

Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2022



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Công ty cổ phần bất động sản Lilama
Tại Đại hội đồng cổ đông năm 2022

Kính gửi Quý cổ đông Công ty cổ phần bất động sản Lilama

Căn cứ :

- Chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty CP Bất động sản Lilama.
- Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA;
- Kết quả hoạt động, kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm 2021.

Ban kiểm soát Công ty CP Bất động sản Lilama xin báo cáo cổ đông tình hình thực hiện công tác kiểm soát Công ty như sau:

I - HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát (BKS) bao gồm 05 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu, các hoạt động chủ yếu của BKS bao gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc ban hành các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua, Điều lệ công ty, và các quy định pháp luật liên quan.
- Kiểm tra, giám sát công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định hiện hành của nhà nước, quy chế, quy định nội bộ của Công ty.

- Tham dự các cuộc họp của HĐQT theo thư mời

Ban kiểm soát đã thực hiện các cuộc họp và làm việc với nội dung :

- Tổ chức cuộc họp thống nhất kế hoạch triển khai công tác kiểm soát năm 2021, triển khai phân công nhiệm vụ cho từng thành viên.
- Tổ chức cuộc họp đánh giá thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT, các nội dung khác có liên quan.

- Kiểm tra việc thực hiện các quy định hiện hành của nhà nước, công ty trong công tác hạch toán kế toán, quản lý tài chính, các dự án của Công ty;
- Tham dự và có ý kiến kịp thời trong hoạt động của HĐQT, ban điều hành tại các cuộc họp của HĐQT công ty theo thư mời;

II - KẾT QUẢ GIÁM SÁT

1. Giám sát tính hình thực hiện nghị quyết:

Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD (ĐVT: Tỷ đồng)

Trong năm 2021, Công ty không ban hành kế hoạch sản xuất kinh doanh nên Ban kiểm soát không có cơ sở để đánh giá đối với việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD.

Một số chỉ tiêu thực hiện như sau:

Doanh thu hoạt động tài chính: 1.650.720.618 đồng

Chi phí quản lý: 1.528.521.427 đồng

Lợi nhuận trước thuế: 113.082.738 đồng

Doanh thu, Lợi nhuận thực hiện năm 2021 chủ yếu từ doanh thu hoạt động tài chính (lãi tiền gửi ngân hàng)

Phân phối lợi nhuận sau thuế, chi trả cổ tức và trích lập các quỹ cho năm 2021: không phân phối.

Về lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC của Công ty

Công ty đã thực hiện lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của công ty.

Về chi trả thù lao cho HĐQT và BKS:

Việc trích và chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2021 theo các mức chi trả năm trước đã phê duyệt. Năm 2022, sẽ thực hiện theo mức được ĐHĐCĐ thông qua, phê duyệt (chi tiết được báo cáo tại ĐHĐCĐ).

2. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021

- Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính

Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy định. Báo cáo tài chính năm 2021 của công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam hiện hành; Được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA. Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo kiểm toán do công ty kiểm toán độc lập phát hành.

Tình hình tài chính của Công ty đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

| TT | Nội dung | 31/12/2021 | 01/01/2021 | Cuối kì so với đ kỳ (-):giảm; (+):tăng |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--|
| I | Tổng cộng Tài sản | 109.595.230.625 | 109.651.092.625 | -55.862.000 |
| 1 | Tài sản ngắn hạn | 106.045.564.947 | 105.944.506.691 | 101.058.256 |
| | - Đầu tư tài chính ngắn hạn | 26.400.000.000 | 27.000.000.000 | -600.000.000 |
| | - Các khoản phải thu ngắn hạn | 16.738.677.525 | 16.773.677.525 | -35.000.000 |
| | + Các khoản phải thu khác | 25.572.713.274 | 25.607.713.274 | -35.000.000 |
| | + Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (9.408.500.000) | (9.408.500.000) | 0 |
| 2 | Tài sản dài hạn | 3.549.665.678 | 3.706.585.934 | -156.920.256 |
| | - Các khoản phải thu dài hạn | 3.170.441.700 | 3.170.441.700 | 0 |
| II | Tổng cộng Nguồn vốn | 109.595.230.625 | 109.651.092.625 | -55.862.000 |
| 1 | Nợ phải trả | 1.689.742.125 | 1.796.070.319 | -106.328.194 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu. | 107.905.488.500 | 107.855.022.306 | 50.466.194 |
| | - Vốn góp của chủ sở hữu | 104.712.780.000 | 104.712.780.000 | 0 |
| | - Quỹ đầu tư phát triển | 316.822.882 | 316.822.882 | 0 |
| | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 2.875.885.618 | 2.825.419.424 | 50.466.194 |

Tình hình thực hiện các dự án

Đến cuối năm 2021 số dự án còn lại như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Hà Nội; giá trị công ty đã bỏ ra ghi nhận trên Chi phí SXKD dở dang là 4.676.117.849 đồng

- Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; giá trị công ty đã bỏ ra ghi nhận giá vốn là 49.157.082.465 đồng; Lilama Land đã hoàn thiện thủ tục và hiện giữ 170 sổ đỏ đứng tên Công ty tương ứng với 19.842,2 m²

- Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; công ty đang ghi nhận trên Khoản phải thu khác là 25 tỷ đồng.

3. Giám sát đối với HĐQT, Ban điều hành

- Đối với Hội đồng quản trị

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, tổ chức triển khai thực hiện phiếu lấy ý kiến của các cổ đông và ban hành các Nghị quyết thông qua một số quyết định liên quan thay đổi nhân sự HĐQT và Ban kiểm soát công ty.

Các Nghị quyết HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp và hoạt động của Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và có mời BKS tham dự; HĐQT chưa thực hiện tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định.

- Đối với Tổng giám đốc:

Về cơ bản, Tổng Giám đốc điều hành đã triển khai thực hiện theo Nghị quyết của HĐQT. Mặc dù đã cố gắng song kết quả chưa đạt được như kế hoạch và mong muốn của công ty.

4. Sự phối hợp hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty trên tinh thần trao đổi, xây dựng và hợp tác.

- Thường xuyên phối hợp, trao đổi cùng HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty khi có đề nghị, theo quy định và khi nhận được thông tin, ...

Ban kiểm soát tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, được cung cấp thông tin đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, hồ sơ sổ sách theo yêu cầu.

Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc song vẫn duy trì tính độc lập trong thực hiện nhiệm vụ.

5. Đề xuất, kiến nghị :

Năm 2021 được đánh giá là một năm vô cùng khó khăn đối với các doanh nghiệp, để duy trì tính ổn định của công ty trong năm tới, BKS kiến nghị một số nội dung như sau :

5.1 Về hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý tài chính, hạch toán kế toán.

- Xây dựng và ban hành quy chế quản lý công nợ, thu hồi công nợ. Đánh giá và thực hiện trích lập dự phòng các khoản công nợ, các khoản đầu tư, hàng tồn kho,... theo đúng quy định nhằm đảm bảo hạn chế tối đa rủi ro, mất vốn công ty.

Tiếp tục hoàn thiện các quy trình, thủ tục quản lý phù hợp với hoạt động chung của Công ty trong từng thời kỳ; xây dựng ban hành và tổ chức triển khai nghiêm túc hệ thống quy chế, quy định theo quy định. Đặc biệt lưu ý tổ chức ĐHĐCĐ theo đúng quy định.

- Hiện với bộ máy, đội ngũ cán bộ của công ty rất ít..., triển khai, phân công công việc phù hợp và đúng quy định về quản lý tài chính, kế toán và các quy định liên quan khác như lĩnh vực thuế, đầu tư, quy trình thủ tục chuyển

nhượng dự án, vốn góp, đấu giá bán tài sản, hàng hóa,..., đặc biệt lưu ý thực hiện đúng Luật kế toán trong đó có quy định liên quan Kế toán Trưởng và mời cơ quan thuế vào kiểm tra, quyết toán thuế vì công ty đã hoạt động rất nhiều năm và chưa có năm nào cục thuế vào làm việc.

- Thường xuyên rà soát các khoản mục chi phí, cắt giảm tối đa những khoản chi không cần thiết để tiết kiệm chi phí sản xuất, hạn chế chi tiền mặt; Rà soát, điều chỉnh Quy chế tiền lương, Quy chế chi tiêu nội bộ phù hợp với tình hình hoạt động hiện tại của Công ty và đảm bảo tiết kiệm chi phí và tối ưu hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Đẩy mạnh công tác thu hồi vốn tại các dự án, nhất là các khoản nợ đọng, nợ phải thu khó đòi và các khoản nợ nội bộ khác nhằm bảo toàn và phát triển vốn của công ty.

5.2 Về các dự án.

* Dự án Khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Hà Nội

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 năm 2008, được phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 ngày 04/7/2008. Để phù hợp với Quy hoạch chung Thủ đô nên 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 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng phải phê duyệt lại.

Trong giai đoạn từ 2017-2022 Thành phố Hà Nội có nhiều văn bản chỉ đạo điều hành liên quan đến dự án, do đó HĐQT và Tổng giám đốc công ty cũng có các giải pháp nhằm tiếp tục giữ lại dự án Sơn đồng nói trên.

Ngày 24/12/2018 Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC để thực hiện dự án, theo đó Công ty IEC chịu trách nhiệm lập kế hoạch thực hiện dự án và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án...

Công ty đã cùng đối tác IEC tích cực triển khai lập Nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh của dự án, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, ý kiến chấp thuận của huyện Hoài Đức và làm việc với các ban ngành nhưng đến nay UBND Thành phố yêu cầu Sở Kế hoạch -Đầu tư chủ trì tham mưu, báo cáo lại UBND thành phố xem xét. Như vậy việc Công ty tiếp tục được giao làm chủ đầu tư dự án nữa hay không hiện nay vẫn chưa thể xác định được.

Ý kiến của Ban kiểm soát:

Dự án Sơn đồng trước đây đã có giai đoạn hợp tác với Công ty AZ và có nhiều hệ lụy phải giải quyết, vì vậy rút kinh nghiệm đó, đề nghị HĐQT chỉ đạo Tổng giám đốc căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 18/2018/HTĐT/Lilama land-IEC ký với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC thực hiện nghĩa vụ đã ký kết, đồng thời rà soát, dự liệu các hình huống, nghĩa vụ pháp lý

có thể phát sinh để xử lý kịp thời, tránh các xung đột lợi ích và các tình huống pháp lý bất lợi cho Công ty như một số hợp đồng hợp tác đầu tư của công ty trước đây, đảm bảo lợi ích của Công ty đối với dự án.

* Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu:

Năm 2010 Công ty Lilama Land và Hoàng phát đã thỏa thuận dùng hợp tác đầu tư, thống nhất phương án Hoàng Phát giao cho Lilama Land 19.842 m² đất ở, trong đó sẽ giao 29 lô đất cho Lilama Land trong quý 3/2017, đối với các lô đất còn lại (141 lô) Công ty Hoàng Phát sẽ có tiến độ chuyển nhượng và bàn giao cụ thể.

Đến ngày 4/10/2017, Công ty Hoàng Phát giao được 29 lô đất cho Công ty, số lô đất còn lại (141 lô) Công ty Hoàng Phát vẫn chưa giao cho Lilama Land theo cam kết.

Do Hoàng Phát không thực hiện đúng cam kết nên để bảo toàn vốn và tài sản của Công ty, 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 thời gian Tòa án thụ lý vụ việc HĐQT và Ban điều hành tiếp tục làm việc với Công ty Hoàng phát, đồng thời tranh thủ sự hỗ trợ của các cơ quan có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi của Công ty, vụ việc đã được giải quyết trong giai đoạn hòa giải và Công ty Hoàng phát cam kết thực hiện việc bàn giao và sang tên 141 lô đất cho Lilama Land trong tháng 9/2020. Đến nay đã hoàn thành thủ tục sang tên 141 lô đất nói trên cho Công ty.

Để thực hiện thu hồi vốn đối với dự án này từ tháng 1/2021 Hội đồng quản trị đã ban hành nhiều nghị quyết về việc thẩm định giá đất, lựa chọn đơn vị thẩm định... Ban điều hành cũng đã làm các thủ tục Chào giá cạnh tranh dịch vụ tư vấn Thẩm định giá đất. Vì một số nguyên nhân khách quan của diễn biến dịch bệnh Covis 19, đến tháng 5/2022 đơn vị thẩm định giá mới ban hành Chứng thư thẩm định giá 170 thửa đất với giá trị 219 tỷ đồng và ngày 9/5/2022 Hội đồng quản trị đã thông qua giá khởi điểm 170 thửa đất và giao cho Ban điều hành lựa chọn Tổ chức đấu giá theo quy định.

Ý kiến của Ban kiểm soát:

Dự án Hoàng phát cũng trải qua nhiều năm, bất cập và rủi ro ngay từ khâu lựa chọn đối tác đầu tư và trong suốt những năm qua sau khi đầu tư Hội đồng quản trị và Ban điều hành chỉ tập trung tìm cách tháo gỡ, thu hồi vốn đã đầu tư vào dự án. Hội đồng quản trị và Ban điều hành giai đoạn kiểm tra 2017-2022 đã tích cực làm việc và có giải pháp để thu hồi số tiền đã đầu tư bằng giá trị quyền sử dụng 19.842 m² đất dự án.

Ban kiểm soát đề nghị HĐQT và Tổng Giám đốc tiếp tục khẩn trương thực hiện các công việc cần thiết để sớm thu hồi vốn, đảm bảo tuân thủ pháp luật và tối đa hóa lợi ích của Công ty cũng như của các cổ đông.

* Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh:

Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng tại quận 9, TP Hồ Chí Minh đã được HĐQT Công ty ban hành nghị quyết đề thu hồi vốn đầu tư, cụ thể ngày 29/9/2012 HĐQT ban hành Nghị quyết yêu cầu Tổng giám đốc khẩn trương làm các thủ tục cần thiết theo trình tự của pháp luật với Lilama HSB để tiến hành ký kết hợp đồng mua bán các căn hộ của Lilama SHB đồng thời bán để thu hồi và bảo toàn vốn.

Công ty 584 có Thông báo số 594/2013/TB-TĐT Ngày 19/11/2013 gửi các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Trịnh Đình Trọng, quận Tân Phú về việc bàn giao dự án và hướng giải quyết các vấn đề liên quan với nội dung Công ty 584 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.

Thực tế Công ty 584 đã không bàn giao 31 căn hộ cho Lilama Land 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.

Công ty đã làm việc với Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh để bảo vệ quyền lợi nhưng không đạt kết quả và đã tiến hành khởi kiện Công ty 584 tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/1/2022 vụ án được đưa ra xét xử và Tòa đã tuyên bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Lilama Land với Công ty 584 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 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 và Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 11/9/2012 giữa Công ty Lilama SHB và Lilama Land bị vô hiệu. Đến thời điểm kiểm tra 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 xét xử lại.

Ý kiến của Ban kiểm soát:

Đối với khoản đầu tư của Công ty vào dự án này nhiều bất cập pháp lý và tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cao ngay giai đoạn đầu của dự án, trách nhiệm liên quan qua nhiều thời kỳ quản lý và điều hành của Công ty. Đối với dự án này HĐQT đã ban hành Nghị quyết yêu cầu Tổng giám đốc khẩn trương làm các thủ tục cần thiết theo trình tự của pháp luật với Lilama HSB để tiến hành ký kết hợp đồng mua bán các căn hộ của Lilama SHB. Nay việc Tòa án bác yêu cầu khởi kiện với lý 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 và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama SHB hết hiệu lực từ ngày 24/7/2010 (Công ty Lilama Land ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Lilama HSB ngày 11/9/2012), điều đó cho thấy Ban điều hành giai đoạn đó đã không xem xét cẩn

trọng trước khi ký hợp đồng, không thực hiện đúng chỉ đạo của HĐQT “khẩn trương làm các thủ tục cần thiết theo trình tự của pháp luật với Lilama HSB để tiến hành ký kết hợp đồng mua bán”.

Ban kiểm soát đề nghị HĐQT, Tổng giám đốc công ty tập trung chỉ đạo và có các giải pháp quyết liệt để thu hồi đối với phần vốn đã đầu tư dự án.

III. TỰ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ KIỂM SOÁT VIÊN

1. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện chức năng của mình về việc giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản trị, điều hành công ty. Thông qua việc tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị, qua giám sát việc ban hành và thực thi các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát đã nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của công ty từ đó đã đưa ra một số kiến nghị với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc nhằm góp phần tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, quản trị tài chính của công ty.

2. Đánh giá kết quả hoạt động của các kiểm soát viên

Các kiểm soát viên đều đã tích cực tham gia đầy đủ các phiên họp Ban kiểm soát, các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều có đại diện Ban kiểm soát tham dự khi được mời. Ban kiểm soát tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của mình, thường xuyên trao đổi, bàn bạc trực tiếp giữa các thành viên và các bộ phận có liên quan nhằm kịp thời đưa ra các khuyến cáo phù hợp.

Trong các phiên họp và các hoạt động của Ban kiểm soát, các kiểm soát viên đều làm việc với tinh thần trách nhiệm, tuân thủ đúng Điều lệ công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

IV - KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát việc chấp hành Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022, Điều lệ công ty, Pháp luật nhà nước.

- Thẩm định BCTC, báo cáo kết quả kinh doanh.

- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- HĐQT;
- TGD;
- Cổ đông
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Thúy Hồng