

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 15/TTr-HĐQT-LLML

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2022

TỜ TRÌNH
Về việc giảm Vốn điều lệ Công ty (lần 2)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty cổ phần bất động sản Lilama**

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần bất động sản Lilama kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 xem xét và phê duyệt Phương án giảm vốn điều lệ của Công ty như sau:

1. Tóm tắt quá trình thành lập

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama được thành lập ngày 29/5/2007 bởi các cổ đông sáng lập là những công ty lớn: Tổng công ty lắp máy Việt Nam (Lilama), Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (Vinataba), Tổng công ty cổ phần bia rượu, nước giải khát Hà Nội, Công ty TNHH Tân Long, Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội (nay là Ngân hàng TMCP SHB). Công ty Cổ phần Lilama Land được thành lập với mục đích xây dựng một công ty đầu tư, kinh doanh bất động sản quy mô lớn.

Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 30/5/2022

STT	Tên cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty lắp máy Lilama	2.925.000	27,93%
2	Công ty TNHH Tân Long	1.625.000	15,52%
3	Tổng công ty Bia rượu nước giải khát Hà Nội	1.625.000	15,52%
4	Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	650.000	6,21%
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	975.000	9,31%
6	Tổng công ty thuốc lá Việt Nam	1.625.000	15,52%
7	Các cổ đông khác	1.046.278	9,99%
Tổng		10,471,278	100 %

2. Lĩnh vực hoạt động

Công ty được thành lập với hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, cụ thể: lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; Tư vấn, môi giới bất động sản, định giá, cho thuê bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, khai thác và quản lý dịch vụ các đô thị, khu nhà ở; Quảng cáo Bất Động Sản; Kinh doanh tài chính bất động sản; Môi giới bất động sản.

Tuy nhiên, do thị trường bất động sản gặp khó khăn và do ảnh hưởng 1 số yếu tố khách quan khác mà các dự án do Lilama land góp vốn đầu tư đều tạm dừng hoặc chưa hoàn thiện. Do đó, Công ty đã quyết định dừng đầu tư mà chỉ tập trung thu hồi vốn đã đầu tư cho các dự án từ giai đoạn trước.

Kết quả hoạt động kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 5 năm qua

ĐVT: VNĐ

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Tổng giá trị TS	109,910,404,981	109,536,662,153	109,548,236,872	109,651,092,625	109,595,230,625
2	Vốn chủ sở hữu	107,754,081,264	107,758,589,206	107,800,434,416	107,855,022,306	107,905,488,500
3	Vốn điều lệ	104,712,780,000	104,712,780,000	104,712,780,000	104,712,780,000	104,712,780,000
4	Doanh thu TC	2,332,744,236	1,789,820,010	1,928,721,120	1,220,460,440	1,650,720,618
5	Chi phí quản lý	2,298,998,553	1,734,185,088	1,826,414,612	1,145,476,769	1,538,521,427
6	Thu nhập khác	290,727,273			503,637,878	15,000,000
7	Chi phí khác	202,006,563			473,393,159	14,116,453
8	Lợi nhuận khác	88,720,710			30,244,719	883,547
9	Lợi nhuận TT	122,466,393	55,634,922	102,306,508	105,228,390	113,082,738
10	Lợi nhuận ST	57,973,118	4,507,942	41,845,210	54,587,890	50,466,194
11	Nợ ngắn hạn	2,156,323,717	1,778,072,947	1,747,802,456	1,796,070,319	1,689,742,125
12	Nợ dài hạn	0	0	0	0	0

Trong 05 năm vừa qua sau khi Đại hội đồng cổ đông quyết định giảm 50% Vốn điều lệ, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty duy trì ở mức ổn định, không có sự thay đổi đáng kể. Công ty không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính (bất động sản) do các dự án mà Công ty đã góp vốn đầu tư đều đang tạm dừng triển khai hoặc dừng đầu tư và đang trong quá trình thu hồi vốn. Doanh thu hàng năm từ hoạt động tài chính.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Khả năng TT					
- Hệ số TT ngắn hạn	29	35	36	59	63
- Hệ số TT nhanh	22	26	27	25	26
Chỉ tiêu cơ cấu vốn					
- Hệ số nợ/tổng TS	0.0196	0.0162	0.0160	0.0164	0.0154
- Hệ số nợ/vốn CSH	0.020	0.017	0.016	0.017	0.016
- Hệ số tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0.56	0.56	0.57	0.97	0.97
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
- Hệ số (ROA)	0.053	0.004	0.038	0.050	0.046
- Hệ số (ROE)	0.054	0.004	0.039	0.051	0.047
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần					
	10,290	10,291	10,295	10,300	10,305

Về các khoản nợ, Công ty không có nợ dài hạn. Nợ ngắn hạn của Công ty chủ yếu là các khoản phải trả cho người bán. Vay nợ ngắn hạn từ ngân hàng không có, khả năng thanh toán của Công ty rất tốt, do Công ty duy trì được tài sản ngắn hạn, cụ thể là tiền và tiền gửi ngắn hạn. Xét về mặt lợi nhuận, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu của Công ty ở mức khá khiêm tốn, hiệu quả sử dụng vốn không cao, không đạt kỳ vọng của cổ đông.

Từ những hạn chế trên, cổ đông Lilama đã yêu cầu Ban điều hành công ty xây dựng Phương án tiếp tục giảm vốn điều lệ để hoàn trả vốn góp cho các cổ đông theo Luật Doanh nghiệp 2020.

3. Phương án giảm vốn điều lệ

3.1. Cơ sở pháp lý:

Theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 112 Luật Doanh nghiệp quy định như sau:

“ Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, công ty hoàn trả một phần vốn góp cho cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của họ trong công ty nếu công ty đã hoạt động kinh doanh liên tục từ 02 năm trở lên kể từ ngày đăng ký thành lập doanh nghiệp và bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác sau khi đã hoàn trả cho cổ đông”.

Như vậy, Luật Doanh nghiệp năm 2020 không có quy định về loại tài sản được sử dụng để hoàn trả phần vốn góp cho cổ đông. Căn cứ quy định nêu trên, việc giảm vốn điều lệ được thực hiện nếu sau khi đã hoàn trả **một phần vốn góp cho cổ đông**, công ty phải bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác.

Căn cứ Báo cáo tài chính của Công ty năm 2021 đã được kiểm toán, Công ty không có nợ dài hạn phải trả mà chỉ có nợ ngắn hạn với giá trị là : 1.044.855.000 đ.

3.2. Về phương thức giảm vốn

Giảm vốn điều lệ thông qua việc Công ty thu hồi một số cổ phiếu của các cổ đông đang sở hữu, số cổ phiếu thu hồi tương ứng với số vốn điều lệ giảm/mệnh giá cổ phần.

Do Công ty chưa phải công ty đại chúng nên có thể dựa trên giá trị sổ sách hiện tại của Công ty để làm căn cứ hoàn trả vốn cho cổ đông, cụ thể như sau:

Năm	2017	2018	2019	2020	2021
Giá trị sổ sách (đồng/CP)	10.290	10.291	10.295	10.300	10.305

Có thể thấy, giá trị sổ sách của Công ty trong 5 năm gần nhất duy trì quanh mức 10.000 đồng/cổ phần. Theo phương thức này thì công ty sẽ trả cho mỗi cổ đông số tiền bằng số lượng cổ phần thu hồi của mỗi cổ đông nhân với mệnh giá cổ phần. Do vậy, giá thu hồi cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Công ty sẽ thanh toán cho cổ đông bằng tiền mặt khi có nguồn trả hợp pháp vào thời điểm do Hội đồng quản trị quyết định theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông.

4. Đề xuất, kiến nghị

4.1. Số vốn điều lệ giảm.

Trong những năm tới, Công ty không có kế hoạch đầu tư, kinh doanh mới mà chỉ thu hồi vốn, doanh thu chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đô thị tại Dự án Khu

đô thị Hoàng Phát nên Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định giảm 70% vốn điều lệ để hoàn trả một phần vốn góp cho cổ đông, cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Phương án giảm vốn
1	Vốn điều lệ hiện tại	104.712.780.000
2	Tỷ lệ giảm vốn điều lệ	70%
3	Số vốn điều lệ giảm	73.298.946.000
4	Vốn điều lệ còn lại sau khi giảm	31.413.834.000

4.2. Thời điểm giảm vốn

Tại thời điểm hiện nay Công ty không đủ tiền mặt để thanh toán cho các cổ đông mà phải chờ nguồn từ việc chuyển nhượng 170 thửa đất ở của Công ty tại tỉnh Bạc Liêu.

4.3. Kiến nghị

Xuất phát từ những căn cứ pháp lý và thực tiễn của Công ty như trên, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

- Quyết định giảm vốn điều lệ của Công ty từ 104.712.780.000 đồng xuống còn 31.413.834.000 đồng.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm giảm vốn khi đảm bảo khả năng thanh toán cho các cổ đông và nợ đến hạn.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 6, Điều lệ của Công ty sau khi quyết định thời điểm giảm vốn điều lệ.
- Giao Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục thay đổi vốn điều lệ theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình !

Nơi nhận:

- Như trên;
- TV HĐQT,
- Trưởng BKS;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Đăng Khoa