tháng 11/2020, Ban điều hành đã hoàn thành thủ tục sang tên 141 lô đất còn lại cho Công ty. Trong quá trình làm thủ tục sang tên 141 thửa đất gặp rất nhiều trục trặc do Hoàng Phát chưa hoàn thiện hạ tầng theo đúng thiết kế được duyệt nên không được các sở, ngành của tỉnh xác nhận, nghiệm thu, đề xuất UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng. Nếu không được UBND tỉnh cho phép thì bên cơ quan Thuế không có cơ sở làm thủ tục tính thuế được.

Trước tình hình đó, Ban điều hành đã phải nhờ các mối quan hệ với lãnh đạo cao nhất của UBND tỉnh chỉ đạo, định hướng các sở ngành tạo điều kiện nghiệm thu, kiểm tra lại việc đầu tư hạ tầng của Hoàng Phát xung quanh 170 thửa đất của Công ty, nếu cơ bản đáp ứng thì cho phép Hoàng Phát chuyển nhượng cho Lilama Land. Sau khi có chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh, các sở ngành đã triển khai và báo cáo UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng 141 thửa đất cho Công ty.

Như vậy, vụ kiện Công ty Hoàng Phát đã kết thúc có hậu cho Công ty. Trong quá trình khởi kiện, Ban điều hành đã thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về diễn biến của vụ án và đề xuất những phương án có lợi nhất để sớm thu hồi được vốn, không để vụ

án kéo dài gây bất lợi cho Công ty nếu phải thi hành án dân sự kéo dài hàng năm mà không có kết quả.

Ngày 27/11/2020, Hội đồng quản trị đã tổ chức phiên họp để Ban điều hành báo cáo toàn bộ quá trình khởi kiện Công ty Hoàng Phát và kết quả của vụ kiện để Hội đồng quản trị xem xét, quyết định các phương án thu hồi vốn.

Ngày 04/01/2021 Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/LLML về việc Thông qua tiêu chí lựa chọn đơn vị thẩm định giá đất, sau 2 lần tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thẩm định giá theo quy định của Luật Đấu thầu, ngày 24/6/2021 mới ký được hợp đồng thẩm định giá 170 thửa đất tại Bạc Liêu. Tuy nhiên do dịch bệnh bùng phát và giãn cách xã hội tại TP Hồ Chí Minh từ cuối tháng 6/2021 đến tháng 9/2021 và các các tỉnh miền tây Nam bộ từ tháng 10/2021 – 12/2021. Do vậy đơn vị thẩm định giá đã có Công văn số 220/TĐG-SIVC ngày 30/12/2021 đề xuất thời gian thực hiện hợp đồng vào trung tuần tháng 2/2022 sau khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát và sau kỳ nghỉ tết âm lịch kéo dài.

Đầu tháng 3/2022 đơn vị thẩm định giá đã triển khai thẩm định trên thực địa, sau hơn 2 tháng thực hiện, đơn vị thẩm định giá đã ban hành Chứng thư thẩm định giá 170 thửa đất với giá trị 219 tỷ đồng. Hội đồng quản trị đã họp ngày 9/5/2022 thông qua giá khởi điểm 170 thửa đất và giao cho Ban điều hành lựa chọn Tổ chức đấu giá theo quy định.

Hiện nay, Ban điều hành đang lựa chọn tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để bán 170 thửa đất theo phương thức đấu giá công khai, minh bạch. Nếu đấu giá thành công sẽ thu về được hơn 200 tỷ đồng, Ban điều hành sẽ đề nghị Hội đồng quản trị xem xét, trình Đại hội đồng cổ đông quyết định giảm vốn điều lệ để hoàn trả vốn cho cổ đông.

3. Dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng

Dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng được UBND tỉnh Hà Tây giao cho Công ty cổ phần bất động sản Lilama làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 30/06/2008 và phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 04/7/2008.

Ngày 26/11/2011, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg. Sau 3 năm thành phố Hà Nội mới phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S2, tỷ lệ 1/2000, theo đó dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng nằm trong ô quy hoạch F4 thuộc Phân khu đô thị S2.

Do Phân khu đô thị S2 thay đổi để phù hợp với Quy hoạch chung Thủ đô nên toàn bộ 7 dự án thành phần trong Khu đô thị mới Sơn Đồng trước đây do tỉnh Hà Tây phê duyệt phải điều chỉnh về ranh giới, quy mô và diện tích nên Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng phải phê duyệt lại.

Ngày 10/5/2017, UBND Thành phố có Văn bản số 404/TB-UBND về việc Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án trong Khu đô thị mới Đông Sơn và Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức.

Thực hiện yêu cầu của UBND thành phố, Ban điều hành đã có Tờ trình số 19/LLML/TTr-TGD ngày 22/5/2017 báo cáo Hội đồng quản trị cho phép Ban điều hành

tiếp tục triển khai các thủ tục điều chỉnh quy hoạch của dự án trong khi chưa tìm được đối tác do trước đó HĐQT đã có nghị quyết tìm đối tác để chuyển nhượng. Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 09//NQ-HĐQT - LLML ngày 7/6/2017 giao Ban điều hành thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án theo quy định.

Ngày 23/8/2017 Công ty đã ký Hợp đồng tư vấn số 23/HĐTV với Công ty CP GTD Group để lập Nhiệm vụ quy hoạch và Đồ án quy hoạch điều chỉnh theo quy định. Sau khi đơn vị tư vấn hoàn chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh, ngày 10/10/2017 Công ty đã có Công văn số 42/LLML - CV kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh gửi UBND huyện Hoài Đức và UBND các xã Sơn Đồng, Lại Yên để xin tổ chức cuộc họp, triển khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh của dự án theo quy định.

Tuy nhiên, do Công ty không có nguồn kinh phí khác để quan hệ, làm việc với UBND huyện cũng như các xã trong việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư nên sau gần 1 năm hồ sơ vẫn không được chấp thuận.

Trước tình hình đó, Ban điều hành đã có Tờ trình số 12/LLML-TTr ngày 5/4/2018 gửi Hội đồng quản trị đề xuất giải pháp tìm kiếm đối tác có năng lực tài chính để hợp tác thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, nếu không triển khai sẽ bị chấm dứt nhiệm vụ theo yêu cầu của Chủ tịch UBND thành phố tại Thông báo số 404/TB-UBND.

Sau khi tìm được đối tác, ngày 24/12/2018, Hội đồng quản trị họp phiên thứ 5 đã thảo luận và thông qua toàn bộ nội dung Hợp đồng hợp tác đầu tư và giao Tổng giám đốc tổ chức thực hiện. Ngày 19/6/2019, đối tác đã gặp trực tiếp lãnh đạo huyện để báo cáo những nguyên nhân khách quan dẫn đến dự án chậm triển khai cũng như đề nghị UBND huyện tạo điều kiện cho các bên tiếp tục thực hiện dự án và cam kết đẩy nhanh tiến độ dự án trên địa bàn huyện.

Ngày 9/8/2019 UBND huyện Hoài Đức đã tổ chức Hội nghị lấy kiến tại trụ sở UBND Huyện do đồng chí Phó chủ tịch huyện chủ trì, với sự tham gia của các phòng ban chức năng của huyện và lãnh đạo các xã, thôn, các tổ chức xã hội của địa phương nơi có dự án.

Như vậy, trong thời gian 6 tháng từ khi ký Hợp đồng hợp tác đầu tư, với kinh nghiệm triển khai dự án và cơ chế tài chính thông thoáng của công ty tư nhân, đối tác đã giúp Công ty khai thông được bế tắc trong việc xin ý kiến cộng đồng dân cư tại địa phương, trong khi Công ty tự thực hiện trong gần 2 năm, từ ngày 10/10/2017 nhưng không được UBND huyện cho phép do không có nguồn kinh phí khác để thúc đẩy tiến độ.

Trên cơ sở ý kiến của UBND huyện Hoài Đức, ngày 24/9/2019 Công ty đã có Tờ trình số 33/TTr - QHKT gửi Sở Quy hoạch – Kiến Trúc Hà Nội tiến hành thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh.

Ngày 23/10/2019, Sở Quy hoạch – Kiến Trúc đã có Công văn số 6051/QHKT - P1 gửi Công ty về ý kiến thẩm định sơ bộ và đề nghị Công ty xin ý kiến Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội (Hội đồng gồm 17 sở, ban, ngành) xem xét, góp ý theo Quy chế của thành phố Hà Nội ban hành.

Để xin được ý kiến đồng thuận của Hội đồng thẩm định về Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh, đối tác đã tiếp tục làm việc trực tiếp với lãnh đạo của 17 đơn vị để nhận được sự ủng hộ. Do vậy, ngày 2/12/2019 Sở Quy hoạch – Kiến Trúc đã có Thông báo số 6992/TB chấp thuận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng về Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh.

Ngày 20/01/2020 Sở Quy hoạch - Kiến Trúc đã có Tờ trình số 283/TTr - QHKT đề nghị UBND thành phố Hà Nội xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định. Tuy nhiên đến ngày 18/2/2020 Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 534/UBND-ĐT như sau:

“ Giao Sở Kế hoạch – Đầu tư chủ trì phối hợp với các sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch – Kiến Trúc, UBND huyện Hoài Đức kiểm tra làm rõ nguyên nhân chậm thực hiện thủ tục quy hoạch; rà soát thủ tục dự án, thời hạn dự án, năng lực nhà đầu tư; làm rõ việc giao Nhà đầu tư tiếp tục lập quy hoạch chi tiết có còn phù hợp với quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các quy định hiện hành có liên quan; đề xuất báo cáo UBND thành phố”...

Như vậy, sau 01 năm tích cực triển khai của đối tác với rất nhiều thời gian, nguồn lực và chi phí để triển khai lập Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh của dự án, từ việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại các thôn, xã Sơn Đồng và Lại Yên; Ý kiến chấp thuận của huyện Hoài Đức và 17 thành viên của Hội đồng thẩm định thành phố; Thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến Trúc,...đến khi trình UBND thành phố phê duyệt thì Chủ tịch UBND thành phố lại yêu cầu làm rõ việc giao Nhà đầu tư tiếp tục lập quy hoạch chi tiết có còn phù hợp với quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các quy định hiện hành có liên quan.

Ngày 2/3/2020 Sở Kế hoạch - Đầu tư đã có Công văn số 886/KH&ĐT-NNS gửi các Sở, ban ngành của Hà Nội (6 đơn vị) gồm: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch – Kiến Trúc, Sở Xây dựng, Cục thuế Hà nội và UBND huyện Hoài Đức đề nghị cho ý kiến về dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố. Để các Sở, ban ngành của Hà Nội sớm có ý kiến theo yêu cầu của UBND thành phố, đối tác lại vận động từng Sở, ban, ngành để xin ý kiến. Chỉ trong thời gian hơn một tháng, 6 sở, ngành đã có ý kiến ủng hộ Công ty nên ngày 29/4/2020, Sở Kế hoạch - Đầu tư đã có Báo cáo số 2058/KH&ĐT-NNS gửi UBND thành phố.

Tuy nhiên ngày 15/5/2020, UBND thành phố có Văn bản số 4045/VP - ĐT thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó chủ tịch UBND Thành phố yêu cầu Sở Kế hoạch -Đầu tư chủ trì cùng các sở, ngành liên quan tổng hợp hồ sơ, quá trình triển khai, căn cứ quy định của pháp luật tham mưu, báo cáo lại UBND thành phố xem xét.

Ngày 4/11/2021 Công ty đã có Báo cáo số 36/BC-LLML gửi Sở Kế hoạch - Đầu tư để tiếp tục giải trình về thủ tục dự án theo yêu cầu của Chủ tịch UBND thành phố, trong đó việc Lilama Land được UBND tỉnh Hà tây (trước đây) giao làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đó và đề nghị Sở Kế hoạch - Đầu tư báo cáo UBND thành phố tiếp tục xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh.

Ngày 31/12/2021 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5490/QĐ-UBND thành lập Tổ công tác liên ngành (6 sở, ngành) để tiến hành kiểm tra, rà soát các dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị được giao đầu tư trước ngày 1/8/2008 trên địa bàn các tỉnh sáp nhập vào Hà Nội.

Như vậy, dự án đầu tư Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng của Công ty đã phải chờ hơn 8 năm để phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô và Quy hoạch phân khu, sau khi được Chủ tịch UBND thành phố cho phép tiếp tục triển khai đến nay hơn 3 năm lại dừng để chờ rà soát.

II. Về tình hình tài chính của Công ty

1. Tình hình chung

Thực hiện nghiêm chỉ đạo của cổ đông và Hội đồng quản trị, Ban điều hành không chi tiền cho các dự án mới, mà chỉ tập trung thu hồi vốn như trên. Trước đây, sau khi giảm 50% vốn điều lệ để hoàn trả tiền mặt cho các cổ đông, trong tài sản ngắn hạn của Công ty, lượng tiền mặt không còn nhiều, chủ yếu là hàng tồn kho trong khi lãi suất tiền gửi ngân hàng ngày càng thấp, doanh thu hoạt động tài chính không đủ bù đắp chi phí quản lý, vì vậy công ty cũng đã thực hiện một số hợp đồng xây lắp, cung cấp vật tư, thiết bị cho các đối tác để có doanh thu, lợi nhuận tạo thêm việc làm cho cán bộ nhân viên của Công ty trong khi thu hồi vốn.

Tuy nhiên, theo khuyến cáo của Ban kiểm soát không nên tiếp tục kinh doanh vì tỷ suất lợi nhuận không cao mà lại có rủi ro, ảnh hưởng đến nguồn vốn của Công ty, do vậy Ban điều hành không thực hiện các hợp đồng nữa. Để giảm tối đa chi phí quản lý, Ban điều hành đã triệt để tiết kiệm trong quản lý, chuyển văn phòng làm việc, giảm tối đa nhân sự, đến nay chỉ còn 3 người làm việc trực tiếp, bao gồm cả Tổng giám đốc.

2. Các chỉ tiêu tài chính.

Mặc dù các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận hàng năm không cao do không có doanh thu từ ngành nghề kinh doanh chính nhưng các chỉ tiêu tài chính lành mạnh, vốn chủ sở hữu năm sau lớn hơn năm trước, cụ thể năm 2021 như sau:

- Doanh thu: 1.650.720.618 đồng
- Chi phí quản lý : 1.538.521.427 đồng
- Lợi trước thuế: 113.082.738 đồng
- Nộp NSNN: 126.924.562 đồng

Tóm tắt bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021

ĐVT: VNĐ			
	TÀI SẢN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	106.045.564.947	105.944.506.691
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	199.536.282	562.922.003
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	26.400.000.000	27.000.000.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	16.738.677.525	16.773.677.525
4	Hàng tồn kho	55.999.665.743	54.967.937.270
5	Tài sản ngắn hạn khác	6.707.685.397	6.639.969.893

B	TÀI SẢN DÀI HẠN	3.549.665.678	3.706.585.934
1	Tài sản cố định	379.223.978	536.144.234
2	Tài sản dài hạn khác	3.170.441.700	3.170.441.700
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	109.595.230.625	109.651.092.625
	NGUỒN VỐN		
A	NỢ PHẢI TRẢ	1.689.742.125	1.796.070.319
1	Nợ ngắn hạn	1.689.742.125	1.796.070.319
2	Nợ dài hạn	0	0
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	107.905.488.500	107.855.022.306
-	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	104.712.780.000	104.712.780.000
-	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	316.822.882	316.822.882
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.875.885.618	2.825.419.424
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	109.595.230.625	109.651.092.625

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022

I. Công tác thu hồi vốn tại các dự án

Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thu hồi vốn tại dự án Hoàng Phát; tiếp tục tham gia phiên xét xử phúc thẩm vụ án khởi kiện Công ty 584; giải quyết các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng và các nội dung khác như sau:

1. Dự án Hoàng Phát

Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành về việc thu hồi vốn tại dự án Hoàng Phát, hiện nay Ban điều hành đang tổ chức lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để bán đấu giá toàn bộ 170 thửa đất với giá khởi điểm hơn 219 tỷ đồng.

Tuy nhiên khả năng bán hết 170 thửa đất ngay trong năm 2022 không cao, do thị trường bất động sản khu vực miền tây nói chung và Bạc Liêu nói riêng chưa hấp dẫn các nhà đầu tư lớn và có uy tín từ Hà Nội hay TP Hồ Chí Minh đến đầu tư như Vingroup, SunGroup, NovaLand, Khang Điền,...mà khách hàng chủ yếu vẫn là người dân địa phương.

2. Vụ kiện Công ty 584 tại tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty tiếp tục theo vụ kiện đến cùng để bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty, hiện nay Luật sư đang tiếp cận hồ sơ vụ án và các bên liên quan để bảo vệ quyền lợi của Công ty theo hướng sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, kể cả trong trường hợp có thắng kiện thì khả năng thi hành án rất khó, do dự án chưa xây dựng xong, không có tài sản để thi hành án. Ngoài ra, NHTPCP Phương Nam (SacomBank) là tổ chức tín dụng đã cho chủ đầu tư vay vốn, đồng thời cũng đang giữ tài sản đảm bảo cho khoản vay đó là những căn hộ của dự án nên càng khó khăn trong việc thi hành án.

Trong trường hợp tòa phúc thẩm tuyên sửa án hoặc hủy án sơ thẩm để xét xử lại thì Công ty sẽ đề nghị tòa án buộc Công ty 584 bàn giao 31 căn hộ hoặc/và tiền mặt theo giá thị trường để cơ quan thi hành án có cơ sở phong tỏa tài sản của Công ty 584.

3. Dự án khu đô thị mới Sơn Đồng

Hiện nay Tổ công tác liên ngành đang triển khai yêu cầu của UBND thành phố, tiến hành rà soát, kiểm tra sự tuân thủ pháp luật trong việc giao chủ đầu tư khu đô thị mới, cho phép đầu tư khu đô thị mới của các địa phương trước đây. Trên cơ sở đó đề xuất giải pháp giải quyết đối với từng dự án đầu tư theo thẩm quyền như giao nhà đầu tư được tiếp tục triển khai; các nhà đầu tư tiếp tục triển khai và bổ sung, hoàn thiện thủ tục pháp lý; tiếp tục triển khai nhưng tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định hiện hành; thu hồi dự đầu tư.

Trong trường hợp dự án của Công ty được tiếp tục triển khai lập quy hoạch điều chỉnh nhưng việc UBND thành phố có giao cho Công ty tiếp tục làm chủ đầu tư dự án nữa hay không hiện nay vẫn chưa rõ, hoặc có thể phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án. Theo quy định hiện hành, chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha. Dự án khu đô thị mới Lilama Land - Sơn đồng có diện tích trên 15 ha, khái toán tổng mức đầu tư khoảng 2.000 tỷ đồng, do vậy vốn chủ sở hữu phải có khoảng 400 tỷ đồng. Trong khi đó vốn chủ sở hữu của Công ty hiện nay chỉ hơn 109 tỷ đồng, nên không đạt yêu cầu về năng lực tài chính theo quy định.

Do vậy, phương án giải quyết điều kiện về năng lực tài chính như trên là Công ty và đối tác sẽ thành lập pháp nhân mới theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã được HĐQT phê duyệt, đó là thành lập Công ty phát triển dự án, trong đó Lilama Land chỉ góp vốn điều lệ bằng toàn bộ chi phí từ năm 2008 đến nay khoảng 4,5 tỷ đồng, đối tác góp vốn bằng tiền mặt đủ đảm bảo yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định. Tuy nhiên, phương án này phải được thành phố có chấp thuận.

II. Kế hoạch về doanh thu, tài chính.

Trong năm 2022, Ban điều hành tính toán về doanh thu và tài chính như sau:

1. Tổng doanh thu : 92.311.520.000 đồng, trong đó:

- Doanh thu bán hàng : 90.711.520.000 đồng
- Doanh thu tài chính: 1.600.000.000 đồng

2. Tổng chi phí : 24.255.140.000 đồng, trong đó:

- Giá vốn hàng bán: 22.702.140.000 đồng
- Chi phí quản lý : 1.550.000.000 đồng

3. Lợi nhuận sau thuế: 54.394.704.000 đồng

4. Nộp ngân sách nhà nước: 21.990.989.817 đồng

- Thuế môn bài: 3.000.000 đồng
- Thuế TNCN: 29.525.781 đồng
- Thuế GTGT: 8.293.788.036 đồng
- Thuế TNDN: 13.664.676.000 đồng

Cơ sở tính toán doanh thu, lợi nhuận năm 2022.

Theo Nghị quyết của HĐQT ngày 9/5/2022, Công ty sẽ bán đấu giá toàn bộ 4 gói (170 thửa đất) với diện tích 19.842 m²; giá khởi điểm 219 tỷ đồng (bằng giá thẩm định) thông qua phương thức bán đấu giá công khai.

Tuy nhiên, trong năm 2022 khả năng bán hết 170 thửa không cao, do vậy Ban điều hành chỉ tính toán trên cơ sở bán đấu giá thành gói số 1 và gói số 4 do các thửa đất trong 2 gói này có diện tích nhỏ (100 m²/thửa), nên tính thanh khoản sẽ cao hơn, cụ thể:

- Gói số 4: 29 thửa đất với diện tích 3.224 m², giá bán đấu giá thành chỉ tính bằng giá khởi điểm là: 37.590.828.200 đồng.
- Gói số 1: 51 thửa đất với diện tích 5.184 m², giá bán đấu giá thành chỉ tính bằng giá khởi điểm là: 53.120.692.000 đồng
- Giá vốn của 80 thửa (8.408 m²) là: 22.702.140.000 đồng (2.700.000 đ/m²)
- Thuế TNDN khi chuyển nhượng bất động sản : 20%

Ban điều hành hy vọng việc bán đấu giá thành 2 gói trong năm 2022 sẽ tạo tiền đề tiếp tục triển khai bán đấu giá thành 2 gói còn lại và có nguồn để hoàn trả vốn góp cho các cổ đông khi Công ty giảm vốn điều lệ.

Trên đây là báo cáo về nhiệm vụ năm 2021 và Kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty. Kính đề nghị Đại hội xem xét và thông qua để Hội đồng quản trị có căn cứ chỉ đạo Tổng giám đốc thực hiện kế hoạch trong năm 2022 thành công.

Trân trọng cảm ơn quý Cổ đông !

Nơi nhận:

- Như trên
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Văn Trung