

Hà Nội, ngày 30 tháng 05 năm 2024

Dự thảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty năm 2024

PHẦN I

KẾT QUẢ THỰC HIỆN HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

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 2023 là: 207,099 tỷ đồng (trong đó: nợ thuế VAT: 5.3 tỷ đồng; nợ thuế TNDN: 81.98 tỷ đồng; nợ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất: 24,66 tỷ đồng; tiền chậm nộp thuế: 95,151 tỷ đồng).

Công ty đã bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 22/6/2022: Theo quyết định số QDTH/10110948 ngày 22/6/2022 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội. Ủy ban chứng khoán Nhà Nước có công văn số 4729/UBCK-GSĐC ngày 22/07/2022 về việc hủy tư cách công ty đại chúng đối với Công ty CP Lilama Hà Nội.

* Một số chỉ tiêu chính theo báo cáo tài chính năm 2023:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| - Lỗ lũy kế: | - 835.167.558.719 đồng |
| - Vốn chủ sở hữu: | - 710.917.038.598 đồng |
| - Nợ ngắn hạn: | 751.493.911.833 đồng |
| - Nợ dài hạn: | 623.850.204.502 đồng |

Lỗ lũy kế rất lớn (835,167,558,719) tỷ đồng, gấp hơn 8 lần số vốn đầu tư của Chủ sở hữu.

Toàn bộ công nhân có tay nghề đã nghỉ hết. Vì vậy, đối với hoạt động xây lắp công ty không thể thực hiện, 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 QLCD.

với số người 02. 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 2023 chỉ tập trung vào:

+ Tìm nguồn vốn để tiếp tục hoàn thiện các hạng mục của dự án 52 Lĩnh Nam. Đồng thời thực hiện các công việc rà soát tập hợp 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 – Bộ 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. Tuy nhiên, do công ty không còn nguồn tiền nên việc hoàn thiện Dự án 52 Lĩnh Nam đến nay vẫn còn dang.

+ 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. Đến nay, chưa thu hồi hết công nợ các công trình này do một phần vì Công ty Không xuất được hóa đơn VAT.

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

Năm 2023, 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 2023 :

I. Một số chỉ tiêu SXKD thực hiện năm 2023:

TT	Diễn giải	Số tiền (VNĐ)
I.	DOANH THU	7,268,839,804
1	Doanh thu bán hàng	3,939,211,146
1.1	Doanh thu cung cấp dịch vụ (trông giữ xe)	1,677,364,469
1.2	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2,261,846,677
1.2.1	Doanh thu cho thuê BDS	394,760,460
1.2.2	Doanh thu căn hộ theo tiến độ	1,867,086,217
2	Doanh thu hoạt động tài chính	2,639,619,469
2.1	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	269,720
2.2	Cổ tức, lợi nhuận được chia	2,639,349,749
2.2.1	Phân bổ lợi nhuận hợp tác được chia (Phú Hà) (Đã nhận ứng trước từ năm 2014)	539,349,749
2.2.2	Phân bổ lợi nhuận hợp tác được chia (Đại lực) (Nhận vào năm 2024)	2,100,000,000
3	Thu nhập khác	690,009,189
	Thu nhập khác (Phí dịch vụ tòa nhà 52 LN thu hộ)	690,009,189
II.	CHI PHÍ	29,761,644,183

00105341
ÔNG TY
CỔ PHẦN
LAMA
HÀ NỘI
MAI - TP. H

1	Giá vốn hàng bán	1,649,406,616
1.1	Giá vốn của công trình xây lắp (tạm tính)	1,587,023,284
1.2	Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư (Khâu hao)	62,383,332
2	Chi phí tài chính	21,604,235,950
	Lãi tiền vay	21,604,235,950
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,649,081,462
3.1	Chi phí nhân viên quản lý: Lương, trích theo lương (BHXH+BHYT+CĐ+Ăn ca, ...)	2,836,082,100
3.2	Chi phí vật liệu quản lý (điện thoại, VPP, máy in, phô tô ...)	46,664,810
3.3	Thuế, phí và lệ phí phát sinh trong năm 2023 nộp thuế Hoàng Mai và thuế Mê Linh.	703,148,994
3.4	Chi phí dịch vụ mua ngoài tòa nhà.	21,124,183
3.5	Chi phí bằng tiền khác.	42,061,375
4	Chi phí khác	2,858,920,155
	Các khoản bị phạt (Chậm nộp thuế, chậm nộp BHXH, tòa án, thi hành án ...)	2,858,920,155
III	LỢI NHUẬN	(22,492,804,379)

* Nộp ngân sách: 6,917,152,148 đồng

* Lương bình quân: 6.828.000 đồng.

(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).

II. 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 2023 Công ty đã hoàn thiện thêm được một số công việc sau:

1. 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, gồm:

- + Quây tạm nhà cộng đồng bằng tường thạch cao và lát nền để cư dân dùng tạm khi tổ chức họp cư dân hay công ty tổ chức họp.

- + Thay gạch phòng và sửa chữa một số hạng mục nhỏ như trần, cửa.

- + Hoàn thiện căn hộ để tạm bàn giao chìa khóa cho khách hàng (khi khách hàng yêu cầu).

- + Thường xuyên thực hiện công tác bảo trì 8 thang máy và Sửa chữa thay thế thiết bị hỏng; Kiểm định thang máy.

- + Sửa chữa và xử lý chống thấm mái tòa 27 tầng, quét sơn một số hạng mục do thấm mốc và bong tróc, xử lý thông tắc tòa 27 tầng và 18 tầng nhưng chưa có kinh phí để làm lại hệ thống thoát nước thải nên không triệt để (do tắc cả hệ thống).

- + 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 268 căn đã ở còn 2 căn chưa tạm nhận bàn giao)

+ Ngày 15/11/2023, đơn vị thi công PCCC và Chủ đầu tư đã ký biên bản xác nhận hết thời hạn bảo hành theo hợp đồng thi công. Theo quy định của Thông tư số 17/2021/TT-BCA ngày 05/02/2021 của Bộ Công An thì sau khi hết thời gian bảo hành đơn vị phải ký ngay hợp đồng với Công ty có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy thực hiện bảo trì hệ thống PCCC định kỳ theo quy định để đảm bảo an toàn.

2. 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 các căn còn lại.

3. Giải quyết căn hộ thuộc diện nâng tầng: Tổng nợ gốc của 5 khách hàng nâng tầng tính đến 31/12/2023 còn trên **2,388 tỷ đồng**. Các khách hàng thường xuyên đến công ty gây áp lực đòi tiền (năm 2023 đã trả khách hàng 100 triệu đồng).

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 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, đề nghị dừng cho thuê để không xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, các đơn vị không dừng và không trả lại mặt bằng, trì hoãn chưa đóng đủ tiền thuê.

III. 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 bảo trì một số công việc đối với các gói thầu, trả phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

+ Phản 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 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. Riêng đối với Công trình Công ty CP xi măng Phú Thọ không thu hồi được công nợ do Công ty Xi măng Phú Thọ cũng bị cưỡng chế thuế, sản xuất cầm chừng, hoạt động không có lãi.

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.

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

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

Công ty đã cơ cấu, sắp xếp, tinh giảm nhân sự gián tiếp phòng/ban tương đối gọn nhẹ. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty có 04 phòng/ban chức năng: Phòng Tổ chức hành chính, Phòng Tài chính kế toán, Phòng kinh tế kỹ thuật và quản lý các dự án và Ban QLTN 52 Lĩnh Nam. CBCNV đông nhất tập trung ở Ban QLTN 52 Lĩnh Nam, 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 và thu nhỏ lẻ khác.

Cơ cấu nhân sự cụ thể như sau:

+ Số lượng CBCNV hiện đang làm việc:	30 người; trong đó:
- CBCNV gián tiếp phòng/ban:	07 người
- CBCNV Ban QLTN, nhân viên bảo vệ, kỹ thuật:	19 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 2023 Công ty đã chuyển trả cơ quan Bảo hiểm xã hội số tiền 615 triệu đồng, đóng đủ số tiền phát sinh gốc hàng tháng và gia hạn thẻ bảo hiểm y tế năm 2023, trả được một phần nhỏ nợ cũ Bảo hiểm xã hội. Với số tiền nộp nêu trên Công ty đã giải quyết xác nhận sổ bảo hiểm cho 11 lao động đã nghỉ việc ở Công ty, giảm bớt một phần số lao động nghỉ việc chưa chốt được sổ bảo hiểm.

Mặc dù tiền lương không cao nhưng 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 2023 đạt 6,8 triệu đồng/người/tháng.

V. 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. Công ty đã bị Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và yêu cầu làm thủ tục giải thể doanh nghiệp. Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước thông báo hủy tư cách Công ty đại chúng đối với Công ty kể từ ngày 22/6/2022 đến nay. Cục thuế HN đã thông báo tạm hoãn xuất cảnh với Đại diện pháp luật. Công ty đã làm việc và gửi công văn giải trình nhưng không thể giải quyết vì Cục thuế HN yêu cầu thanh toán hết khoản nợ thuế.

10534
G TY
PHẦN
AMA
NỘI
I-TP

2. Nợ phải trả lớn đặc biệt là nợ thuế (207,099 tỷ đồng) dẫn đến bị cưỡng chế hóa đơn, không thu hồi được công nợ các công trình cũ vì không xuất được hoá đơn.

3. Nợ Bảo hiểm xã hội 8.8 tỷ đồng ảnh hưởng đến quyền lợi của người lao động, không xác nhận được sổ BHXH và giải quyết các chế độ khi người lao động thôi việc, chấm dứt hợp đồng lao động.

4. Khoản nợ với Ngân hàng Agribank Láng Hạ : Công ty chưa thu xếp được nguồn trả nợ. Ngân hàng Láng Hạ đã khiếu kiện ra Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai và đã xử xong. Ngân hàng đã đưa bản án sang Chi cục thi hành án Quận Hoàng Mai và Chi cục thi hành án Quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 906/QĐ – CCTHADS thi hành án theo yêu cầu, khoản phải thi hành là trả cho Agribank Láng Hạ số tiền 190.346.453.489 đồng, cơ quan thi hành án sẽ xử lý các tài sản đã thế chấp bảo đảm tại dự án 52 LN (từ tầng 1 đến tầng 5 tòa 18 tầng và từ tầng 1 đến tầng 3 tòa 27 tầng, phần liên kết giữa hai tòa nhà) để thu hồi nợ trả Agribank CN Láng Hạ và quyết định số 907/QĐ – CCTHADS án phí 298.346.456 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 27/09/2023 Chi cục thi hành án dân sự Quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 12/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án đối với Công ty CP Lilama HN, với khoản tiền tổng cộng theo bản án: 190.346.453.489 đồng và Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 27/9/2023 về việc hoãn thi hành án đối với khoản phí án sơ thẩm : 298.346.453 đồng. Để tòa án cấp cao xử lại bản án vì có liên quan đến bên thứ 3.

5. Công ty CP Lilama HN nợ gốc Tổng công ty lắp máy Việt Nam hơn 150 tỷ đồng với rất nhiều hợp đồng. Tổng công ty đã khởi kiện ra tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai với ba hợp đồng: Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVV – TCT/2010 ngày 25/02/2010; Hợp đồng tín dụng số 01102010/TCT – HĐNN ngày 01/10/2010; Hợp đồng kinh tế số 191015/LILAMA – LI.HN ngày 19/10/2015.

Ngày 14/06/2023 Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai đã gửi Lilama HN thông báo số 22/2023/TLST – KDTM về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại với ba hợp đồng kể trên. Công ty Lilama HN đã có rất nhiều văn bản đề nghị Tổng công ty Lilama bổ sung hồ sơ, gồm:

* Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVV – TCT/2010 ngày 25/02/2010 và Hợp đồng tín dụng số 01102010/TCT – HĐNN ngày 01/10/2010: Đề nghị Tổng công ty lắp máy Việt Nam – CTCP xem xét lại việc đổi chiểu công nợ khi đổi chiểu công nợ không phải đại diện pháp luật hai bên ký và không có giấy ủy quyền hoặc phân quyền ký đổi chiểu công nợ trước khi Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử vụ án. Tuy nhiên việc này chưa được giải quyết.

* Hợp đồng kinh tế số 191015/LILAMA – LI.HN ngày 19/10/2015 về việc thực hiện một phần công việc hoàn thiện tòa nhà 27 tầng dự án 52 Lĩnh Nam. Lilama HN đã nhiều lần gửi công văn đề nghị Tổng công ty lắp máy Việt Nam – CTCP: Thực hiện việc lập và ký biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc đưa vào sử dụng trước khi Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử vụ án. Đề nghị Tổng công ty lắp máy Việt Nam – CTCP xem xét lại việc đổi chiểu công nợ khi đổi chiểu công nợ không phải đại diện pháp luật hai bên ký và không có giấy ủy quyền hoặc phân quyền ký đổi chiểu công nợ trước khi Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử vụ án. Tuy nhiên việc này chưa được

giải quyết.

Vụ án đã đưa ra xét xử sơ thẩm ngày 29 tháng 03 năm 2024 và ngày 08 tháng 04 năm 2024. Ngày 24/04/2024 Công ty CP lilama Hà Nội đã nhận được bản án số 12/2024/KDTM-ST (Tuyên xử: Công ty CP Lilama Hà Nội phải thanh toán trả cho Tổng công ty lắp máy Việt Nam số tiền là **128.521.255.916 đồng** của 03 hợp đồng kể trên. Trong đó, nợ gốc: 79.266.929.666 đồng, nợ lãi: 49.254.326.250 đồng). Trường hợp Lilama HN không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ Tổng công ty, thì Tổng Công ty Lắp máy VN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã cầm cố là toàn bộ 4.500.000 cổ phần thuộc sở hữu của Lilama HN tại Công ty CP tôn mạ Vnsteel Thăng Long theo hợp đồng cầm cố tài sản ngày 19/10/2015. Về án phí Lilama HN phải chịu là :**236.521.226 đồng**.

6. Các Hợp đồng dở dang phải kế thừa khó khăn trong việc thu tiền dẫn đến không có nguồn thu. Cụ thể :

6.1 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Phú Hà: Công ty phú Hà đã ứng trước lợi nhuận cho Công ty Lilama HN là : 10 tỷ đồng từ năm 2014, tương đương với giá trị lợi nhuận đến năm 2035.Và Công ty đại lực Quang Minh (Nay là Cty Đại lộc Thiên Phúc) đã ứng trước cho Lilama HN :10.5 tỷ đồng từ năm 2017. Vậy đến năm 2024 thì Lilama HN mới được chia tiếp lợi nhuận.

6.2 Hợp đồng cho thuê số 1705/2018/HĐTT/LLM-HT ngày 17/05/2018 và PLHĐ 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.

6.3 Hợp đồng uỷ quyền mua bán xi măng Phú Thọ khẩu trừ nợ với Ông Nguyễn Khắc Linh.

7. Chi cục thi hành án dân sự Quận Hoàng Mai luôn đốc thúc thực hiện thi hành các bản án đã xử trước đây. Nhưng Công ty không có nguồn để nộp.

8. Không có nguồn tiền để thực hiện nộp đủ tiền sử dụng đất dự án 52 LN. Tính đến 31/12/2023 nợ cả gốc và lãi là:74.57 tỷ đồng (Gốc: 24.24 tỷ đồng và lãi chậm nộp: 50.32 tỷ đồng). Nên việc làm sổ đỏ cho cư dân gần như không thể. Cư dân đã nộp đến 95% tiền nhà nên yêu cầu có sổ đỏ.

9. Đã thi công nhà cộng đồng bằng hình thức quây tạm tường thạch cao và lát nền để thi hành án Quận Hoàng Mai không kê biên. Nhưng chưa hoàn thiện nhà cộng đồng dẫn đến cư dân thường xuyên đề nghị tiếp tục hoàn thiện để cư dân có địa điểm sinh hoạt chung.

10. Dự án đã thực hiện điều chỉnh lần 2, đến nay dự án vẫn còn rất nhiều tồn tại chưa khắc phục, gồm : thực hiện xin giấy phép xây dựng cấp phép cho khối nhà thấp tầng là 17 căn, hoàn thiện các căn hộ thấp tầng, hồ sơ pháp lý liên quan đến việc tăng diện tích lô gia đối với căn hộ tòa 27 tầng, tiền thuế, nghĩa vụ tài chính với diện tích tăng căn hộ tòa 27 tầng. Với thực tại của Dự án 52 Lĩnh Nam thì khối lượng công việc rất nhiều, phức tạp và rất khó khăn cần phải có nhiều thời gian kể cả khi có nguồn tiền. Dự án liên tục bị các đoàn thanh tra kiểm tra đến làm việc: Thanh tra sở xây dựng, Phòng quản lý đô thị Quận Hoàng Mai, Công an Phòng cháy chữa cháy, Phường Mai Động ...



PHẦN II
KẾ HOẠCH NĂM 2024

A. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024:

Một số chỉ tiêu chủ yếu:

TT	Diễn giải	Số tiền (VNĐ)
I.	DOANH THU	6,029,349,749
1	Doanh thu bán hàng	2,700,000,000
1.1	Doanh thu cung cấp dịch vụ (trông giữ xe)	1,600,000,000
1.2	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1,100,000,000
1.2.1	Doanh thu cho thuê BDS	394,760,460
1.2.2	Doanh thu căn hộ theo tiến độ	705,239,540
2	Doanh thu hoạt động tài chính	2,639,349,749
2.1	Cổ tức, lợi nhuận được chia	2,639,349,749
2.1.1	Phân bổ lợi nhuận hợp tác được chia (Phú Hà) (Đã nhận ứng trước từ năm 2016)	539,349,749
2.1.2	Phân bổ lợi nhuận hợp tác được chia (Đại lực) (Dự kiến nhận vào năm 2025)	2,100,000,000
3	Thu nhập khác	690,000,000
	Thu nhập khác (Phí dịch vụ tòa nhà 52 LN thu hộ)	690,000,000
II.	CHI PHÍ	29,095,539,437
1	Giá vốn hàng bán	1,019,383,332
1.1	Giá vốn của công trình xây lắp (tạm tính)	957,000,000
1.2	Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư (Khấu hao)	62,383,332
2	Chi phí tài chính	21,604,235,950
	Lãi tiền vay	21,604,235,950
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,613,000,000
3.1	Chi phí nhân viên quản lý: Lương, trích theo lương (BHXH +CD+Ăn ca, ...)	2,800,000,000
3.2	Chi phí vật liệu quản lý (điện thoại, VPP, máy in, phô tô ...)	57,000,000
3.3	Thuế, phí và lệ phí dự kiến phát sinh nộp thuế Hoàng Mai, thuế Mê Linh.	703,000,000
3.4	Chi phí dịch vụ mua ngoài tòa nhà	17,000,000
3.5	Chi phí bằng tiền khác	36,000,000
4	Chi phí khác	2,858,920,155

	Các khoản bị phạt (Chậm nộp thuế, chậm nộp BHXH, chi phí khác ...)	2,858,920,155
III	LỢI NHUẬN	-23,066,189,688

+ Dự kiến nộp ngân sách: 1.5 tỷ đồng .

+ Lương bình quân: 6.8 triệu đồng.

(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.

II. Dự án 52 Lĩnh Nam năm 2024:

* Tiếp tục thực hiện công tác bảo trì và sửa chữa thang máy, kiểm định thang máy và các hạ tầng khác.

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

1. Thực hiện các yêu cầu về pháp lý và cơ sở hạ tầng đáp ứng yêu cầu của Điện lực Hoàng Mai để bàn giao việc quản lý điện và thu tiền điện cư dân 52 Lĩnh Nam (Cư dân yêu cầu liên tục).
2. Mua bảo hiểm cháy nổ chung cư 52 Lĩnh Nam theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Công an Quận Hoàng Mai, nếu không thực hiện sẽ bị đình chỉ và bị phạt mỗi lần số tiền 50 triệu đồng nếu không khắc phục. (Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện mua theo nghị quyết của HĐQT số 02/NQ-HĐQT ngày 29/3/2024)
3. Ký hợp đồng với đơn vị bảo trì hệ thống PCCC chung cư 52 LN theo quy định của thông tư số 17/2021/TT-BCA và yêu cầu của Công an Quận Hoang Mai và đảm bảo an toàn cho cư dân, người đại diện pháp luật. (Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng với đơn vị bảo trì theo nghị quyết của HĐQT số 02/NQ-HĐQT ngày 29/3/2024)
4. Hoàn thiện nhà cộng đồng để cư dân sử dụng tạm khi cư dân cần tổ chức tất niên hoặc tổ chức họp Công ty.
5. Sửa chữa một số hạng mục xuống cấp do dự án đã hơn 10 năm, đặc biệt là hệ thống nước thải tòa 18 tầng. Hiện nay, tình trạng tắc đường ống dẫn đến tràn nước thải ra nhà gây hỏng sàn gỗ và ảnh hưởng cuộc sống người dân khiến cư dân bức xúc và yêu cầu sửa gấp nhưng không chia sẻ chi phí sửa chữa.
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

10534
G TY
PHÂN
AMA
NỘI
-TP.HCM

tâm đến vấn đề này và liên tục có yêu cầu Công ty báo cáo tiến độ bao giờ thực hiện xong). Các công việc phải làm như: 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 khối 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); Lập hồ sơ xin điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư; Lập lại hồ sơ quyết định giao đất và trích lục bản đồ theo quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh; 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); Lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng điều chỉnh cho dự án; 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.

III. Công tác khác:

- 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.
- Tiếp tục 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.
- Chấp hành các yêu cầu Của Chi cục Thi hành án Quận Hoàng Mai về việc thực hiện nộp phí án và thi hành các bản án. Đặc biệt là bản án liên quan đến tài sản thế chấp là toàn bộ tầng thương mại dự án 52 Lĩnh Nam.
- 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 cho thuê nhà tại 52 Lĩnh Nam.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024. Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Anh Thủy