



**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**
Số: 22/BKS-LILAMA

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Công ty cổ phần Bất động sản Lilama
Tại Đại hội đồng cổ đông năm 2024

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 (Lilama Land);
 - Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Bất động sản Lilama đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm và định giá KVA;
- Ban kiểm soát Công ty Cổ phần 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) 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 Lilama Land;
 - 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 nếu có theo thư mời (nếu có);
- Ban Kiểm soát đã thực hiện các cuộc và làm việc với nội dung:
- Tổ chức cuộc họp thống nhất kế hoạch triển khai công tác kiểm soát năm 2023, 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 tình hình thực hiện các nghị quyết:

Trong năm 2023, 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 sản xuất kinh doanh của Lilama Land.

Một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh thực hiện của Lilama Land như sau:

- Doanh thu : 2.119.347.085 đồng
- Chi phí quản lý : 1.864.715.107 đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 254.631.978 đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 145.038.922 đồng
- Nộp NSNN: 109.593.056 đồng

Doanh thu, lợi nhuận thực hiện năm 2023 chủ yếu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Phân phối lợi nhuận sau thuế, chi trả cổ tức và trích lập các quỹ cho năm 2023: không phân phối.

Về lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC của Công ty: Lilama Land đã thực hiện lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của công ty.

Về chi trả thù lao cho HĐQT và BKS

Việc trích và chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2022, 2023 theo mức chi trả đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. BKS kính trình ĐHCĐ thông qua mức thù lao cho HĐQT, BKS năm 2024 bằng mức chi trả năm 2023.

2. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023

- Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính

Lilama Land đã lập Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy định và Báo cáo tài chính năm 2023 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 (là Công ty trong danh sách doanh nghiệp kiểm toán đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ kiểm toán theo Luật Kiểm toán độc lập, công khai trên trang thông tin điện tử của Bộ tài chính). Ban Kiểm soát thống nhất với báo cáo kiểm toán do công ty kiểm toán độc lập phát hành, tuy nhiên Lilama Land cần lưu ý các ý kiến của Kiểm toán viên tại Báo cáo của Kiểm toán độc lập số 14/2024/BCTC-TC trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023.

- Tình hình tài chính của Lilama Land đến 31/12/2023

	TÀI SẢN	31/12/2023	01/01/2023
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
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	574.464.251	574.464.251
	Phải thu ngắn hạn khác	26.216.710.454	26.145.822.863
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.408.500.000)	(9.408.500.000)
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
	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
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

Tình hình thực hiện các Dự án

Đến cuối năm 2023 số dự án còn lại như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Hà Nội; chi phí công ty đã bỏ ra ghi nhận trên Chi phí SXKD dở dang là 4.694.178.201 đồng.

- Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, Công ty đã hoàn thiện thủ tục và hiện giữ 170 sổ đỏ đứng tên Công ty tương ứng với 19.842,2 m2 như sau: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 4.594.073.793, giá trị Hàng hóa bất động sản ghi nhận là 49.157.082.465 đồng.

- Dự án 348 Trịnh Đình Trọng giá trị công ty đã bỏ ra ghi nhận trên chi phí SXKD dở dang là 257.606.003 đồng.

3. Giám sát đối với HĐQT, Ban điều hành

- Đối với Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, tổ chức triển khai thực hiện phiếu lấy ý kiến của 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 Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và có mời BKS tham dự.

- Đối với Tổng giám đốc: Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện theo Nghị quyết của HĐQT. Tổng giám đốc đã tích cực, khẩn trương tìm kiếm đối tác để thực hiện chuyển nhượng 170 sổ đỏ tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, từ giữa năm 2022 đến nay, thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường Miền Tây nói riêng rơi vào



trạng thái đóng băng, không có giao dịch, do vậy Lilama Land vẫn chưa thực hiện chuyển nhượng được 170 thửa đất tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát.

4. Sự phối hợp động của Ban Kiểm soát

- BKS 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.

BKS 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. BKS đã cùng Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc thực hiện các cuộc khảo sát đánh giá thị trường bất động sản khu vực Miền Tây. BKS 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 2023 được đánh giá là những năm vô cùng khó khăn đối với các doanh nghiệp Bất động sản, để duy trì tính ổn định của Công ty trong những năm tới, Ban kiểm soát kiến nghị một số nội dung sau:

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

- 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.

- Hiện nay với bộ máy, đội ngũ cán bộ của của Công ty còn 5 người và 1 nhân sự nghỉ không hưởng lương. Do vậy Công ty nên 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 tài sản, hàng hóa,.. 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.

- Tích cực thu hồi các khoản công nợ còn tồn đọng được nêu tại Ý kiến loại trừ của Kiểm toán viên nhằm bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

5.2 Về các dự án

Chi tiết tình trạng các Dự án đã được nêu tại Báo cáo số 21/BC-TGD ngày 10 tháng 5 năm 2024.

Ý kiến của Ban Kiểm soát

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

- Ban Kiểm soát đề nghị HĐQT và Tổng Giám đốc tiếp tục nghiên cứu các phương án đấu giá 170 lô đất để sớm thu hồi vốn cho cổ đông, đảm bảo tuân thủ pháp luật.

- Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam (SIVC) đã thực hiện thẩm định giá 170 lô đất 3 lần, HĐQT và Tổng Giám đốc căn cứ Giá trên chứng thư thẩm định giá để lên các phương án đấu giá, nhưng không thành công. Năm

2024, HĐQT và Tổng Giám đốc nghiên cứu xem xét lựa chọn 1 đơn vị thẩm định giá phù hợp khác.

5.3 Giảm vốn điều lệ và hoàn trả vốn góp cho cổ đông

Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2022, Đại hội đã quyết định :

- Giảm vốn điều lệ 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.
- Việc giảm vốn chỉ được thực hiện khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép/chấp thuận.

Tại thời điểm thông qua Phương án giảm vốn điều lệ, Công ty không đủ tiền mặt để thanh toán cho các cổ đông mà phải chờ nguồn từ việc chuyển nhượng thành công 80 thửa đất (gói 1 & 4) với giá trị dự kiến là 90.711.520.000 đồng. Tuy nhiên kết quả bán đấu giá 3 lần không thành như tại báo cáo của Tổng giám đốc, nên việc giảm vốn và hoàn trả vốn cho cổ đông chưa thực hiện được.

Ý kiến của Ban Kiểm Soát: đề nghị Ban điều hành tiếp tục nghiên cứu, đánh giá sự biến động của thị trường Bất động sản khu vực Miền Tây thời gian tới để báo cáo Hội đồng quản trị phương án bán 170 thửa đất tại Dự án Hoàng Phát- Bạc Liêu, để đảm bảo phương án giảm vốn điều lệ đã được Đại hội cổ đông phê duyệt.

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 của Hội đồng quản trị, qua giám sát việc ban hành và thực thi các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, BKS đã nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của công ty, cũng như tham gia các Đoàn khảo sát thị trường bất động sản Miền Tây, từ đó đưa ra một số kiến nghị với HĐQT, 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 của Ban kiểm soát, các cuộc họp của HĐQT đều có đại diện của BKS tham dự khi được mời. BKS 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 đưa ra các khuyến cáo phù hợp.

Trong các phiên họp và các hoạt động của BKS, 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 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát việc chấp hành Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024, Điều lệ công ty, Pháp luật Nhà nước

- Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo kết quả kinh doanh.

- Tham dự các công tác của Ban điều hành (nếu được mời).

- 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:

- Như trên;
- HĐQT;
- Cổ đông;
- Lưu: VT, BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Phạm Tiến Dũng