

Số: 08/BC-HĐQT-LLML

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN LILAMA
NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024

Kính gửi: Đại Hội đồng Cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.

Kính thưa Quý vị,

Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin báo cáo tổng kết đánh giá hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị (HĐQT).

Trước những biến động của tình hình kinh tế vĩ mô và xã hội bị tác động rất lớn do hậu đại dịch covid kéo dài đã ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động nền kinh tế nói chung và của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (Lilama Land) nói riêng. Hội đồng quản trị Công ty đã nhận thức đây là một năm kế tiếp những khó khăn để thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ mà các Quý vị cổ đông giao cho.

Tuy nhiên với sự quyết tâm và nỗ lực cố gắng của từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ nhân viên năm 2023 Lilama Land đã hoàn thành một số các công việc và chỉ tiêu cụ thể như sau:

I. Đối với công tác xử lý các Dự án tồn tại trước đây

Những năm qua Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành tập trung đàm phán để thu hồi các khoản đầu tư không hiệu quả trước đây, cụ thể như sau:

1. Dự án Đô thị Hoàng phát

- Ban điều hành Công ty tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc thu hồi vốn 170 thửa đất tại Dự án Hoàng Phát tại Bạc Liêu. Tổ chức chào giá cạnh tranh để lựa chọn nhà phân phối - tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Tuy nhiên, tất cả các lần chào giá đều chưa thành công. Nguyên nhân một phần là do thị trường bất động sản tại khu vực rất trầm lắng và một phần là do Công ty xây dựng phương án bán hàng theo hình thức đấu giá cả lô nên không

có nhà đầu tư tham gia và giá thẩm định bất động sản chưa phù hợp với thực tế thị trường bất động sản thời gian qua.

- Thị trường bất động sản năm 2023 được xem là đã chạm đáy của thời kỳ suy thoái mà đơn vị thẩm định giá vẫn đưa con số trong Chứng thư thẩm định số VC24/01/02.1/BDS ngày 24/01/2024 với giá thẩm định 240.359.917.000 đồng (thời điểm thẩm định là tháng 12/2023) thì việc đấu giá thu hồi vốn là khó khả thi.

2. Đối với dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn đồng

- Do quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng được duyệt trước đây không phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị S2 tỉ lệ 1/5000 nên Dự án trong nhiều năm qua phải tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.

- Song song, UBND thành phố Hà Nội tiếp tục chỉ đạo các ngành (Tổ công tác liên ngành) rà soát từng nhóm dự án, trường hợp Dự án của Lilama Land được đề xuất thuộc Nhóm 2. Đồng thời Tổ công tác cũng đã đề xuất thu hồi một số dự án có tình trạng pháp lý tương tự như dự án của Công ty.

3. Về việc khởi kiện Công ty cổ phần Phú Mỹ Trung Việt

- Việc chuyển đổi 25 tỷ đồng để lấy 31 căn hộ (tương đương 2000m²) thuộc Dự án 584 LILAMA SHB Building tại địa chỉ số 348 Trịnh Đình Trọng, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh Ban điều hành đã kiện ra Tòa án nhân dân Quận Tân Phú và đã nhận được phán quyết của Tòa: “Hợp đồng kinh tế vô hiệu”.

- Trong năm qua, Ban điều hành đã nhiều lần thực hiện các biện pháp pháp lý và tranh tụng tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng nhằm mục đích thu hồi vốn góp (đã chuyển cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama SHB nay là Công ty cổ phần Phú Mỹ Trung Việt). Ngày 05/02/2024 Công ty đã nộp tạm ứng án phí bổ sung để Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của bộ luật tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, nếu thắng kiện thì việc thi hành án đối với Công ty Phú Mỹ Trung Việt là thấp vì không có tài sản và đang thi hành nhiều bản án khác.

II. Đối với hoạt động kinh doanh

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty chỉ tập trung thu hồi vốn đã đầu tư vào các dự án đã đầu tư trước đây (từ năm 2007 đến năm 2009) mà không đầu tư vào các dự án mới. Doanh thu chủ yếu phát sinh từ tiền gửi Ngân hàng để duy trì hoạt động của bộ máy. ✓

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

ST T	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2023		TỶ LỆ (%)
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
1	Tổng doanh thu	Đồng			
-	Doanh thu hoạt động tài chính	Đồng		2.119.347.085	
2	Tổng chi phí	Đồng			
-	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Đồng		1.864.715.107	
-	Chi phí tài chính	Đồng			
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Đồng			
4	Thu nhập khác	Đồng			
5	Chi phí khác	Đồng			
6	Lợi nhuận khác	Đồng			
7	Tổng lợi nhuận trước thuế	Đồng		254.631.978	
8	Thuế TNDN	Đồng		109.593.056	
9	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Đồng		145.038.922	

III. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023

1. Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của Hội đồng quản trị

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và lấy phiếu ý kiến các thành viên về những nội dung mà Ban điều hành đề xuất. Luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty, các quyết định đều có sự đồng thuận cao giữa các thành viên HĐQT; công tác kiểm tra giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị được duy trì. Các thành viên HĐQT đã tích cực tham gia cùng với Ban điều hành Công ty trực tiếp khảo sát dự án và làm việc với các đối tác để kịp thời tháo gỡ vướng mắc.

Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát, chỉ đạo hoạt động của Tổng giám đốc, các Nghị quyết và Quyết định được ban hành kịp thời bám sát vào tình hình thực tế của Công ty trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các Báo cáo, Tờ trình do Ban điều hành Công ty trình hoặc các vấn đề khác nảy sinh trong quá trình hoạt động luôn được Hội đồng quản trị đưa ra quyết định sớm nhất. ✓

Tuy nhiên do các thành viên HĐQT chủ yếu làm công việc kiêm nhiệm nên cũng có một số mặt còn hạn chế.

2. Công tác sắp xếp đổi mới của Công ty

Hội đồng quản trị đã triển khai nhiều phương án cho hoạt động kinh doanh của Công ty với mục tiêu thu hồi vốn. Yêu cầu Công ty bảo toàn vốn và đẩy mạnh việc bán 170 thửa đất tại Dự án Hoàng Phát, tỉnh Bạc Liêu. Tích cực thu hồi vốn đã đầu tư của giai đoạn trước đây cũng như giải quyết dứt điểm các tranh chấp, không gây lãng phí cho Công ty.

Bên cạnh đó, chỉ đạo Ban điều hành kiện toàn bộ máy tổ chức của công ty, duy trì nhân sự ở mức thấp như hiện nay, tiết kiệm các chi phí hành chính, chi tiêu nội bộ để cân đối với việc giảm vốn.

IV. Lương, thù lao của Hội đồng quản trị năm 2023

Hội đồng quản trị hoạt động theo hình thức kiêm nhiệm, không hưởng lương chỉ hưởng thù lao. Mức thù lao của Chủ tịch HĐQT: 4 triệu VNĐ/tháng, thành viên HĐQT: 3 triệu VNĐ/tháng (có 6 thành viên). Tổng cộng thù lao của Hội đồng quản trị năm 2023 là: 264.000.000 đồng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông giữ nguyên mức chi thù lao này cho năm 2024.

V. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác

Với tinh thần trách nhiệm trước các Cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty đã hoàn thành chức trách nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật đối với công tác giám sát Ban điều hành và bộ máy giúp việc trong quá trình triển khai thực hiện nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Dù trong điều kiện khó khăn của tình hình kinh tế trong nước xong Công ty vẫn duy trì hoạt động kinh doanh bảo toàn vốn và có lãi là 145.038.922 đồng.

Tổng lợi nhuận sau thuế lũy kế là 3.146.501.279 đồng, do lợi nhuận sau thuế quá ít so với vốn điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông không phân phối lợi nhuận năm 2023.

VI. Đánh giá chung

Với những kết quả như trên Hội đồng quản trị nhận thấy rằng mặc dù còn một số mặt chưa đạt được yêu cầu như mong muốn của bản thân từng thành viên Hội đồng quản trị, của quý vị cổ đông, xong Hội đồng quản trị Công ty cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao phó. ✓

Tuy nhiên, các thành viên Hội đồng quản trị chủ yếu hoạt động kiêm nhiệm, phân tán nên tính kết nối còn hạn chế; mặt khác, do chủ trương thoái vốn của các cổ đông Nhà nước nên suốt nhiều năm Lilama Land ngừng mở rộng hoạt động đầu tư mà chỉ tập trung thu hồi vốn, do vậy hoạt động của Công ty còn hạn chế.

VII. Kế hoạch triển khai hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

Ngay từ đầu năm 2024 Chủ tịch Hội đồng quản trị đã tăng cường chỉ đạo Ban điều hành triển khai quyết liệt các giải pháp thu hồi vốn hoàn trả cho Cổ đông. HĐQT đặt ra một số nhiệm vụ trọng tâm trong công tác năm 2024 như sau:

- Chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tốt các mục tiêu, chiến lược của Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty;
- Tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát để các nghị quyết, quyết định của HĐQT; các quy định của pháp luật và quy chế quản lý nội bộ luôn được triển khai và có hiệu quả trong Công ty;
- Triển khai bán 170 thửa đất trong năm 2024 và các năm tiếp theo; Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT tổ chức triển khai các giải pháp, biện pháp để bán 170 thửa đất tại Dự án Hoàng Phát để thu hồi vốn.
- Hội đồng quản trị sẽ kính trình Đại hội đồng cổ đông quyết định phương án hoàn trả vốn góp cho Cổ đông khi hoàn thành việc bán 170 thửa đất.

Trên đây là báo cáo về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2023 và kế hoạch triển khai thực hiện năm 2024. Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể nhân viên Lilama Land sẽ nỗ lực hết mình thực hiện tốt các mục tiêu mà nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Kính chúc Quý vị Cổ đông sức khỏe, thịnh vượng và thành công.

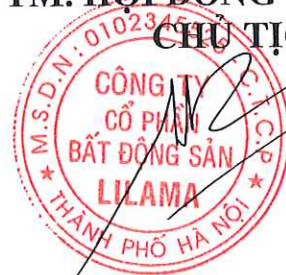
Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu Ban TK&PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Lê Đăng Khoa