

Số: 21/BC-TGD

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO
THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024 CỦA CÔNG TY

Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama báo cáo Đại hội đồng cổ đông về Kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 như sau:

Năm 2023 là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng. Kể từ tháng 5/2022 cho đến cuối năm 2023, thị trường bất động sản đã phủ bởi “*gam màu xám xịt, ảm đạm*” khi hàng nghìn dự án phải tạm dừng, nhiều doanh nghiệp bất động sản phải giải thể hoặc tạm ngừng hoạt động. Các doanh nghiệp hoạt động lĩnh vực bất động sản phải đối mặt với những thách thức chưa từng có.

Thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ về thu hồi vốn, Công ty đã tập trung giải quyết các tồn tại của các dự án, hợp đồng từ 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 để hoàn trả 50% vốn góp cho các cổ đông.

Trong số các dự án còn lại, thực chất chỉ có Dự án ĐTXD Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng được UBND tỉnh Hà Tây giao cho Công ty làm chủ đầu tư từ năm 2008 nhưng sau đó bị tạm dừng do tỉnh Hà Tây sáp nhập vào Hà Nội, năm 2020 Công ty triển khai lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo yêu cầu của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội. Tuy nhiên khi trình UBND thành phố phê duyệt, dự án lại tiếp tục bị tạm dừng để thành phố rà soát về pháp lý và dự án có nguy cơ bị thu hồi.

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 do Công ty làm chủ đầu tư.

Trước tình hình khó khăn chung như trên, Ban điều hành tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 và các nghị quyết Hội đồng quản trị về thu hồi vốn 170 thửa đất tại Bạc Liêu, khởi kiện Công ty cổ phần Phú Mỹ Trung Việt tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu - thành phố Đà Nẵng,..và các nhiệm vụ phát sinh trong quá trình thực hiện, cụ thể như sau:

I. THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2023

1. Dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đông

Theo đề xuất của Tổ công tác liên ngành thì Dự án Lilama Land - Sơn Đông được Tổ công tác xem xét, đưa vào Nhóm 2 (gồm 33 dự án) là các dự án đã có văn bản/quyết định giao chủ đầu tư nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp giấy chứng nhận đầu tư/chấp thuận, phê duyệt dự án đầu tư/ quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị, xây dựng; chưa thực hiện thủ tục về đất đai (thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất,..).

Tổ công tác đánh giá 33 dự án thuộc Nhóm 2 là các dự án không thuộc trường hợp thực hiện chuyển tiếp về dự án đầu tư theo quy định của Luật nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do vậy, Tổ công tác đề nghị UBND thành phố giao Sở Kế hoạch – Đầu tư chủ trì tổ chức thanh tra, kiểm tra dự án; củng cố cơ sở pháp lý để đề xuất phương án xử lý đối với từng trường hợp cụ thể (có thể xem xét chấm dứt hiệu lực các văn bản chỉ đạo liên quan đến việc thực hiện dự án).

Ngày 12/10/2023, Văn phòng UBND thành phố có Thông báo số 473/TB về Kết luận của Chủ tịch UBNDTP đối với các dự án đầu tư ngoài ngân sách trên địa bàn thành phố Hà Nội, theo đó Chủ tịch Thành phố HN chỉ đạo Huyện ủy, UBND huyện Hoài Đức phối hợp với các sở ngành rà soát, đề xuất UBND thành phố kiên quyết xử lý, thu hồi, chấm dứt các dự án không đủ điều kiện tiếp tục thực hiện, trong đó có dự của Công ty.

Trong thời gian vừa qua, UBND thành phố Hà Nội đã thu hồi một số dự án có tình trạng pháp lý như dự án của Công ty, nếu các cơ quan tham mưu của thành phố làm quyết liệt theo yêu cầu của Thành ủy, HĐND và UBND thành phố thì khả năng dự án của Công ty bị thu hồi rất cao.

2. Vụ kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt

Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT-LLML ngày 12/7/2023 của Hội đồng quản trị về tiếp tục khởi kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt, ngày 11/10/ 2023 Ban điều hành đã nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với nội dung yêu cầu: Buộc Công ty cổ phần Phú Mỹ Trung Việt trả cho Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (Lilama Land) tổng số tiền là 55 tỷ đồng, trong đó tiền hoàn trả theo Hợp đồng mua bán 31 căn hộ ký ngày 11/9/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn là 25 tỷ đồng; tiền bồi thường chênh lệch giá mua 31 căn hộ tại thời điểm tháng 9/2012 và tại thời điểm khởi kiện là 30 tỷ đồng.

Ngày 23/10/2023 Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã có Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Ngày 6/11/2023 Công ty đã nộp 81,5 triệu đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu.

Ngày 6/11/2023, Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã có Thông báo thụ lý vụ án số 119/TB-TL gửi nguyên đơn, bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 23/11/2023, Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã có thông báo về Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được tổ chức tại tòa vào ngày 5/12/2023, tuy nhiên Phiên họp bị hoãn do bên liên quan là Công ty 584 không có mặt nên Tòa ghi nhận ý kiến của nguyên đơn và bị đơn để giải quyết theo quy định.

Ngày 25/1/2024 Công ty Lilama Land đã có Đơn thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt gửi Tòa án nhân dân quận Hải Châu với nội dung tăng số tiền bồi thường từ 30 tỷ đồng lên 56,5 tỷ đồng do thay đổi cách tính như sau:

Trong đơn khởi kiện, số tiền Lilama Land yêu cầu Công ty Phú Mỹ Trung Việt bồi thường thiệt hại là tiền chênh lệch giá mua căn hộ giữa 2 thời điểm đó là năm 2012 và thời điểm nộp đơn khởi kiện, chênh lệch tăng 30 tỷ. Sau đó theo tư vấn của Văn phòng Luật sư đã thay đổi cách tính từ chênh lệch giá (*do hiện nay tòa nhà vẫn chưa hoàn thành, tạm dừng từ 2013 đến nay nên không có cơ sở xác định giá, đồng thời nếu định giá các tòa nhà có vị trí, kết cấu, kiến trúc tương tự thì Công ty sẽ phải nộp thêm tiền định giá tài sản*) sang cách tính lãi suất ngân hàng theo quy định là 56,5 tỷ đồng.

Ngày 2/2/2024, Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã có Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung do tăng số tiền yêu cầu tòa án giải quyết.

Ngày 5/2/2024 Công ty đã nộp tạm ứng án phí bổ sung với số tiền là 13,298 triệu đồng. Hiện nay tòa án đang tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Thu hồi vốn dự án tại Bạc Liêu

Ngày 19/7/2022, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, theo đó Công ty sẽ chuyển nhượng 80 thửa đất với doanh thu dự kiến là hơn 90 tỷ đồng. Hội đồng quản trị quyết định bán theo hình thức bán đấu giá, tuy nhiên qua 2 lần tổ chức bán đấu giá nhưng không thành do từ giữa năm 2022, thị trường bất động sản rơi vào trạng thái trầm lắng.

Năm 2023, Hội đồng quản trị thay đổi hình thức bán, chuyển từ hình thức bán đấu giá sang hình thức giao cho Nhà phân phối (Công ty môi giới bất động sản) bán với điều kiện giá bán không thấp hơn giá thẩm định cộng với chi phí môi giới và giao cho Tổng giám đốc lựa chọn Nhà phân phối theo phương thức chào giá cạnh tranh.

Thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc đã thông báo Chào giá cạnh tranh lựa chọn Nhà phân phối trên 03 số của Báo Đấu thầu thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Số 143 ngày 1/8/2023; Số 146 ngày 4/8/2023 và Số 150, ngày 10/8/2023 và trên Website của Công ty từ ngày 31/7/2023 đến 15/8/2023.

Mặc dù thông báo rộng rãi như vậy nhưng chỉ có 1 đơn vị chào giá, tuy nhiên do nhà thầu không có tài liệu chứng minh năng lực và kinh nghiệm theo yêu cầu nên phải hủy và tổ chức chào giá lại.

Công ty đã thông báo mời Chào giá cạnh tranh lần 2 trên 03 số của Báo Đấu thầu thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư từ ngày 7/9/2023 đến ngày 21/9/2023 và trên Website của Công ty, đồng thời gửi Thông báo đến các Công ty môi giới bất động sản theo giới thiệu của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam nhưng không có bất kỳ đơn vị nào quan tâm nộp hồ sơ chào giá.

Như vậy, việc lựa chọn Nhà phân phối qua 2 lần tổ chức thực hiện theo hình thức Chào giá cạnh tranh cũng không thành.

4. Về tình hình tài chính của Công ty

Về thực hiện các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận mặc dù không cao nhưng tài chính lành mạnh, vốn chủ sở hữu năm sau lớn hơn năm trước, cụ thể như sau:

- Doanh thu : 2.119.347.085 đồng
- Chi phí quản lý : 1.864.715.107 đồng
- Lợi trước thuế: 254.631.978 đồng
- Nộp NSNN: 109.593.056 đồng

Tóm tắt bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: VNĐ

	TÀI SẢN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	106.897.503.857	106.485.764.096
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	437.113.185	551.887.095
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	23.500.000.000	24.500.000.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	17.379.674.705	17.311.787.114
4	Hàng tồn kho	58.702.940.462	57.332.547.456
5	Tài sản ngắn hạn khác	6.877.775.505	6.789.542.431
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	3.238.825.166	3.392.745.422
1	Tài sản cố định	65.383.466	222.303.722
2	Tài sản dài hạn khác	3.173.441.700	3.170.441.700
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	110.136.329.023	109.878.509.518
	NGUỒN VỐN		
A	NỢ PHẢI TRẢ	1.960.224.862	1.847.444.279
1	Nợ ngắn hạn	1.960.224.862	1.847.444.279
2	Nợ dài hạn	0	0
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	108.176.104.161	108.031.065.239
-	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	3.146.501.279	3.001.462.357
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	110.136.329.023	109.878.509.518

II. KẾ HOẠCH NĂM 2024

Theo dự báo của các chuyên gia và cơ quan quản lý, thị trường bất động sản sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối 2024 do Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực từ 1/7/2024) quy định không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, tự phân lô bán nền trong khu vực các phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, II và III. Quy định này sẽ tăng cường sự kiểm soát quản lý nhà nước đối với các hoạt động phân lô bán nền; Đảm bảo đồng bộ tính mỹ quan về kiến trúc, quy hoạch đô thị (phải xây dựng nhà trên đất trước khi bán cho người mua).

Trước những cơ hội trên, công tác thu hồi vốn tại Bạc Liêu, vụ kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt và dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng sẽ thuận lợi trong năm 2024. Kế hoạch của Công ty với các vụ việc như sau:

1. Vụ kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt

Theo quy định, thời gian thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử thường kéo dài do thủ tục phức tạp và các bên không có thiện chí, như Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được tổ chức tại tòa nhưng bên liên quan không có mặt nên Tòa phải hoãn đến lần thứ 2. Ngoài ra nếu bị đơn phản tố hoặc bên liên quan có yêu cầu độc lập thì vụ việc mất rất nhiều thời gian.

Trong thời gian tới, tùy theo diễn biến của vụ việc Công ty sẽ xem xét việc thuê Văn phòng luật sư tranh tụng tại phiên tòa và chờ quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, kể cả trong trường hợp thắng kiện thì khả năng thi hành án của Công ty Phú Mỹ Trung Việt rất thấp do không còn tài sản và đang phải thi hành nhiều bản án khác.

2. Dự án khu đô thị mới Sơn Đồng

Ban điều hành và đối tác sẽ tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức và các sở ngành liên quan để giải trình, làm rõ những nội dung kiểm tra, thanh tra. Tuy nhiên, kể cả trong trường hợp dự án được tiếp tục thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì khả năng được chấp thuận chủ trương rất thấp do tiêu chí vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư đối với dự án khoảng 500 tỷ đồng và theo Luật Đất đai năm 2024 thì dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất mà phải tự thỏa thuận với người dân nên rất khó để giải phóng mặt bằng.

3. Thu hồi vốn tại Bạc Liêu

Để có tiền hoàn trả vốn góp cho các cổ đông, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc bán 170 thửa đất trong năm 2024 và các năm tiếp theo và giao cho Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các giải pháp.



4. Về phân phối lợi nhuận năm 2023

Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA, theo đó tổng lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2023 là 3.146.501.279 đồng. Do lợi nhuận sau thuế còn ít so với vốn điều lệ của Công ty, nên kính trình Đại hội đồng cổ đông không phân phối lợi nhuận năm 2023.

5. Kế hoạch doanh thu năm 2024

Như đã phân tích, nhận định về thị trường bất động sản năm 2024, trong 7 tháng cuối năm có thể bán được từ 15% - 20% tổng số thửa (170 thửa), số thửa còn lại tiếp tục bán trong năm 2025, do vậy kế hoạch doanh thu, tài chính dự kiến năm 2024 như sau:

1. Doanh thu: 35.000.000.000 đồng
2. Lợi nhuận gộp: 23.000.000.000 đồng
3. Thuế TNDN: 4.600.000.000 đồng
4. LN sau thuế: 18.400.000.000 đồng
5. Nộp ngân sách nhà nước: 8.500.000.000 đồng

Trên đây là báo cáo về thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 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.

Trân trọng cảm ơn quý Cổ đông !

Nơi nhận:

- Như trên
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát
- TBTK&PC HĐQT
- Lưu VT



Trần Văn Trung