

Hà Nội, ngày 13 tháng 04 năm 2022

Dự thảo

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2022
Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty năm 2022

PHẦN I

KẾT QUẢ THỰC HIỆN HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021

A. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH CÔNG TY:

Kể từ năm 2016, khi DATC nhận quản lý 49.97% vốn của Nhà Nước tại Công ty cổ phần Lilama Hà Nội thì Công ty đã trong hoàn cảnh đặc biệt khó khăn về tài chính: Lỗ lũy kế lớn, hầu như không còn khả năng thanh toán công nợ, lâm vào tình trạng phá sản, mất toàn bộ vốn nhà nước đã đầu tư vào Lilama HN từ năm 2007. Dự án 52 Lĩnh Nam thiếu hụt dòng tiền nghiêm trọng.

Mặc dù đã rất cố gắng nhưng Công ty cũng không thể tháo gỡ được hết khó khăn do Công ty không còn năng lực đấu thầu; không thể vay vốn với ngân hàng; Tiền nợ thuế tính đến cuối năm 2021 là : 215,9 tỷ đồng (*trong đó: nợ thuế VAT: 5.4 tỷ đồng; nợ thuế TNDN: 82 tỷ đồng; nợ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất: 30,9 tỷ đồng; tiền chậm nộp thuế: 97,7 tỷ đồng*) do đó, liên tục trong 06 năm gần đây Cục thuế Thành phố Hà Nội áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không có giá trị sử dụng đối với Công ty và áp dụng biện pháp kê khai tài sản, kê cả tài sản do bên thứ 3 quản lý để cưỡng chế.

Theo báo cáo tài chính năm 2021:

- Lỗ lũy kế:	800.17 tỷ đồng
- Vốn chủ sở hữu:	- 675.92 tỷ đồng
- Nợ ngắn hạn:	760.96 tỷ đồng
- Nợ dài hạn:	583.48 tỷ đồng

Lỗ lũy kế rất lớn 800.17 tỷ đồng, gấp hơn 8 lần số vốn đầu tư của Chủ sở hữu.

Đặc biệt là đại dịch covid 19 xuất hiện ngay từ đầu năm 2020 đến nay vẫn đang làm cho hoạt động của Công ty càng gặp nhiều khó khăn hơn, cụ thể như thu hồi các khoản nợ, thanh toán thu nợ các công trình, xử lý cho thuê mặt bằng, thi công hoàn thiện dự án 52 Lĩnh Nam ...

Tổng số cán bộ công nhân viên đến 31/12/2021 là 32 người, toàn bộ công nhân có tay nghề đã nghỉ hết. Vì vậy, đối với hoạt động xây lắp công ty không thực hiện được, cán bộ công ty chỉ hoàn thiện hồ sơ và thủ tục thanh toán các công trình dở dang. Cán bộ kỹ sư Ban quản lý dự án 52 Lĩnh Nam đã nghỉ việc, do vậy phải sáp nhập Ban QLDA với Phòng Kinh tế - kỹ thuật thành Phòng KTKT và QLCDQ với số người 02 đi làm thường xuyên. Phòng Tài chính kế toán chỉ còn một người cũ, dẫn đến khó khăn trong rà soát đối chiếu, hoàn thiện hồ sơ...

Từ những khó khăn trên, nhiệm vụ chính của công ty năm 2021 chỉ tập trung vào:

+ Tìm nguồn vốn để hoàn thiện các hạng mục của dự án 52 Lĩnh Nam, đặc biệt là hoàn thiện hồ sơ pháp lý để thi công và nghiệm thu PCCC. Thực hiện các công việc tiếp theo là rà soát thủ tục pháp lý của dự án để có đủ hồ sơ mời Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng tổ chức kiểm tra và có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của chủ đầu tư đối với các hạng mục công trình thì mới đủ điều kiện bàn giao nhà cho cư dân.

+ Thu hồi công nợ xây lắp: Công trình Bộ Ngoại Giao, Công ty cổ phần xi măng Phú Thọ, công trình nhà máy xi măng Thái Nguyên; Dự án tăng cường an toàn giao thông hợp phần Hà Nội; Dự án nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn; Công trình Công ty cổ phần EUROWINDOW; Dự án Nhiệt điện Thăng Long.

+ Quản lý vận hành tòa nhà tránh tình trạng cư dân khiếu kiện đồng người lên cơ quan cấp trên như thời gian vừa qua.

Thời gian qua lãnh đạo Công ty từ Hội đồng quản trị đến Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban, đơn vị đã thường xuyên trao đổi thảo luận, đề ra nhiều biện pháp để giải quyết tháo gỡ các tồn tại và đã đạt được một số kết quả nhất định, như sau:

B. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021 :

I. Một số chỉ tiêu SXKD thực hiện năm 2021:

TT	Chi tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2021	Ghi chú
1	Doanh thu (1=1.1+1.2+1.3)	Tr đồng	21.444	
1.1	Doanh thu BH và cung cấp dịch vụ	Tr đồng	9.668	
1.1.1	Doanh thu bán xi măng	Tr đồng	3.493	
1.1.2	Doanh thu phí thu dịch vụ trông giữ xe.	Tr đồng	1.384	
1.1.3	Doanh thu Khách hàng nộp tiền mua căn hộ, thuê mặt bằng.	Tr đồng	2.896	
1.1.4	Doanh thu xây lắp	Tr đồng	1.895	
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	Tr đồng	11.189	
	<i>Trong đó:</i>			
	+ Cổ tức Vn Steel Thăng Long	Tr đồng	8.550	
	+ Lợi nhuận hợp đồng HTKD với Cty Đại Lực Quang Minh (Thiên lộc phúc)	Tr đồng	2.100	Phân bổ
	+ Lợi nhuận hợp đồng HTKD với Cty Phú Hà	Tr đồng	539	
1.3	Thu nhập khác	Tr đồng	587	



TT	Chi tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2021	Ghi chú
2	Chi phí (2=2.1+2.2+2.3+2.4)	Tr đồng	34.671	
2.1	Chi phí bán hàng, cung cấp dịch vụ, trong đó:	Tr đồng	8.420	
	+ Chi mua Xi măng Phú Thọ (Hợp đồng mua bán xi măng để đối trừ nợ)	Tr đồng	5.606	
	+ Phân bổ chi thi công dự án nhà máy xi măng Thái Nguyên	Tr đồng	1.895	
	+ Phân bổ chi phí khi khách hàng nộp tiền nhận nhà dự án 52 LN.	Tr đồng	919	
2.2	Chi phí hoạt động tài chính	Tr đồng	21.438	
2.3	Chi phí quản lý doanh nghiệp, trong đó:	Tr đồng	4.474	
	+ Chi phí lương và các khoản liên quan đến chế độ người lao động	Tr đồng	2.583	
	+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	Tr đồng	5	
	+ Thuế, phí (bảo lãnh thực hiện hợp đồng công trình Bộ ngoại giao), phí quản lý khác	Tr đồng	1.886	
2.4	Chi phí khác (Các khoản bị phạt, chậm nộp BHXH, ...)	Tr đồng	339	Trong đó: phạt chậm nộp BHXH: 322 tr đ.
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr đồng	(13.227)	
4	Nộp Ngân sách	Tr đồng	24	
5	Lương bình quân	Tr đồng	6.7	

- Ghi chú (*): Công ty đã cơ cấu lại khoản nợ 126,847 tỷ tại Ngân hàng Agribank Láng Hạ, lùi thời hạn trả nợ đến tháng 09/2017. Tuy nhiên, từ 9/2017 đến 31/12/2021, Công ty chưa thu xếp được nguồn trả nợ. Hiện nay, Ngân hàng Láng Hạ đang khiếu kiện tại Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai và đề nghị bàn giao tài sản đảm bảo là các tầng thương mại của Dự án 52 Lĩnh Nam.

III. Đối với Dự án 52 Lĩnh Nam:

Ban lãnh đạo Công ty liên tục có các buổi họp và trao đổi trực tiếp với đại diện của khách hàng nhằm tìm cách đẩy nhanh công tác bàn giao, thu tiền, hoàn thiện nốt các hạng mục còn lại. Năm 2021 Công ty đã hoàn thiện thêm được một số công việc sau:

- Khối nhà 18 tầng và 27 tầng:** Do chưa đủ điều kiện bàn giao chính thức cho khách hàng theo quy định. Vì vậy, Công ty vẫn đang phải quản lý và sửa chữa bù lỗ, gồm:
 - Thay gạch phòng và sửa chữa một số hạng mục nhỏ như trần, cửa.

- + Hoàn thiện 2 căn hộ để tạm bàn giao chìa khóa cho khách hàng.
- + Thường xuyên thực hiện công tác bảo trì 8 thang máy và Sửa chữa thay thế thiết bị hỏng ; Cải tạo một thang máy do hỏng lớn tại tòa 18 tầng ; Kiểm định lại 04 thang máy tòa 27 tầng.
- + Sửa chữa và thay thế các hạng mục nhỏ lẻ khác theo đề nghị của khách hàng.
- + Do chậm bàn giao nhà chính thức cho dân, vì vậy không đủ điều kiện để thành lập Ban quản trị chung cư, nên hiện nay không thu phí dịch vụ theo quy định mà chỉ tạm thu tiền điện và thang máy, vệ sinh, thu gom rác với mức thu mỗi căn hộ 310.000 đồng/căn (Tổng số 252 căn đã ở còn 18 căn chưa ở)

2. Hạng mục PCCC : Thi công hoàn thiện hệ thống PCCC, thông gió hút khói, tăng áp, exít và chiếu sáng sự cố". Ngày 24/01/2022, hạng mục đã được Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an thành phố Hà Nội có công văn chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Dự án 52 Lĩnh Nam.

3. Khối nhà thấp tầng:

Khối nhà thấp tầng có tổng số 17 căn: Trong đó có 07 căn đã vào sử dụng, còn lại 10 căn vẫn đang tình trạng xây dựng dở dang hoặc chưa xây dựng do giấy phép xây dựng chỉ là 15 căn, hồ sơ điều chỉnh lên 17 căn đang thực hiện dở dang chưa xong thủ tục cấp phép xây dựng là 17 căn. UBND Phường Mai Động, Phòng quản lý đô thị Quận Hoàng Mai nhiều lần lập biên bản và đình chỉ không cho xây dựng và hoàn thiện.

3. Giải quyết căn hộ thuộc diện nâng tầng: Tổng nợ gốc của 7 khách hàng nâng tầng tính đến nay còn trên 3.9 tỷ đồng . Hiện tại, do không có tiền trả cho khách hàng nâng tầng, dẫn đến khách hàng đã đến văn phòng Công ty nộp đơn từ và biểu tình liên tục, gây rất nhiều sức ép, dọa dẫm. Bên cạnh đó có 01 khách hàng khởi kiện ra tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai (Ông Nguyễn Đức Hiền). Công ty mất rất nhiều thời gian, báo cáo, làm việc với Tòa án và với các khách hàng. Tòa đã có quyết định xử kiện đối với trường hợp của ông Hiền vào tháng 4/2022. Vì Công ty chưa có đủ khả năng chi trả các khoản nợ một lần nên chỉ trả dần cho khách hàng, năm 2021 chỉ trả được cho 02 khách hàng nâng tầng để giảm bức xúc của khách hàng .

4. Về hoạt động cho thuê tại dự án 52 Lĩnh Nam: Hợp đồng cho thuê tầng 1,2,3,4 tòa nhà 18 tầng và tầng 1 tòa nhà 27 tầng với Công ty TNHH công nghệ kiến trúc Hà Thành. Tầng 2,3 Công ty trực tiếp cho thuê. Theo công văn của Agribank chi nhánh Láng Hạ, yêu cầu dừng hoạt động cho thuê từ 1/7/2021, Lilama HN có công văn đề nghị các đơn vị thuê dừng hoạt động vì đây là tài sản đảm bảo của ngân hàng, khi cho thuê ngân hàng chưa đồng ý, ngân hàng đang khởi kiện, đề nghị dừng để không xảy ra tranh chấp. Đồng thời năm 2021 chưa thi công xong, chưa nghiệm thu được hệ thống PCCC nên đối tác thuê cũng không cho thuê được mặt bằng, chưa xuất được hóa đơn tài chính. Đặc biệt trong năm 2021 do dịch covid, giãn cách xã hội, chính phủ chỉ đạo ngừng kinh doanh 5 tháng dẫn đến khách hàng ngừng hoặc không thuê, trả mặt bằng, xin miễn giảm tiền thuê để duy trì hoạt động.

IV. Thu hồi công nợ công trình xây lắp, rất khó: Vì một số dự án còn dở dang, một số không xuất được hóa đơn để thanh toán. Cụ thể:

1. Công trình Bộ Ngoại Giao:

- + Do chủ đầu tư chưa nghiệm thu hoàn thành công trình và quyết toán nên trong giai đoạn này Nhà thầu vẫn phải thực hiện công tác sửa chữa thay thế, bảo trì một số công việc đối với các gói thầu, trả phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

- + Phần hồ sơ chất lượng, hồ sơ khối lượng, hồ sơ Quyết toán Công ty đã nộp Chủ đầu tư. Tuy nhiên, Chủ đầu tư chưa ký phê duyệt do còn đợi các nhà thầu trong liên danh

341
TY
AN
MA
DOI
TP.HC

hoàn thiện phần việc xây dựng,... và nhà thầu xây lắp bổ sung đơn giá cầu tháp theo yêu cầu của kiểm toán Nhà Nước (Mặc dù đơn giá cầu tháp đã được nhà thầu trình lên Ban QLDA BNG, tuy nhiên chưa thống nhất được đơn giá, do đơn giá Ban QLDA BNG đề xuất quá thấp). Công ty đã rất nhiều lần gửi công văn đề nghị thanh toán và trực tiếp làm việc với Ban quản lý dự án về việc thanh toán và quyết toán gói thầu, nhưng đến nay Ban QLDA chỉ phê duyệt Quyết toán được gói thầu XL 10 (Vì tòa nhà B trái đã đưa vào sử dụng). Còn các gói thầu TB 05, gói thầu XL 06, XL 07, XL 08, XL 09 chưa được phê duyệt quyết toán.

2. Công trình đã có quyết toán nhưng chưa được Chủ đầu tư thanh toán hết công nợ, gồm các công trình sau :Công trình nhà máy xi măng Thái Nguyên; Dự án tăng cường an toàn giao thông hợp phần Hà Nội; Dự án nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn; Công trình Công ty cổ phần EUROWINDOW; Dự án Nhiệt điện Thăng Long, do Công ty không xuất được hóa đơn để thanh toán. Các công trình này chủ yếu là nợ thuế.

3. Công trình đã có quyết toán một phần nhưng không thể thu hồi được công nợ, mà còn bị Chủ đầu tư đòi lại tiền đã thanh toán: Dự án giai đoạn 2 Công ty cổ phần gang thép Thái Nguyên:

Hiện tại, Chủ đầu tư và Lilama Hà Nội chưa xác định được giá trị quyết toán cuối cùng. Do dự án ngừng thi công từ năm 2014, năm 2019 Chủ đầu tư bị điều tra, cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công An (CO3) cũng đã đến Công ty Lilama Hà Nội và lập biên bản xác minh cho hợp đồng thực hiện công việc thầu phụ xây dựng và lắp đặt số NO.01EPC- C04 ký ngày 8/6/2011 giữa Công ty cổ phần LILAMA Hà Nội và Công ty TISCO (Chủ đầu tư), Nhà thầu MCC (Nhà thầu chính).

Tuy nhiên, Công ty CP gang thép Thái Nguyên thường xuyên có công văn yêu cầu Lilama HN chuyển trả cho TISCO theo kết luận số 167/KL – TTCP, ngày 14/02/2019 của Thanh tra chính phủ, về việc kiến nghị xử lý về kinh tế đối với các nhà thầu phụ, trong đó Lilama Hà Nội là số tiền **33.385.675.511 đồng** (số tiền gồm tiền ứng, tiền thanh toán thi công, gán trừ tiền vật tư, do Lilama HN thi công năm 2011, 2012). Lilama HN đã có công văn trả lời nhiều lần TISCO là Lilama Hà Nội đã được quyết toán khối lượng hoàn thành với giá trị Quyết toán là 31.900.771.060 đồng (tuy nhiên TISCO có phê duyệt số tiền là 26.081.688.390 đồng do dự án chưa chạy thử toàn thể hệ thống) và xác nhận khối lượng dở dang với giá trị Lilama tính gửi Chủ đầu tư chưa được phê duyệt giá trị là: 6.606.718.910 đồng. Ngoài ra, Chủ đầu tư còn không cho Limama Hà Nội được mang bất kỳ vật tư cũng như kho hay thiết bị gì của Lilama HN ra khỏi công trường. Đồng thời còn yêu cầu Lilama phải bố trí bảo vệ 24/24h tại công trình để bảo vệ các thiết bị đã nhận từ Chủ đầu tư nhưng chưa lắp để ở công trình. Công ty đã bố trí 02 bảo vệ tại công trình với tổng tiền lương 2 bảo vệ/tháng, tổng tiền: 7 triệu đồng/tháng (Tính trung bình tiền bảo vệ từ khi dừng thi công đến nay đã hơn 500 triệu đồng và thường xuyên Chủ đầu tư mời lên họp vì công tác bảo vệ - Vật tư che chắn xuống cấp). Điều này càng gây cho Lilama HN thêm rất nhiều khó khăn.

V.Công tác tổ chức và chế độ đối với người lao động:

1. Cơ cấu lại nhân sự tại các phòng/ban:

Tổng số lao động đến 31/12/2021 là 32 người, trong đó nhân sự gián tiếp phòng/ban còn 10 người. Công ty đã cơ cấu, sắp xếp, tinh giảm sáp nhập Ban QLDA 52 Lĩnh Nam vào phòng Kinh tế kỹ thuật đổi tên thành Phòng kinh tế kỹ thuật và Quản lý các dự án để giảm đầu mối liên hệ. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chỉ có 04 phòng/ban chức năng. Bộ máy gián tiếp tương đối gọn nhẹ, CBCNV đông nhất chủ



yếu là lực lượng bảo vệ và kỹ thuật tòa nhà. Tiền lương trả cho người lao động chủ yếu lấy từ nguồn thu trông giữ xe tại tầng hầm Toà nhà.

Cơ cấu nhân sự cụ thể như sau:

- CBCNV gián tiếp phòng/ban: 10 người
- CBCNV thuộc tổ bảo vệ và kỹ thuật tòa nhà: 18 người
- Nhân viên bảo vệ tại công trình Thái Nguyên: 02 người
- Nhân viên vệ sinh, cấp dưỡng: 02 người

2. Thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động:

Năm 2021 Công ty đã chuyển trả cơ quan Bảo hiểm xã hội số tiền 532.600.000 đồng, đóng đủ số tiền phát sinh gốc hàng tháng và trả được một phần nhỏ nợ cũ Bảo hiểm xã hội. Đã giải quyết tách đóng xác nhận sổ BHXH cho 14 lao động đã nghỉ việc. Đề nghị cơ quan BHXH gia hạn thẻ BHYT năm 2022 cho toàn bộ CB-CNV Công ty kịp thời, đầy đủ. Đến nay Công ty không để nợ lương người lao động, tiền lương luôn đảm bảo kịp thời, các chế độ lễ, phép, ốm đau, thai sản,... thanh toán đúng quy định. Tiền lương bình quân năm 2021 đạt 6,7 triệu đồng/người/tháng.

VI. Tồn tại, khó khăn, nguyên nhân:

1. Hiện tại, Công ty mất hoàn toàn khả năng thanh toán công nợ, lâm vào tình trạng phá sản, mất toàn bộ vốn nhà nước đã đầu tư từ năm 2007.

2. Nợ phải trả lớn đặc biệt là nợ thuế (215.9 tỷ đồng) dẫn đến bị cưỡng chế hoá đơn, không thu hồi được công nợ các công trình cũ và xuất hoá đơn cho thuê các tầng thương mại. Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc đã làm việc với Cục thuế TP. Hà Nội mua hoá đơn từng lần, tuy nhiên Cục thuế TP.Hà Nội (phòng Phát hành ấn chỉ, phòng Quản lý nợ, phòng Thanh tra thuế số 7) đã trả lời Lãnh đạo Lilama Hà Nội trước đây cũng đã cam kết mua hoá đơn từng lần và nộp thuế 18% sau khi xuất hoá đơn nhưng đã không thực hiện cam kết. Số nợ mua hoá đơn lẻ cam kết trả là 3,3 tỷ đồng. Vì vậy Cục thuế Hà Nội không đồng ý tiếp tục bán hoá đơn lẻ;

3. Nợ Bảo hiểm xã hội 8.87 tỷ đồng ảnh hưởng đến quyền lợi của người lao động, không xác nhận được sổ BHXH và giải quyết các chế độ hưu khi người lao động thôi việc, chấm dứt hợp đồng lao động trong thời gian gần đây;

4. Tính từ năm 2016, DATC nhận quản lý cổ phần tại Lilama Hà Nội đến năm 2019, thì Đại diện pháp luật Công ty, Giám đốc Ban quản lý dự án 52 Lĩnh Nam, kế toán trưởng, thay đổi liên tục. Việc thay đổi trong thời gian ngắn, đã dẫn đến việc bàn giao hồ sơ không được liên tục và đầy đủ. Do vậy, đến thời điểm hiện tại việc điều hành và quản lý hồ sơ liên quan đến dự án 52 LN gặp rất nhiều khó khăn.

5. Nợ Agribank Láng Hạ, tổng nợ là 239.88 tỷ đồng. Trong đó nợ gốc: 126.8 tỷ đồng. Ngân hàng đang khởi kiện thu tài sản đảm bảo.

6. Các Hợp đồng dở dang phải kế thừa đều đã tạm ứng tiền trước so với kế hoạch dẫn đến không có nguồn thu. Cụ thể :

6.1 Hợp đồng cho thuê số 1705/2018/HĐTT/LLM-HT ngày 17/05/2018 và PLHD số 1103/2019/HĐT ngày 11/03/2019 giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty TNHH công nghệ kiến trúc Hà Thành.

+ Vị trí cho thuê :Tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 4 tòa nhà 18 tầng; tầng 1tòa nhà 27 tầng; tầng 2, tầng 3 khối nối giữa hai tòa nhà.



+ Phần tài sản cho thuê trên, Lilama HN đã dùng để thế chấp với Agribank Láng Hạ từ năm 2009, theo thông báo về việc thụ lý vụ án của tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai theo đơn khởi kiện của Agribank chi nhánh Láng Hạ. Vì là tài sản đã thế chấp và chưa được Agribank đồng ý nên Agribank đã có văn bản dừng hoạt động thuê từ 1/7/2021. Tuy nhiên, hợp đồng cho thuê là hợp đồng kế thừa từ đời lãnh đạo trước nên không thể giải quyết dứt điểm và còn xảy ra rất nhiều bất cập. Ban lãnh đạo cùng một lúc chịu hai sức ép từ bên thuê và bên có tài sản thế chấp.

Hợp đồng kế thừa trên liên quan đến dân xã hội (đầu gấu) rất khó làm việc. Cán bộ, nhân viên làm việc xử lý bất kỳ vấn đề gì liên quan đến đơn vị Hà Thành đều bị gọi điện đe doạ, thậm chí nhiều lần đầu gấu đến Văn phòng, nhà riêng uy hiếp, đe doạ đến cá nhân và gia đình.

6.2 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Phú Hà và Công ty đại lực Quang Minh (Nay là Cty Đại lộc Thiên Phúc), Tiền chia lợi nhuận đã được các Lãnh đạo tiền nhiệm thu trước (Cụ thể: Phú Hà đã tạm ứng 10 tỷ đồng để thi công dự án 52 Lĩnh Nam, tương ứng lợi nhuận 16 năm tính từ 6/2014; Công ty đại lộc Thiên Phúc đã ứng 10.5 tỷ đồng, tương ứng lợi nhuận của 5 năm tính từ 1/2018).

6.3 Hợp đồng uỷ quyền mua bán xi măng Phú Thọ khấu trừ nợ: tỷ lệ thu về Lilama rất ít, vẫn tiếp tục nợ, không đảm bảo nguồn để bù sung chi phí thường xuyên của văn phòng.

PHẦN II KẾ HOẠCH NĂM 2022

A. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022:

Một số chỉ tiêu chủ yếu:

TT	Chi tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2022	Ghi chú
1	Doanh thu (1=1.1+1.2+1.3)	Tr đồng	16.773	
1.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.884	
1.1.1	Doanh thu bán xi măng	Tr đồng	3.000	
1.1.2	Doanh thu phí dịch vụ trông giữ xe	Tr đồng	1.384	
1.1.3	Doanh thu Khách hàng nộp tiền mua căn hộ, cho thuê mặt bằng	Tr đồng	2.500	
1.1.4	Doanh thu xây lắp	Tr đồng	0	
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	Tr đồng	9.389	
	<i>Trong đó:</i>			
	+ Cổ tức Vn Steel Thăng Long	Tr đồng	6.750	

TT	Chi tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2022	Ghi chú
	+ Lợi nhuận hợp đồng HTKD với Cty Đại Lực Quang Minh (Thiên lộc phúc)	Tr đồng	2.100	Phân bổ
	+ Lợi nhuận hợp đồng HTKD với Cty Phú Hà	Tr đồng	539	
1.3	Thu nhập khác	Tr đồng	500	
2	Chi phí (2=2.1+2.2+2.3+2.4)	Tr đồng	33.374	
2.1	Chi phí bán hàng, cung cấp dịch vụ, trong đó:	Tr đồng	6.957	
	+ Chi mua Xi măng Phú Thọ (Hợp đồng mua bán xi măng để đối trừ nợ)	Tr đồng	4.782	
	+ Phân bổ chi phí khi khách hàng nộp tiền nhận nhà dự án 52 LN	Tr đồng	2.175	
2.2	Chi phí hoạt động tài chính	Tr đồng	21.604	
2.3	Chi phí quản lý doanh nghiệp, trong đó:	Tr đồng	4.474	
	+ Chi phí lương và các khoản liên quan đến chế độ người lao động	Tr đồng	2.583	
	+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	Tr đồng	5	
	+ Thuế, phí (bảo lãnh thực hiện hợp đồng công trình Bộ ngoại giao), phí quản lý khác	Tr đồng	1.886	
2.4	Chi phí khác (Các khoản bị phạt, chậm nộp BHXH, ...)	Tr đồng	339	Trong đó: phạt chậm nộp BHXH: 322 tr đ.
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr đồng	(16.601)	
4	Nộp Ngân sách	Tr đồng	50	
5	Lương bình quân	Tr đồng	6.7	

(Nguyên nhân lỗ : (1) tiền lãi vay từ giai đoạn trước; (2) các khoản tiền phạt chậm nộp thuế, chậm nộp BHXH tiếp tục tăng).

B. CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU VÀ KẾ HOẠCH CỤ THỂ:

I. Công tác quản lý:

1. Tiếp tục tái cơ cấu định biên nhân sự, bố trí sắp xếp lại lực lượng lao động cho phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm, đảm bảo tinh gọn, năng động, hiệu quả.
2. Thực hành các giải pháp tiết kiệm, chống lãng phí trong công tác quản lý đầu tư, dự án 52 Lĩnh Nam.
3. Khẩn trương quyết toán các hợp đồng đã thi công xong, tập trung thu hồi công nợ, hạn chế đến mức thấp nhất việc các chủ đầu tư, các đối tác chiếm dụng vốn, để nợ đọng kéo dài.
4. Tiếp tục soát xét, chỉnh sửa và hoàn thiện các nội quy, quy chế quản lý của Công ty cho phù hợp với tình hình mới.

II. Dự án 52 Lĩnh Nam năm 2022:

*Các ý kiến của ban đại diện cư dân 52 LN có đề nghị trong rất nhiều lần họp với lãnh đạo Công ty, hiện nay cư dân đã có đơn, trong đó có một số vấn đề cấp bách tại dự án 52 LN, cụ thể:

1. Thực hiện các công việc tiếp theo sau khi được nghiệm thu PCCC : Thành lập đội PCCC cơ sở và thực hiện tập huấn, diễn tập tại Dự án 52 Lĩnh Nam; Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho 02 tòa nhà chung cư 52 Lĩnh Nam theo Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2018 của Chính phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc. Sau khi hoàn thành các thủ tục này thì đề nghị Công an Quận Hoàng Mai tháo dỡ quyết định, đình chỉ hoạt động số 1121A/QĐĐC – PC&CC8 (Đ2) ngày 2/10/ 2017 đối với khu vực đơn nguyên tòa 18 tầng, và quyết định đình chỉ số 645A/QĐĐC– PC&CC8(Đ2) ngày 26/7/2018 đối với khu vực tầng hầm và khu vực đơn nguyên tòa 27 tầng.
2. Đóng điện trạm biến áp 1.800 KVA để đủ điện sinh hoạt cho cư dân, vì hệ thống PCCC đã được nghiệm thu, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ. Không để tình trạng như hiện nay dùng trạm 630KVA luôn trong tình trạng quá tải có thể gây chập cháy hoặc phải cắt điện luân phiên khi vào mùa hè rất ảnh hưởng đến cư dân sinh sống.
3. Thi công nhà cộng đồng tại tầng 3 tòa 27 tầng theo thiết kế và kiến nghị của cư dân (dự kiến cuối năm 2022).
4. Sơn lại toàn bộ mặt ngoài tòa nhà theo kiến nghị của cư dân.
5. Sửa chữa một số hạng mục xuống cấp do dự án đã hơn 10 năm: Chống thấm tầng mái tòa 27 tầng, bảo trì thang máy, Ốp lát phần gạch bị bung bên sảnh ngoài tòa nhà tầng 1; Làm lại hệ thống nước thải tòa 18 tầng do bị tắc, gây bức xúc cho cư dân, hoàn thiện một số căn hộ khi khách hàng nhận nhà và yêu cầu công ty hoàn thiện,...
6. Thủ tục pháp lý của dự án 52 Lĩnh Nam : Để dự án đủ điều kiện nghiệm thu và bàn giao căn hộ chung cư cho cư dân theo quy định thì cần rất nhiều thời gian và chi phí. (Hiện tại, phòng quản lý đô thị Quận Hoàng Mai và phường Mai Động, đang rất quan tâm đến vấn đề này và liên tục có yêu cầu Công ty báo cáo tiến độ bao giờ thực hiện xong).
 - 6.1. Xin phê duyệt điều chỉnh phương án quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc theo phương án không nâng tầng, điều chỉnh 15 căn thấp tầng thành 17 căn, mở rộng diện tích lô gia các căn hộ chung cư (Toàn bộ các căn hộ khói nhà 27 tầng từ

87m² lên 92 m² và từ 105 m² lên 115m² (Tổng cộng tăng 1.440m², tương ứng tiền thuế phải nộp tăng));

6.2. Lập hồ sơ xin điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

6.3. Lập lại hồ sơ quyết định giao đất và trích lục bản đồ theo quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh.

6.4. Lập hồ sơ xác nhận đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với khối 18 tầng (đã có quyết định giao đất từ văn phòng sang nhà ở).

6.5. Lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng điều chỉnh cho dự án.

6.6. Lập hồ sơ xác định chênh lệch giá bán và giá thành của 30% quỹ nhà chung cư theo văn bản của UBND thành phố Hà Nội.

7. Công tác thi công xây lắp:

7.1 Hoàn thiện các thủ tục thanh toán gói TB -05, XL -06, XL – 07, XL-08 + XL-09 . Kế hoạch sẽ làm việc với Chủ đầu tư để thanh toán đến 97% gói XL 08: dự kiến trên 2 tỷ đồng. Thanh toán đến 100% giá trị gói XL 10 hơn 1 tỷ.

7.2 Làm việc với cơ quan thuế để xuất hóa đơn, phục vụ công tác thu hồi công nợ xây lắp gồm các công trình: Dự án Bộ Ngoại Giao, Công trình nhà máy xi măng Thái Nguyên; Dự án tăng cường an toàn giao thông hợp phần Hà Nội; Dự án nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn; Công trình Công ty cổ phần EUROWINDOW; Dự án Nhiệt điện Thăng Long.

IV. Công tác khác:

1. Quản lý vận hành tòa nhà của dự án 52 LN đảm bảo cư dân sống ổn định, văn minh, không tập trung khiếu kiện đông người.

2. Tiếp tục triển khai đàm phán theo hướng có lợi cho Lilama Hà Nội để tăng lợi nhuận của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 67/2017/HĐHTKD giữa Công ty cổ phần Lilama Hà Nội với Công ty cổ phần CP đại lực Quang Minh (Nay là Công ty CP đại lực Thiên Phúc). Hợp đồng thuê nhà Hà Thành; Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Phú Hà; Hợp đồng thu hồi nợ xi măng Phú Thọ.

3. Làm việc với Ngân hàng Agribank chi nhánh Láng Hạ, theo hình thức quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các bên và tiếp theo là hòa giải thành. Sau khi có bản án, Lilama Hà Nội sẽ thực hiện theo bản án của tòa án và quyết định của Thi hành án.

4. Tiếp tục thực hiện việc thoái vốn theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên và nghị quyết Hội đồng quản trị (nếu có).

5. Tập trung và triển khai các biện pháp mạnh để thu hồi tất cả các khoản công nợ dây dưa kéo dài nhiều năm không thu được. Đặc biệt là đối với khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty cổ phần xi măng Phú Thọ, cho thuê nhà tại 52 Lĩnh Nam.

6. Cho thuê dài hạn (trên 05 năm) diện tích tầng 4B (tầng M – tầng kỹ thuật tòa 27 tầng).

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và kế hoạch năm 2022. Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT;
- Lưu Ban giám đốc;



Ngô Anh Thủy