CÔNG TY CP LILAMA HÀ NỘI
BAN KIỂM SOÁT

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

Hà Nội, ngày 10/06/2024

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NĂM 2023 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN LILAMA HÀ NỘI

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Lilama Hà Nội;
- Căn cứ quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Lilama Hà Nội;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Lilama Hà Nội
- Căn cứ Biên bản kiểm soát ngày 17/04/2024 về việc Kiểm soát báo cáo tài chính và các mặt hoạt động của doanh nghiệp năm 2023 của Lilama Hà Nội.

Ban kiểm soát xin báo cáo cổ đông về tình hình kiểm soát các hoạt động trong quản lý, điều hành và việc thẩm định báo cáo tài chính năm 2023 của Lilama Hà Nội như sau:

I- Kiểm soát tình hình tuân thủ pháp luật, quy chế của Công ty:

Qua sự kiểm tra giám sát quá trình quản lý, điều hành hoạt động của Công ty năm 2023, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của Công ty trong năm 2023 tuân thủ theo đúng nội dung đăng ký kinh doanh và Điều lệ, quy chế của Công ty.

II. Một số chỉ tiêu tài chính theo báo cáo tài chính của Công ty:

1. Kết quả SXKD năm 2023:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023
1	Doanh thu BH và cung cấp dịch vụ	4.876.909.634	3.939.211.146
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần	4.876.909.634	3.939.211.146
4	Giá vốn hàng bán	4.194.098.094	1.649.406.616
5	Lợi nhuận gộp	682.811.540	2.289.804.530
6	Doanh thu hoạt động tài chính	9.414.145.767	2.639.619.469

7	Chi phí tài chính	21.604.235.952	21.604.235.950
	Trong đó: Chi phí lãi vay	21.604.235.952	21.604.235.950
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.596.669.276	2.836.082.100
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	(13.103.947.921)	(20.323.893.413)
10	Thu nhập khác	600.013.000	690.009.189
11	Chi phí khác	-	2.858.920.155
12	Lợi nhuận khác	600.013.000	(2.168.910.966)
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(12.503.934.921)	(22.492.804.379)
14	Lợi nhuận sau thuế	(12.503.934.921)	(22.492.804.379)

2. Một số chỉ tiêu tài chính của công ty năm 2023:

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	31/12/2022	31/12/2023
I	**Tài sản**	**669.266.119.729**	**664.427.077.737**
A	Tài sản ngắn hạn	109.773.700.031	106.155.014.589
	Tiền và các khoản tương đương tiền	176.720.258	1.229.855.506
	Các khoản phải thu ngắn hạn:	94.234.978.736	89.563.158.046
	+ Phải thu của khách hàng:	73.476.493.883	75.592.150.952
	+ Trả trước cho người bán:	18.063.881.332	18.063.881.332
	+ Phải thu theo tiến độ KH HĐ XD	30.010.020.917	30.010.020.917
	+ Phải thu ngắn hạn khác	10.791.446.667	3.995.307.308
	+ Dự phòng phải thu NH khó đòi	(60.152.637.570)	(60.152.637.570)
	+ Tài sản thiếu chờ xử lý	22.045.773.507	22.045.773.507
	Hàng tồn kho	5.971.902.995	5.971.902.995
	Tài sản ngắn hạn khác	9.390.098.042	9.390.098.042
B	Tài sản dài hạn	559.492.491.698	558.280.724.748
	Các khoản phải thu dài hạn	1.143.703.887	1.143.703.887
	Tài sản cố định		
	Bất động sản đầu tư	670.620.839	608.237.507
	Tài sản dở dang dài hạn	466.914.174.367	465.764.862.749
	Đầu tư tài chính dài hạn	82.489.571.119	82.489.571.119
	Tài sản dài hạn khác	8.274.349.486	8.274.349.486
II	**Nguồn vốn**	**669.266.119.729**	**664.427.077.737**
A	Nợ phải trả	1.357.690.353.948	1.375.344.116.335
	Nợ ngắn hạn, trong đó:	757.906.324.915	751.493.911.833
	+ Phải trả người bán	82.262.494.803	82.385.055.699
	+ Người mua trả tiền trước	57.504.673.000	57.504.673.000
	+Thuế và các khoản phải nộp NN	117.934.917.637	111.947.343.064
	+ Phải trả ngắn hạn khác	9.469.866.413	9.469.866.413
	+ Vay và nợ thuê tài chính		
	+ Phải trả người lao động	99.623.127	91.573.471
	+ Chi phí phải trả ngắn hạn	43.364.213.385	43.364.213.385
	+ Phải trả theo tiến độ HĐXD	222.016.747	222.016.747

	+ Doanh thu chưa thực hiện NH + Quỹ khen thưởng phúc lợi	447.276.560.923 (243.629.710)	446.737.211.174 (243.629.710)
	Nợ dài hạn	599.784.029.033	623.850.204.502
B	Vốn chủ sở hữu	(688.424.234.219)	(710.917.038.598)
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
	Thặng dư vốn cổ phần	24.250.520.121	24.250.520.121
	LNST chưa phân phối	(812.674.754.340)	(835.167.558.719)

3. Thực trạng hiện nay của CTCP Lilama Hà Nội:

3.1. Hiện nay, Lilama Hà Nội đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo Quyết định số QĐTH/10110948 ngày 22/6/2022 của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội theo đề nghị của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và đề nghị bổ sung của Cục Thuế thành phố Hà Nội tại Công văn số 777/CTHN-QLN ngày 06/01/2023 do nợ đọng thuế. Mặt khác, theo thông báo tại công văn số 71/CV- ĐKKD ngày 09/02/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh thì CTCP Lilama Hà Nội không thuộc các trường hợp được khôi phục tình trạng pháp lý sau khi bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp quy định tại Nghị định 01/2021/NĐ-CP về Đăng ký doanh nghiệp.

Về vấn đề nêu trên, CTCP Lilama Hà Nội có văn bản số 56/CT ngày 24/10/2023 gửi Cục Thuế Thành phố Hà Nội đề nghị hỗ trợ khôi phục Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Công ty Lilama Hà Nội đã khắc phục xong nghĩa vụ với Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Tuy nhiên, theo thông báo tại công văn số 821332/CTHN-QLN ngày 22/11/2023 của Cục Thuế Hà Nội về việc hỗ trợ khôi phục giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì đến thời điểm hiện tại do CTCP Lilama Hà Nội còn nợ đọng thuế vì vậy Cục Thuế Hà Nội không có cơ sở để chấm dứt hiệu lực của biện pháp cưỡng chế thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với CTCP Lilama Hà Nội.

3.2. Bên cạnh đó, ngày 04/3/2024 Cục Thuế Hà Nội đã có thông báo số 10424/TB-CTHN-QLN về việc tạm hoãn xuất cảnh đối với người đại diện theo pháp luật của CTCP Lilama Hà Nội do doanh nghiệp chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế.

Qua tra cứu trên trang web của Tổng Cục thuế, hiện nay CTCP Lilama Hà Nội đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

III.Kết quả kiểm tra, kiểm soát:

1. Về hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất theo hình thức mở rộng để các thành viên Ban Điều hành, Ban Kiểm soát và các bộ phận chuyên môn tham gia, đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của Công ty như sau:

- Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 31/3/2023 của Hội đồng quản trị CTCP Lilama Hà Nội thông qua các nội dung như sau:

+ CTCP Lilama Hà Nội có văn bản gửi UBND thành phố Hà Nội, Bộ Xây dựng đề nghị xem xét việc CTCP Lilama Hà Nội bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và bàn giao cho đơn vị quản lý chung cư Lilama tại số 52 Đường Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Hà Nội.

+ CTCP Lilama Hà Nội có văn bản gửi DATC đề nghị triệu tập ông Phan Hoài Hiệp - nguyên Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật của CTCP Lilama Hà Nội, người đại diện phần vốn của DATC tại CTCP Lilama Hà Nội về giải quyết các hợp đồng đã ký trước đây gây thiệt hại cho Lilama Hà Nội, cụ thể gồm các hợp đồng sau: (i) Hợp đồng cho thuê tài sản với CTCP CN xây dựng kiến trúc Hà Thành (ii) Hợp đồng ủy quyền thu hồi công nợ tại CTCP Xi măng Phú Thọ. Trường hợp sau ngày 15/4/2023, nếu DATC không triệu tập được những người cũ thì HĐQT sẽ chuyển hồ sơ ra cơ quan pháp luật để giải quyết.

+ Tiếp tục thực hiện các nội dung tại Nghị quyết 05/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022 của HĐQT.

+ Dự kiến thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên vào đầu tháng 5/2023.

+ Giao Tổng Giám đốc CTCP Lilama Hà Nội thực hiện quây diện tích để xây dựng nhà cộng đồng cho cư dân tại tầng 3 tòa 27 tầng - Chung cư Lilama Hà Nội tại 52 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 24/11/2023 của Hội đồng quản trị CTCP Lilama Hà Nội thông qua các nội dung như sau:

+ CTCP Lilama Hà Nội có văn bản gửi cơ quan chức năng đề nghị hỗ trợ giải quyết việc khôi phục Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh để CTCP Lilama Hà Nội có tư cách pháp nhân ký các hợp đồng: Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành trạm biến áp 1800KVA và 630 KVA giữa CTCP Lilama Hà Nội và Công ty Điện lực Hoàng Mai; Hợp đồng bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và các rủi ro đặc biệt của chung cư 52 Lĩnh Nam; Hợp đồng bảo trì thang máy và Hệ thống phòng cháy chữa cháy cho chung cư 52 Lĩnh Nam.

+ CTCP Lilama Hà Nội có văn bản kiến nghị DATC biệt phái ông Phan Hoài Hiệp về CTCP Lilama Hà Nội làm việc chuyên trách để giải quyết dứt điểm các tồn tại với Công ty TNHH công nghệ kiến trúc Hà Thành, Hợp đồng thu hồi công nợ tại CTCP Xi măng Phú Thọ với ông Nguyễn Khắc Linh, Hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP Đại Lực Quang Minh (nay là CTCP Đại Lộc Thiên Phúc).

+ CTCP Lilama Hà Nội ký văn bản gửi Công ty TNHH Công nghệ kiến trúc Hà Thành yêu cầu nộp tiền thuê mặt bằng. Trường hợp đến tháng 12/2023, Công ty TNHH Công nghệ kiến trúc Hà Thành vẫn không trả tiền thuê mặt bằng thì Công ty Lilama Hà Nội sẽ tạm dừng cung cấp dịch vụ điện, nước và chuyển hồ sơ sang cơ quan chức năng vì chiếm đoạt tài sản.

+ Giao Tổng Giám đốc chỉ đạo, đôn đốc việc thu hồi công nợ; Ký văn bản gửi Sở Tài nguyên môi trường và các cơ quan chức năng về việc mất giấy

Chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thuộc lô số 14, khu công nghiệp Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội.

2. Đánh giá các chỉ tiêu BCTC năm 2023 của Doanh nghiệp:

Đến thời điểm kiểm soát, Ban kiểm soát không nhận được báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của doanh nghiệp do Công ty không thực hiện kiểm toán. Trên cơ sở báo cáo tài chính do phòng Tài chính kế toán cung cấp, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu phát sinh của kỳ báo cáo tài chính năm 2023 của doanh nghiệp. Nhìn chung báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty; đã được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

3. Kiểm tra một số nội dung cụ thể:

3.1. Về hệ thống PCCC dự án 52 Lĩnh Nam

Hệ thống PCCC tại dự án 52 Lĩnh Nam đã được Phòng CSPCCC và cứu nạn cứu hộ Công an thành phố Hà Nội chấp thuận kết quả nghiệm thu PCCC. Sau khi được nghiệm thu, doanh nghiệp đã làm việc với Công an Quận Hoàng Mai để thực hiện diễn tập và tập huấn phòng cháy chữa cháy cho Dự án. Trên cơ sở đó, ngày 14/11/2022, Công an Quận Hoàng Mai đã ra quyết định số 138/QĐPH - TQCAHM phục hồi lại hoạt động cho Dự án 52 Lĩnh Nam;

Về hoạt động của hệ thống PCCC, ngày 28/10/2023, Công an quận Hoàng Mai đã thực hiện kiểm tra an toàn về PCCC tại dự án 52 Lĩnh Nam. Tại thời điểm kiểm tra, Công an quận Hoàng Mai yêu cầu :

- Trong quý IV/2024, DN phải tổ chức tuyên truyền phổ biến pháp luật về PCCC&CNCH cho cư dân, nhân viên và lực lượng PCCC cơ sở của tòa nhà ; Huấn luyện và cấp giấy chứng nhận đã qua huấn luyện về CNCH đầy đủ cho lực lượng PCCC cơ sở. Tổ chức thực tập phương án chữa cháy và CNCH định kỳ theo quy định.

- Thường xuyên kiểm tra, gia cố, cải tạo, đề phòng việc tăng công suất tiêu thụ so với thiết kế ban đầu gây hiện tượng quá tải chập cháy ; Tiến hành đo điện trở và kiểm tra định kỳ hệ thống chống sét, tiếp địa tại tòa nhà theo quy định (thời hạn hoàn thành : Hoàn thành trong quý IV/2023).

- Thực hiện việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho tòa nhà theo quy định tại Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 01/3/2018 của Chính Phủ (thời hạn hoàn thành : ngày sau buổi kiểm tra).

- Khi cải tạo, sửa chữa, thay đổi công năng, đề nghị Ban quản trị, chủ đầu tư, các đơn vị sử dụng chung mặt bằng, thuê mặt bằng tại Tòa nhà thực hiện nghiêm trách nhiệm của người đứng đầu theo quy định tại Điều 5-Luật PCCC và điều kiện an toàn về PCCC đối với cơ sở theo điều 5 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020. Chỉ được đưa vào hoạt động khi đã thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC theo quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP và thực hiện đầy đủ các quy định khác của pháp luật.

+ Ý kiến của Ban kiểm soát : Tại thời điểm kiểm soát, Doanh nghiệp đã thực hiện một phần các công việc về PCCC theo yêu cầu của Công an quận Hoàng Mai. Đã tiến hành kiểm tra, đo điện trở nối đất cho hệ thống chống sét theo quy định. Doanh nghiệp đã đề nghị và đang chờ Công an quận Hoàng Mai bố trí để tổ chức tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật về PCCC&CNCH cho cư dân, nhân viên và lực lượng PCCC cơ sở. Đang chờ bố trí được xe thang để tổ chức thực tập phương án chữa cháy và CNCH. Các phần việc về ký Hợp đồng về bảo hiểm PCCN và bảo trì Hệ thống PCCC đã được Tổng Giám đốc Hội đồng quản trị và HĐQT đã thông qua tại cuộc họp ngày 10/03/2024.

Để đảm bảo an toàn về PCCC dự án 52 Lĩnh Nam, Ban Kiểm soát kiến nghị Ban điều hành Lilama Hà Nội sớm thực hiện ký Hợp đồng với đơn vị có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ PCCC để bảo trì hệ thống PCCC tại dự án 52 Lĩnh Nam theo quy định.

Ban Kiểm soát kiến nghị Lilama Hà Nội có phương án và làm việc cụ thể với cư dân sinh sống tại dự án 52 Lĩnh Nam về việc đóng 2% quỹ bảo trì để có nguồn kinh phí bảo trì hệ thống thang máy chung cư, hệ thống PCCC theo định kỳ, đảm bảo hệ thống hoạt động liên tục và an toàn cho cư dân sinh sống tại tòa nhà, đồng thời đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật quy định.

3.2. Về hoạt động cho thuê trụ sở tại dự án 52 Lĩnh Nam:

Tài sản cho thuê:

3.2.1 Về Hợp đồng cho thuế tài sản với Công ty Hà Thành

Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng có săn số 1705/2018/HĐTTS/LLM-HT ngày 17/05/2018 giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty TNHH Công nghệ Kiến trúc Hà Thành (nay là Công ty CP Công nghệ xây dựng kiến trúc Hà Thành), đại diện ký hợp đồng phía Lilama Hà Nội là bà Nguyễn Thùy Linh chức vụ: Tổng giám đốc.

Tài sản cho thuê: Tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 4 của tòa nhà 18 tầng và Tầng 1, tầng 2, tầng 3 của Tòa 27 Tầng, và tầng 2, tầng 3 Của Khối nối giữa 2 tòa nhà.

Tổng diện tích ước tính 4664m2, diện tích thuê được xác định chính xác khi được bàn giao.

Hiện trạng tài sản khi ký kết hợp đồng: Đã hoàn thành xây thô và một phần mặt ngoài.

Bên thuê sẽ đầu tư bằng vốn của Bên Thuê để hoàn thành xây dựng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt của 02 tòa nhà, và Bên B được tự do kinh doanh, khai thác tài sản thuê, quản lý, sử dụng và sữa chữa tài sản cho thuê theo quy định của pháp luật có liên quan trong suốt thời gian thuê.

Thời hạn cho thuê được tính từ khi bên Cho thuê bàn giao tài sản cho thuê cho bên thuê đến khi hết thời hạn thuê đất và được gia hạn theo điều khoản quy định tại khoản 2.2 điều 2 của hợp đồng. (Thời hạn thuê đất được ký là 50 năm kể từ ngày 14/12/2009 theo quyết định số 6513/QĐ-UB ngày 14/12/2009 của UBND TP Hà Nội.)

Ngày bàn giao tài sản cho thuê là ngày 18/05/2018.

Điều 6: " Tiền thuê- thanh toán tiền thuê"

Thanh toán theo quý 3 tháng. Được tính theo công thức tiền thuê 1 quý = 112.600vnđ/m2/tháng x diện tích sàn thực thuê x 3 tháng.Tiền thuê được thanh toán trong vòng 15 ngày đầu tiên của quý đó.

Thời gian ân hạn theo hợp đồng là 18 tháng kể từ ngày bàn giao tài sản thuê.

Tiền thuê trên đã bao gồm thuế GTGT và không gồm phí dịch vụ quản lý, vệ sinh, bảo vệ 2 tòa nhà. Tiền thuê được điều chỉnh 5 năm 1 lần với giá trị không quá 5% so với tiền thuê trong quý cuối cùng của năm thuê liền trước đó.

Điều 15: "Chấm dứt hợp đồng thuê"

Hợp đồng thuê này là một hợp đồng không hủy ngang, có nghĩa là không bên nào có quyền hủy hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê này trước khi thời hạn thuê kết thúc.

Đền bù thiệt hại của bên thuê do việc chấm dứt hợp đồng thuê trước khi thời hạn thuê kết thúc.

Sau đó 02 bên có ký phụ lục hợp đồng số 1103/2019/HĐT ký ngày 11/03/2019

Nội dung của phụ lục hợp đồng:

- Bối cảnh ký phụ lục: cư dân sống tại chung cư treo băng rôn bên ngoài tòa nhà, tụ tập khiếu kiện đông người, cơ quan cảnh sát PCCC có công văn đình chỉ việc cho thuê tầng thương mại (để làm rõ, hai bên cùng nhất trí rằng, không bên nào (được xem là) có lỗi trong việc một số cư dân của hai tòa nhà tranh cãi, khiếu kiện chủ đầu tư)

- Bên thuê đã đầu tư để hoàn thiện một số hạng mục của tài sản thuê với số tiền đầu tư bằng tiền thuê phải trả cho bên thuê trong 2 năm.

- Tình hình thị trường BĐS cho thuê nói chung và khu vực tòa nhà gặp khó khăn

Nội dung điều chỉnh:

Tổng diện tích còn lại Hà Thành thuê: 3.264 m2; tòa 18 tầng: tầng 1 (488m2), tầng 2 (588m2), tầng 3 (588m2), tầng 4 (497m2),
Tòa 27 tầng: tầng 1 (463m2), và tầng 2(320m2), tầng 3 (320m2) của khối nối giữa hai tòa.

Sửa đổi điều khoản đặt cọc: "Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày bắt đầu thời hạn cho thuê , bên thuê sẽ giao cho bên cho thuê một khoản tiền hoặc tài sản khác có giá trị bằng tiền thuê trong 01 năm trong thời hạn kể từ ngày giao tài sản đặt cọc đến hết thời gian ân hạn để bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê này.
Sau khi thời gian ân hạn kết thúc. Tài sản đặt cọc được trả lại cho Bên thuê bằng trừ vào tiền thuê trong 02 năm đầu mỗi năm bằng 50% tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của bên thuê với bên cho thuê.

Nội dung hợp đồng gốc: "Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày bắt đầu thời hạn cho thuê, bên thuê sẽ giao cho bên cho thuê một khoản tiền hoặc tài sản khác có giá trị bằng tiền thuê trong 01 năm trong thời hạn kể từ ngày giao tài sản đặt cọc đến hết thời gian thuê để bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê này.

Trong trường hợp đồng đồng thuê này đã thực hiện xong thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên thuê hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của bên thuê đối với bên cho thuê.

Tiền thuê trong mỗi quý ước tính là: 112.600vnđ/m2/tháng x3264m2x3 tháng = 1.102.579.200 VNĐ/quý.

Thời gian ân hạn là 24 tháng kể từ ngày nhận bàn giao tài sản, tiền thuê đã bao gồm thuế GTGT, phí dịch vụ quản lý, vệ sinh hai tòa nhà.

⇨ Việc tăng thời gian ân hạn tiền thuê từ 18 tháng lên 24 tháng gây thiệt hại cho Lilama Hà Nội số tiền là: 2.205.158.400đ trong bối cảnh bên thuê đã thực hiện hoàn thành 1 số hạng mục của hợp đồng trong vòng 10 tháng kể từ khi ký hợp đồng (chưa kết thúc thời gian ân hạn theo hợp đồng gốc).

Hơn nữa, tại điều 15: "Chấm dứt hợp đồng thuê", có quy định hợp đồng thuê này là một hợp đồng không hủy ngang, có nghĩa là không bên nào có quyền hủy hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê này trước khi thời hạn thuê (bao gồm thời gian gia hạn) kết thúc. Điều này khẳng định một lần gây bất lợi cho phía Lilama.

Sau đó tại biên bản họp giữa Công ty Lilama Hà Nội và Công ty Hà Thành ngày 03/01/2020, Hội đồng quản trị đã làm việc để đàm phán điều chỉnh lại hợp đồng và phụ lục hợp đồng giữa hai bên. Tuy nhiên đến thời điểm kiểm soát, bên Hà Thành vẫn chưa thực hiện bất kỳ một thỏa thuận nào đã được thống nhất trong cuộc họp.

Ngày 17/05/2018 , Công ty Hà Thành đã chuyển 4.410.316.800 đồng tiền đặt cọc vào tài khoản của Lilama Hà Nội. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn, tiền đặt cọc được trả lại cho Công ty Hà Thành bằng việc trừ vào tiền thuê trong 2 năm đầu, mỗi năm là 50% giá trị đặt cọc. Giá trị thuê được thanh toán là 70%, 30% còn lại sẽ được thanh toán khi Lilama Hà Nội xuất trả hóa đơn cho Công ty Hà Thành.

Về thanh toán tiền thuê: Theo báo cáo ngày 31/12/2023 của Phòng Tài chính Lilama Hà Nội cung cấp cho Ban Kiểm soát, ước tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Lilama Hà Nội còn phải thu (sau khi bù trừ tiền đặt cọc vào nghĩa vụ thanh toán tiền thuê,chưa bao gồm tiền giảm trừ covid) Công ty Hà Thành số tiền là: **10.710.078.210 đồng.**

Số tiền thuê phát sinh năm 2023 là 4.410.316.800 đồng, số phải thanh toán 70% theo nghĩa vụ hợp đồng là: 3.087.221.760 đồng. Tuy nhiên năm 2023 Công ty Hà Thành mới chỉ thanh toán số tiền là 385.902.720 tiền thuê.

Tại thời điểm kiểm soát, Công ty Hà Thành có thanh toán thêm số tiền là 1.186.248.080 đồng (thanh toán vào quý I/2024).

Theo số liệu phòng kế toán cung cấp, toàn bộ công nợ của Công ty Hà Thành không thể hiện trên BCTC năm 2023, (số dư cuối kỳ bằng 0). Phần công nợ thực tế phát sinh giữa hai bên hiện đang theo dõi ngoài sổ. Lý do là giữa hai bên tồn tại những phát sinh và thỏa thuận bằng miệng mà không ký biên bản.

Ban kiểm soát nhận thấy, năm 2023, theo báo cáo của Ban điều hành công ty, việc thu nợ của Công ty Hà Thành rất khó khăn và phức tạp, Ban điều hành cũng đã có báo cáo lên HĐQT, đồng thời cũng đã nêu rõ các vấn đề ảnh hưởng đến Ban lãnh đạo và gia đình nên không làm việc với Công ty Hà Thành. Đầu năm 2024, HĐQT đã ra Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 18/01/2024 về việc ủy quyền cho Ông Vũ Công Khải – thành viên HĐQT phụ trách thu hồi công nợ với công ty Hà Thành. Dù vậy Công ty Hà Thành vẫn không thực hiện đúng việc thanh toán công nợ cũ tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng đã ký mặc dù HĐQT công ty Lilama (đại diện là ông Vũ Công Khải) đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty Hà Thành thanh toán nghĩa vụ tài chính với công ty Lilama những Công ty Hà Thành vòng vo, không hợp tác.

=> Đối với Hợp đồng thuê tài sản ký với Công ty Hà Thành, tại Biên bản kiểm soát các năm trước, Ban Kiểm soát đã nhiều lần kiến nghị Lilama Hà Nội có phương án thu hồi số tiền Hà Thành còn nợ cũng như xem xét hủy bỏ Hợp đồng với Công ty Hà Thành, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện được. Do vậy, Ban kiểm soát tiếp tục kiến nghị Hội đồng QT Công ty Lilama xem xét hủy hợp đồng nếu như Công ty Hà Thành không phối hợp thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thuê tài sản của Công ty.

3.2.2 Các đơn vị thuê khác

Tại thời điểm kiểm soát còn có 04 đơn vị thuê mặt bằng là:

a.Hợp đồng thuê mặt bằng số 20/08/KTHT-HV ký ngày 06/04/2019 giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty TNHH Đầu tư và thương mại Vũ Gia, đại diện ký hợp đồng phía công ty Lilama Hà Nội là bà Nguyễn Thùy Linh.

Nội dung cho thuê 878m2 tại tầng 2 tòa 27 tầng, thời hạn cho thuê 10 năm từ ngày 18/01/2020 đến hết ngày 18/01/2030 với đơn giá:

Đơn giá thuê hàng tháng của năm đầu là: 69.000 đ/m2/tháng.

Đơn giá thuê hàng tháng của năm thứ hai là: 92.000 đ/m2/tháng.

Đơn giá thuê hàng tháng của năm thứ ba là: 115.000 đ/m2/tháng.

Đơn giá thuê hàng tháng của năm tiếp theo là: 126.500 đ/m2/tháng.

Đơn giá thuê hàng tháng của năm tiếp theo là: 138.000 đ/m2/tháng.

Đơn giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng 10% và đã bao gồm Phí dịch vụ vận hành tòa nhà. Tiền thuê được thanh toán 03 tháng một lần cho năm đầu tiên và thanh toán 06 tháng một lần cho năm tiếp theo.

Ngày 16 tháng 05 năm 2020, Công ty Vũ Gia có gửi công văn số 01/vugia về việc duy trì hoạt động kinh doanh tại Công ty vũ gia do ảnh hưởng của dịch covid 19.

Ngày 18/06/2020 công ty Lilama Hà Nội gửi thông báo số 31/LilamaHN về việc miễn giảm tiền thuê trong 03 tháng 04,05,06 năm 2020. Văn bản trên do Ông Ngô Anh Thủy ký ban hành.

Tiếp đến ngày 10/05/2022 Công ty Vũ Gia (đổi tên thành Công ty TNHH G-I-A Việt Nam) gửi công văn số 02/G-I-A Fitness –lilama về việc hỗ trợ duy trì hoạt động kinh doanh tại mặt bằng tầng 02 tầng 27- 52 Lĩnh Nam.

Hiện tại đơn giá đang áp dụng cho đơn vị thuê này cụ thể theo bảng sau:

THỜI GIAN	THỜI GIAN	ĐƠN GIÁ THUÊ	M2	THÀNH TIỀN	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
Năm Đầu	từ 18/1/20-17/03/20 (2t) 18/06/20-17/01-2021 (7thang) 18/01/2022-17/04/2022 (2 tháng)	69,000	878	60,582,000	726,984,000	miễn tiền thuê 3 tháng 4.5.6
Năm 2	18/04/2022-17/04/2023	92,000	878	80,776,000	969,312,000	
Năm 3	18/04/2023-17/04/2024	115,000	878	100,970,000	1,211,640,000	
Năm 4	18/04/2024-17/04/2025	126,500	878	111,067,000	1,332,804,000	
Năm 5	18/04/2025-17/04/2026	138,000	878	121,164,000	1,453,968,000	
Năm 6	18/04/2026-17/04/2027	138,000	878	121,164,000	1,453,968,000	
Năm 7	18/04/2027-17/04/2028	138,000	878	121,164,000	1,453,968,000	
Năm 8	18/04/2028-17/04/2029	138,000	878	121,164,000	1,453,968,000	
Năm 9	18/04/2029-17/04/2030	138,000	878	121,164,000	1,453,968,000	
Năm 10	18/04/2030-17/04/2031	138,000	878	121,164,000	1,453,968,000	

Ban kiểm soát nhận thấy đơn giá cho thuê mặt bằng năm đầu tiền là 69.000 đồng/m2/tháng (bằng 68,18% so với đơn giá đã được thẩm định năm 2018), kỳ điều chỉnh tăng giá từ 18/04/2022 với giá là 92.000 đ/m2/tháng (băng 90,91% so với đơn giá đã được thẩm định năm 2018). Do vậy, Ban Kiểm soát đề nghị Ban Giám đốc Lilama Hà Nội xem xét lại mức gia cho thuê để đảm bảo phù hợp với mức giá đã được thẩm định.

Tại thời điểm kiểm soát, Báo cáo tài chính năm 2023 nêu rõ số công nợ phải thu đầu kỳ của công ty này là 360.392.404 đồng. Năm 2023, theo như đề nghị của Agribank Láng Hạ dừng hợp đồng cho thuê tài sản. Do vậy, phần diện tích thuê của Công ty Vũ Gia hoạt động không liên tục nên chưa xác định chính xác số tiền phải trả của Vũ Gia. Năm 2023, Công ty ghi nhận doanh thu và đã thu được số tiền của Ông Vũ Đình Việt thuê tầng 2- tòa nhà 27 Tầng (phòng game) là: 180.000.000đ.

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty rà soát, đối chiếu, thống nhất tiền cho thuê phát sinh năm 2023 trong trường hợp Công ty Vũ Gia vẫn hoạt động bình thường, tránh trường hợp bỏ sót doanh thu đồng thời thu hồi công nợ với Công ty Vũ Gia.

b. ÔNG VŨ QUANG VINH:

Hợp đồng thuê tài sản số 2506/2018/HĐTTS giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Ông Vũ Quang Vinh ký ngày 25/06/2018 do bà Nguyễn Thùy Linh – TGĐ ký kết.

Nội dung cho thuê nhà 02 tầng diện tích xây dựng 49,25m2; tổng diện tích sàn xây dựng 98,5 m2. Thời hạn thuê hợp đồng từ khi bàn giao tài sản đến

hết ngày 13/12/2049. Tiền thuê tài sản bao gồm tiền đầu tư xây dựng và chi phí thực hiện các thủ tục liên quan đến xây dựng nhà cộng với tiền thuê hàng tháng. Giá trị còn lại của nhà 02 tầng đang hiện hữu trên diện tích khuôn viên đất, được xác định khi chấm dứt hợp đồng, căn nhà được chuyển giao cho bên cho thuê tại thời điểm chấm dứt hợp đồng không kèm theo bất kỳ điều kiện nào. Chi phí thực hiện các thủ tục liên quan đến xây dựng nhà theo thực tế phát sinh. Tiền thuê hàng thàng là **5.000.000** đồng/tháng 05 năm điều chỉnh giá một lần mỗi lần tăng 5% trên tổng giá thuê ban đầu. Số tiền đặt cọc hợp đồng là 60.000.000 đồng.

Ngày bàn giao tài sản là ngày 29/06/2018.

Ngày 01/01/2020 Hợp đồng thuê tài sản số 01/2020/HĐTTS điều chỉnh hợp đồng thuê số 2506/2018 HĐTTS ký giữa Công ty Lilama Hà Nội và Ông Vũ Quang Vinh đại diện ký hợp đồng Ông Ngô Anh Thủy. Nội dung hợp đồng điều chỉnh:

- Thời gian thuê từ khi bàn giao tài sản đến ngày 31/12/2030.
- Tiền thuê điều chỉnh như sau:

  + từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 là 7.000.000 đ/tháng

  + từ 01/07/2020 đến 31/12/2020 là 10.000.000 đ/tháng

  + từ năm 2021 tiền thuê được điều chỉnh 5% trên năm.

Tiền thuê chưa bao gồm VAT và phí quản lý vận hành.

Thanh toán tiền thuê 06 tháng/lần.

Ngày 10/05/2020 Ông Vũ Quang Vinh có gửi đơn đề nghị hỗ trợ đến công ty Lilama Hà Nội về việc xin miễn giảm chi phí thuê nhà và chi phí dịch vụ trong 03 tháng, lùi thời gian tăng giá trong kỳ hạn từ (01/07/2020 đến hết 31/12/2020), lùi thời hạn đóng phí thuê nhà kỳ 06 tháng tới ngày 15/08/2020 (thời hạn hiện tại là 15/07/2020). Phúc đáp Đơn đề nghị ngày Công ty Lilama Hà Nội có thông báo số 32/lilamaHN đồng ý miễn giảm tiền thuê tài sản trong 03 tháng 3,4,5/2020 tổng số tiền là 21.000.000đ. Kỳ thanh toán tiếp theo từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/03/2021 là 61.500.000 đồng.

Ngày 30/12/2021 Ông Vũ Quang Vinh có gửi văn bản đề nghị Công ty Lilama Hà Nội cho phép Ông Vũ Quang Vinh cho bên thứ 03 thuê lại là công ty CP nhân lực COLECTO (MST: 0109870178) thuê trong thời gian 04 năm từ 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2025. Công ty Lilama Hà Nội đã gửi văn bản số 01/CT trả lời Ông Vũ Quang Vinh, đồng ý cho bên thứ 03 thuê lại đồng thời yêu cầu Ông Vũ Quang Vinh và Bên thứ 3 thực hiện đúng theo nội dung các hợp đồng đã ký kết, yêu cầu bên thứ 3 không được dùng diện tích thuê làm nơi cất giấu, tàng trữ hàng hóa phi pháp.

Tiền thuê thu được năm 2023 là: 132.000.000 đồng trên tổng số phát sinh là: 152.806.500 đồng.

c, Công ty CP CN Đông Dương

Hợp đồng hợp tác đầu tư cung cấp dịch vụ số 140617/HĐHTKD/ICTECH-LILAMA giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty CP Công nghệ Đông Dương ký ngày 14/06/2017 đại diện ký hợp đồng Ông Phạm Kiều Hưng.

Nội dung hợp đồng: Đồng ý để công ty CP Công nghệ Đông Dương là đơn vị duy nhất được phép đầu tư, quản lý và khai thác hạ tầng cung cấp dịch vụ viễn thông, truyền hình tại dự án. Toàn bộ khoản đầu tư này là tài sản của Công ty Đông Dương.

Quyền lợi bên A được hưởng là 300 USD/tháng đã bao gồm VAT. Thời hạn hợp đồng là 10 năm từ ngày ký hợp đồng. Bên B sẽ thanh toán khi nhận được hóa đơn tài chính hợp lệ của bên A.

Biên bản làm việc ngày 27/11/2020 giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty CP Công nghệ Đông Dương về việc làm rõ một số điều khoản theo hợp đồng hợp tác đầu tư cung cấp dịch vụ số 140617/HĐHTKD/ICTECH-LILAMA.

Nội dung thống nhất của buổi làm việc:

- Việc đàm phán bổ sung tỷ lệ phân chia doanh thu tại dự án sẽ được thực hiện từ ngày 01/01/2023 căn cứ theo tình hình doanh thu thực tế tại dự án.

- Công ty CP Công nghệ Đông dương thực hiện thanh toán 90% giá trị tiền thuê phòng máy, 10% còn lại thanh toán sau khi nhận được hóa đơn giá trị gia tăng hợp lệ của Lilama Hà Nội.

Đến tháng 04/2023, Công ty Lilama Hà Nội đã có công văn số 39/CT đôn đốc việc chia doanh thu, ngày 21/08/2023, Công ty Đông Dương đã có văn bản số 218.23/CV trả lời do Lilama Hà Nội không xuất được hóa đơn đã ảnh hưởng tới việc hạch toán chi phí, không được cơ quan thuế chấp nhận và phải nộp thêm thuế thu nhập hơn 158 triệu đồng, các năm gần đây thu không đủ chi. Do vậy, Công ty Đông Dương đã đề nghị không tính bổ sung tỷ lệ phân chia doanh thu trong vòng 03 năm tiếp theo và trong thời gian Lilama Hà Nội chưa xuất được hóa đơn.

Tiền thuê thu được năm 2023 của Công ty Đông Dương là: 88.289.190 đồng.

d. Công ty TNHH DV và ĐTTM Khánh An

Hợp đồng thuê mặt bằng số 102020/HĐKT/LI-KA giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty TNHH Dịch vụ và đầu tư thương mại Khánh An ký ngày 15/10/2020 đại diện Ông Ngô Anh Thủy.

Nội dung hợp đồng: diện tích thuê 878m2 tại tầng 03 tòa 27 tầng. Thời gian thuê 01 năm từ 15/10/2020 đến 15/10/2021. Đơn giá thuê 50.000.000đ/tháng, không thay đổi trong suốt thời gian thuê. Tiền thuê được thanh toán 03 tháng/lần. Tiền đặt cọc 50.000.000 đồng

Trước đó ngày 09/07/2020 Ông Ngô Anh Thủy đã có tờ trình số 09/TGĐ về việc cho thuê sàn tầng 3 tòa nhà 27 tầng tại dự án 52 Lĩnh Nam. Trong tờ

trình có bút phê của Ông Phạm Doãn Chung ngày 10/07/2020 "Do việc PCCC chưa hoàn thiện, nên việc cho thuê là không an toàn và trái quy định của cơ quan CA. Trường hợp cho thuê Ban GĐ phải đảm bảo và chịu trách nhiệm về an toàn PCCC và an ninh khu vực."

Tại thời điểm kiểm soát, số liệu phải thu đầu kỳ của công ty khánh An là 240.000.000 đồng. Trong đó 40.000.000 đồng là tiền thuế GTGT công ty Lilama Hà Nội không có khả năng xuất hóa đơn, tiền đặt cọc của Công ty Khánh An là 50.000.000 đồng vì vậy công nợ thực tế phải thu hồi là: 150.000.000 đồng. Hiện tại vẫn chưa thu được số tiền này của Công ty Khánh An.

3.2.3 Về tài sản cho thuê:

Đây là tài sản đã được Lilama Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng Agribank Láng Hạ để có nguồn vốn thi công dự án 52 Lĩnh Nam. Số nợ phát sinh: 145.191.970.969 đồng; số gốc đã trả: 18.344.200.223 đồng, số lãi đã trả: 47.314.390.387, số nợ gốc còn lại: 126.847.770.746 đồng.

Vụ kiện của Ngân hàng Nông nghiệp Láng Hạ đã xử lý xong và chuyển bản án sang Chi cục thi hành án Quận hoàng Mai. Chi cục thi hành án Quận Hoàng Mai ra quyết định số 906/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu, khoản phải trả cho Ngân hàng NN Láng hạ là 190.346.453.489 đồng, trong đó dư nợ gốc 126.847.770.746 đồng; Nợ lãi trong hạn: 63.498.682.743 đồng, nợ lãi quá hạn 0 đồng. Lãi suất áp dụng 4,86%/năm kể từ thời điểm giải ngân chưa thu lãi của từng khoản vay đến ngày tất toán. Nợ lãi quá hạn 0%.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, Công ty CP Lilama Hà Nội chưa trả số nợ nói trên thì ngân hàng Agribank- CN Láng Hạ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp từ tầng 1 đến tầng 5 tòa 18 tầng và từ tầng 1 đến tầng 3 tòa 27 tầng) và phần liên kết giữa hai tòa nhà để thu hồi nợ.

Ngày 27/09/2023 Chi cục thi hành án dân sự Quận Hoàng Mai có quyết định hoãn thi hành án kể từ ngày 27/09/2023 cho đến khi căn cứ hoãn thi hành án (công văn số 1947/CCTHADS ngày 27/09/2023 của Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng mai về việc xem xét lại Bản án theo thủ tục Giám đốc thẩm;) không còn.

+ Ý kiến của Ban Kiểm soát: Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Lilama Hà Nội, Ban Kiểm soát kiến nghị:

- Lilama Hà Nội rà soát, đối chiếu công nợ phải thu, phải trả với Công ty Hà Thành đến thời điểm 31/03/2024 và làm việc với người đại diện pháp luật của Hà Thành để xử lý công nợ giữa hai bên, thúc đẩy thu hồi công nợ tránh dẫn đến nợ đọng kéo dài, khó đòi; Trong trường hợp Công Ty Hà Thành không phối hợp, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ xem xét hủy hợp đồng với Công ty Hà Thành do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

- Đây là tài sản bảo đảm nợ của Agribank Láng Hạ và đã có phán quyết của tòa tại Bản án sơ thẩm là: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Lilama

Hà Nội chưa trả số nợ nói trên thì Agribank Láng Hạ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp. Do vậy, Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT chỉ đạo Ban điều hành Công ty cho dừng toàn bộ các Hợp đồng thuê tài sản theo như đề nghị của Agribank Láng Hạ;

- Đối với diện tích sàn văn phòng cho thuê còn lại (diện tích sàn do Công ty Hà Thành trả lại không thuê và diện tích còn lại khác), Ban Kiểm soát kiến nghị Ban điều hành có phương án sử dụng và báo cáo cụ thể để HĐQT biết và ra Quyết định thực hiện.

3.3. Về Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đại Lực Quang Minh

Phương án hợp tác kinh doanh có giá trị đầu tư theo Phương án là 34,7 tỷ đồng (làm tròn 35 tỷ đồng) được căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 8.8-1/2017/CT-VAE ngày 15/8/2017 của CTCP Giám định và thẩm định giá Việt Nam và đã được HĐQT CTCP Lilama Hà Nội với 5/5 thành viên thông qua tại phiên họp HĐQT ngày 18/12/2017. Tổng giá trị tài sản thẩm định giá: 34.799.958.560 đ; trong đó giá trị nhà xưởng: 24.946.938.000đ; máy móc thiết bị: 9.475.596.000.đ; vật tư: 377.424.560đ

Căn cứ Nghị quyết số 28/2017/NQ-HĐQT ngày 18/12/2017 và Nghị quyết số 30/2017/NQ-HĐQT ngày 20/12/2017 của HĐQT Lilama Hà Nội, Lilama Hà Nội đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 67/2017/HĐHTKD ngày 27/12/2017 với Đại Lực Quang Minh.

Nội dung hợp đồng:

Diện tích đất: 16.817,3m2, Tỷ lệ góp vốn: Lilama Hà Nội 35 tỷ đồng-Công ty Đại Lực Quang Minh 65 tỷ đồng. Mục đích hợp tác kinh doanh xây dựng nhà xưởng làm nhà máy, nhà xưởng sản xuất, cho thuê. Thời hạn dự kiến hoàn thành đưa vào sử dụng là tháng 12/2018. Lợi nhuận trả cho Lilama Hà Nội mức cố định 2.1 tỷ/năm tăng 5% trong vòng 5 năm. Thời hạn thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày chốt báo cáo tài chính của năm.

Năm đầu tiên bên b ứng trước lợi nhuận 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng

Mục 6.3.2 khoản 6.3 điều 6 có quy định bên B (Công ty Đại Lực Quang Minh) phải có nghĩa vụ góp vốn theo đúng tiến độ đã thỏa thuận. Không được chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng/bán phần vốn góp cho bên thứ 3 nếu không được sự đồng ý của bên A.

Hiệu lực của hợp đồng từ ngày ký đến hết ngày 24/12/2051 và tiếp tục được gia hạn tương ứng với thời gian bên a được gia hạn hời gian thuê đất/ thời hạn sử dụng đất với cơ quan quản lý.

TRONG HỢP ĐỒNG KHÔNG CÓ ĐIỀU KHOẢN: Trong phương án có nêu nếu bên đại lực không thực hiện đúng điều khoản của hợp đồng sẽ phải bàn giao lại nhà máy và tài sản trên đất đã đầu tư cho CT Lilama Hà Nội. Hồ sơ về Công ty Đại lực Quang minh lưu tại công ty không có hồ sơ năng lực, báo cáo tài chính, đăng ký kinh doanh của Đại lực Quang minh.

Tại Biên bản kiểm soát năm 2020, 2021, 2022 Ban Kiểm soát đã nêu các vấn đề tồn tại liên quan đến Hợp đồng này, cụ thể:

- Công ty cổ phần Đại Lực Quang Minh nay là Công ty cổ phần Đại Lộc Thiên Phúc (Bên B) đến nay đã không xây dựng phương án kinh doanh theo Hợp đồng và không thực hiện đầu tư dự án giai đoạn 1 theo Khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng quy định (gồm xây mới 2 nhà xưởng và xây mới văn phòng tại Nhà máy cơ khí Lilama Hà Nội) mà chỉ thực hiện hạng mục cải tạo.

- Theo quy định của Hợp đồng, Lilama Hà Nội đã góp vốn đủ 35 tỷ đồng bằng các tài sản hiện hữu trên Khu đất và máy móc thiết bị, vật tư tại khu đất của Nhà máy Cơ khi Lilama Hà Nội. Tuy nhiên, tính đến thời điểm này, Bên B mới góp vốn tạm tính chưa được 3,4 tỷ đồng (trong số 65 tỷ đồng phải góp). Điều này đã làm thay đổi giá trị góp vốn cũng như lợi nhuận giữa các Bên.

- Đối với máy móc thiết bị của Lilama Hà Nội đang để ở kho của Bên B:

Lilama Hà Nội đã có liên tiếp 5 thông báo về việc đề nghị Bên B bàn giao máy móc thiết bị mà Lilama Hà Nội đang gửi tại kho của Bên B, tuy nhiên tại văn bản số 15/2020/CV-ĐLTP của Công ty cổ phần Đại Lộc Thiên Phúc gửi Lilama Hà Nội nêu rõ hiện tại không thấy số máy móc thiết bị tồn kho này. Như khẳng định tại văn bản số 22/CT ngày 17/3/2021 của Lilama Hà Nội gửi Công ty cổ phần Đại Lộc Thiên Phúc: máy móc thiết bị này là do Nhà nước đã đầu tư vào Công ty cổ phần Lilama Hà Nội, do vậy, đề nghị Công ty Đại Lộc Thiên Phúc làm rõ và chuyển số máy móc thiết bị về kho của Công ty Lilama Hà Nội.

Tồn tại về Hợp đồng và máy móc thiết bị đã nhiều lần Ban Điều hành đã báo cáo lên HĐQT là không thể đàm phán thay đổi tỷ lệ lợi nhuận và thu hồi máy móc gửi tại kho bên B.

Năm 2023, sau khi nhận được công văn số 01/CT ngày 03/01/2023 của Công ty CP Lilama Hà Nội về việc thanh toán phần lợi nhuận theo hợp đồng: với số tiền là: 2.100.000.000 đồng và tăng giá 5% tương ứng với số tiền là: 105.000.000 đồng. Tổng số tiền đề nghị thanh toán là 2.205.000.000 đồng..

Sau đó ngày 09/01/2023 Công ty Đại Lộc Thiên Phúc có gửi công văn số 01/2023/CV-ĐLTP phúc đáp công văn số 01/CT của Công ty Lilama Hà Nội đề nghị Công ty Lilama Hà Nội tạm thời chưa điều chỉnh mức nộp lợi nhuận tăng 5% trong kỳ từ (2023-2027) để lắp đặt hệ thống PCCC đủ điều kiện kinh doanh. Tiếp đó đến ngày 16/06/2023 Công ty Đại Lộc Thiên Phúc tiếp tục gửi công văn số 02/2023/CV-ĐLTP nội dung đề nghị Công ty Lilama hà nội tạm thời chưa điều chỉnh mức nộp lợi nhuận tăng 5% trong kỳ từ (2023-2027) để lắp đặt hệ thống PCCC đủ điều kiện kinh doanh.

Ngoài ra Công ty Đại Lộc Thiên Phúc còn gửi công văn số 03/2023/CV-ĐLTP ngày 16/06/2023 đến Công ty Lilama Hà Nội yêu cầu Công ty cung cấp file chứng thực điện tử Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất để phục vụ công tác lập hồ sơ thẩm duyệt PCCC.

Tại thời điểm kiểm soát Công ty Đại Lộc Thiên Phúc đã chuyển khoản lợi nhuận năm 2023 cho Lilama Hà Nội là 2.100.000.000 đồng (thiếu khoản lợi nhuận tăng thêm 5%).

+ Ý kiến của Ban Kiểm soát: Với những vi phạm nêu trên của Bên B, tại thời điểm kiểm soát các mặt hoạt động năm 2020,2021,2022 của Lilama Hà Nội, Ban Kiểm soát đã kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban Giám đốc Lilama Hà Nội xem xét hủy bỏ Hợp đồng và chấm dứt hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Đại Lộc Thiên Phúc.

Đối với phần lợi nhuận được chia năm 2023, yêu cầu tiếp tục điều chỉnh mức lợi nhuận tăng 5% cho kỳ từ năm 2023 đến 2027.

Đối với máy móc thiết bị, trường hợp nếu không còn, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Lilama Hà Nội làm việc lại với Công ty cổ phần Đại Lực Quang Minh và Công ty cổ phần Đại Lộc Thiên Phúc để thống nhất phương án xử lý, thu hồi tài sản cho Công ty theo đúng quy định của Pháp luật.

Trường hợp Công ty Đại Lộc Thiên Phúc không thực hiện theo yêu cầu của Lilama Hà Nội, Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT chỉ đạo ông Vũ Công Khải-TVHĐQT (người được giao thực hiện thu hồi nợ theo NQ số 01/NQ-HĐQT) đàm phán hủy bỏ Hợp đồng và chấm dứt hợp tác kinh doanh với Công ty Đại Lộc Thiên Phúc.

3.4. Đối với Hợp đồng ủy quyền thu nợ tại Công ty Xi măng Phú Thọ:

Những tồn tại đối với hợp đồng ủy quyền thu hồi nợ tại Công ty Xi măng Phú Thọ với Ông Nguyễn Khắc Linh, Ban kiểm soát đã nêu rất rõ tại thời điểm kiểm soát các mặt hoạt động năm 2021,2022.

Lilama Hà Nội ký Hợp đồng số 08/2018/Lilama – NKL ngày 9/8/2018 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 20/9/2018 với ông Nguyễn Khắc Linh về việc ủy quyền thu hồi nợ tại Công cổ phần Xi măng Phú Thọ, cụ thể: " *sau khi ông Nguyễn Khắc Linh thu hồi được nợ từ Công ty Xi măng Phú Thọ bằng việc nhận trả nợ bằng xi măng, clinker, Ông Nguyễn Khắc Linh thực hiện việc bán xi măng, clinker và nhận thanh toán tiền mua hàng vào tài khoản kiểm soát mang tên ông Nguyễn Khắc Linh và ông Nguyễn Khắc Linh có nghĩa vụ chuyển trả số tiền bằng 45% tổng giá trị hàng hóa cho Lilama Hà Nội theo giá giữa Lilama Hà Nội và Công ty Xi măng Phú Thọ thống nhất đối trừ nợ với nhau. Số tiền còn lại trong số tiền khách mua thanh toán được sử dụng để thanh toán chi phí và thù lao ủy quyền cho Bên B*".

Tính đến 31/12/2023 tổng số tiền mà ông Nguyễn Khắc Linh thu được bằng việc việc lấy xi măng. Clanke từ Công ty CP xi măng Phú Thọ là: 10.766.523.101 đồng. Nếu theo hợp đồng ủy quyền thu hồi nợ thì phần thù lao Ông Nguyễn Khắc Linh được hưởng là: 5.921.587.706 đồng (tương ứng 55% giá trị thu hồi được). Nghĩa vụ Ông Nguyễn Khắc Linh phải trả lại Công ty CP Lilama Hà Nội là: 4.844.935.395 đồng. Theo đề nghị thanh toán của Công ty CP Lilama Hà Nội với ông Nguyễn Khắc Linh, tính đến 31/12/2023, số tiền ông Linh còn phải nộp lại cho Lilama Hà Nội là **2.850.495.395 đồng**.

Trong hợp đồng giữa CT Lilama Hà Nội đại diện là Ông Phan Hoài Hiệp và ông Nguyễn Khắc Linh không có địa chỉ, số điện thoại của Ông Nguyễn

Khắc Linh dẫn đến việc không thể liên hệ yêu cầu Ông Nguyễn Khắc Linh hoàn trả phần nợ đã thu hồi từ Xi măng Phú Thọ. Tỷ lệ thu hồi nợ giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Ông Nguyễn Khắc Linh được đánh giá là khá thấp, năm 2019 (20,68%); năm 2020 (49.82%); 2021 (47,71%); 2022(45%) trên phần nợ phải thu hồi.

Ngày 08/10/2021, Công ty CP Lilama Hà Nội tổ chức họp hội đồng quản trị mở rộng thống nhất nội dung và ra nghị quyết số 07/2021/NQ-HĐQT ngày 08/10/2021 về việc tiếp tục thông báo mời các các nhân liên quan gồm: Nguyên Chủ tịch HĐQT Phan Hoài Hiệp, Nguyên tổng giám đốc Nguyễn Thùy Linh, về Công ty làm việc cụ thể về các vướng mắc của các hợp đồng đã ký với ông Nguyễn Khắc Linh. Thời gian trước ngày 30/11/2021, sau thời gian trên không nhận được sự hợp tác sẽ chuyển cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên, Công ty vẫn không nhận được sự hợp tác của các cá nhân liên quan.

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 06/05/2022, Tập thể Hội đồng quản trị Lilama Hà Nội đã ký thông báo gửi Công ty cổ phần Xi măng Phú Thọ về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền thu hồi nợ với ông Nguyễn Khắc Linh.

Ngày 25/11/2022 Hội đồng quản trị tiếp tục họp và gửi kiến nghị DATC triệu tập các cán bộ thuộc thẩm quyền quản lý của DATC trước đây liên quan đến hợp đồng ủy quyền thu hồi công nợ tại Công ty Xi măng Phú Thọ.

Năm 2023, không có chuyển biến gì liên quan đến việc thu hồi công nợ với Ông Nguyễn Khắc Linh, và với Công ty xi măng Phú Thọ.

Hiện tại Công ty Xi măng Phú Thọ còn nợ số tiền là: 21.366.057.156 đồng.

Ý kiến ban kiểm soát. Ban Kiểm soát đã kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban Giám đốc Lilama Hà Nội tìm phương pháp thay thế việc thu hồi công nợ với Công ty CP Xi măng Phú Thọ. Đồng thời HĐQT chỉ đạo ông Ngô Công Khải (người được giao thực hiện thu hồi công nợ theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT) làm việc với ông Nguyễn Khắc Linh để thu hồi khoản nợ ông Linh còn nợ Lilama Hà Nội và làm rõ phần thuế TNCN từ tiền thù lao ủy quyền thu hồi nợ.

3.5 Về khoản đầu tư hợp tác kinh doanh vào CTCP Phú Hà:

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/2014/HĐHTKD ngày 18/06/2014 được ký giữa Công ty cổ phần Lilama Hà Nội và Công ty cổ phần Phú Hà, theo đó:

Phần vốn góp của Lilama Hà Nội là các tài sản trên đất và lợi thế khai thác tài sản trên đất tại khu đất thuê lô 14, KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội (Diện tích 23.440m2, thời hạn thuê đất đến 24/12/2051) với giá trị tài sản sau thuế là 32.816.000.000 đồng- Tương đương 24,56% tổng vốn đầu tư Dự án.

Phần vốn góp của Công ty cổ phần Phú Hà là: Chi phí lập Dự án, thiết kế và xây mới các nhà xưởng, nhà văn phòng và các công trình phụ trợ trên diện

tích 23.440 m2 với tổng giá trị vốn góp sau thuế là 100.754.000.000 đồng- Tương đương 75,44% tổng mức đầu tư của dự án.

Để tạo điều kiện cho Lilama thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến diện tích đất 23.400 m2 và các nghĩa vụ khác của Lilama Hà Nội, Công ty Phú Hà đã chuyển tiền tạm ứng cho Lilama Hà Nội 10 tỷ đồng. Số tiền này sẽ được tự động đối trừ vào thời điểm phát sinh cho bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào mà Công ty Phú Hà phải trả cho Lilama Hà Nội kể cả tiền Công ty Phú Hà mua lại phần vốn của Lilama Hà Nội tại dự án hợp tác theo Hợp đồng này khi Công ty Lilama Hà Nội có nhu cầu thoái vốn.

Theo điều khoản của Hợp đồng đã ký, Lilama Hà Nội có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm pháp lý về khu đất đối với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các nghĩa vụ tài chính khác nếu có phát sinh từ việc sử dụng diện tích đất 23.440 m2, cụ thể như sau:

+ Toàn bộ phí Hạ tầng cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Đức theo Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng giữa Lilama Hà Nội và Công ty Nam Đức cho toàn bộ thời gian thuê đất của Lilama Hà Nội với cơ quan quản lý Nhà nước.

+ Toàn bộ tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp, phí quản lý khu công nghiệp đến trước thời điểm 06/2014.

+ Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước đối với các khoản thu chịu thuế của Lilama Hà Nội từ lợi nhuận sau thuế được chia của dự án.

- Cung cấp các giấy tờ pháp lý cần thiết và ký vào các hồ sơ xin cấp phép xây dựng dự án và hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án nếu cơ quan quản lý Nhà nước yêu cầu do Lilama Hà Nội là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/08/2022, Công ty CP Phú Hà có gửi công văn số 25/CV/PH-2022 đến Công ty CP Lilama Hà Nội. Nội dung công văn Công ty Phú Hà khẳng định Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/2014/HĐHTKD là hợp đồng ký kết trên cơ sở tự nguyện, Phú Hà đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo hợp đồng với Lilama Hà Nội, số tiền tạm ứng 10.000.0000.000đ (Mười tỷ đồng) mà công ty đã tạm ứng và 317.988.966 là giá trị công nợ các hợp đồng thi công đã ký giữa hai bên cho Lilama Hà Nội sẽ được bù trừ lợi nhuận hàng năm mà Phú Hà phải trả cho Lilama Hà Nội theo phụ lục 02 của hợp đồng (đính kèm). Theo như số liệu Phú Hà đưa ra tại thời điểm 31/12/2021 thì số tiền Lilama Hà Nội còn nợ Phú Hà là 8.405.337.981 đồng (Theo phụ lục 02 thì đến năm 2040, Lilama Hà Nội mới cấn trừ hết số tiền còn nợ trên). Tuy nhiên, đến nay Lilama Hà Nội vẫn chưa thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng cho Công ty Nam Đức và tính từ thời điểm được thuê đất, Lilama Hà Nội chưa nộp bất kỳ khoản tiền thuê đất nào cho Nhà nước.

Ngoài ra, trong nội dung công văn trên Phú Hà còn yêu cầu Lilama Hà Nội thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng 36/2014/HĐHTKD, trong trường hợp Lilama Hà Nội không thực hiện nghĩa vụ thì Phú Hà sẽ báo cáo lên các cơ quan chức năng đề nghị được thuê đất từ Nhà Nước.

Tiếp theo, ngày 21/07/2023, Công ty Phú Hà có văn bản số 2107/CV/PH 2023 dẫn văn bản số 123/2023 ngày 06/6/2023 của Công ty Nam Đức thông báo: " Nếu sau ngày 13/06/2023, Công ty Nam Đức không nhận được các khoản tiền thanh toán từ Công ty Lilama Hà Nội thì Công ty Nam Đức sẽ chấm dứt 1 phần Hợp đồng thuê CSHT với Lilama Hà Nội và yêu cầu Công ty Phú Hà phải ký Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng với Công ty Nam Đức và thanh toán tiền thuê đối với phần diện tích 23.440 m2 mà Công ty Phú Hà đang hợp tác kinh doanh".

+ Ý kiến của Ban Kiểm soát:

- Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành rà soát lại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/2014/HĐHTKD ngày 18/06/2014 được ký giữa Công ty cổ phần Lilama Hà Nội và Công ty cổ phần Phú Hà để xác định rõ trách nhiệm và quyền lợi của từng bên tại thời điểm hiện tại. Đối với việc thanh toán phí sử dụng Hạ tầng cho Công ty Nam Đức theo Hợp đồng thuê cơ sở Hạ tầng số 85/HĐ-NĐ ngày 25/02/2011, đề nghị Lilama Hà Nội làm việc với Công ty Phú Hà để rà soát đối chiếu và ký biên bản đối chiếu công nợ đối với phần chi phí Công ty Phú Hà đã nộp hộ. Đồng thời đề nghị Lilama Hà Nội có giải pháp phù hợp thanh toán phí dịch vụ hạ tầng và tiền thuê đất cho khu đất nêu trên.

Ban kiểm soát đánh giá Hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP Phú Hà do Ban điều hành đã ký trước đây không mang lại hiệu quả kinh tế tích cực cho doanh nghiệp. Tại biên bản kiểm soát của các năm trước, Ban Kiểm soát đã có nêu một số ý kiến kiến nghị HĐQT và Ban điều hành Lilama Hà Nội lưu ý một số nội dung của Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Phú Hà, cụ thể:

+ Việc lựa chọn Công ty Phú Hà để ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không thông qua đấu thầu là không đúng với quy định tại khoản 3 điều 1 luật Đấu thầu 2013 - quy định quản lý nhà nước về đấu thầu; trách nhiệm của các bên có liên quan và các hoạt động đấu thầu.

+ Trong dự án hợp tác kinh doanh với Công ty Phú Hà, Lilama Hà Nội chỉ đóng vai trò góp vốn, không cử người vào quản lý phần vốn góp tại liên doanh, toàn bộ hoạt động điều hành và kinh doanh do Công ty cổ phần Phú Hà chịu trách nhiệm, do vậy Lilama Hà Nội không giám sát được hoạt động của doanh nghiệp.

+ Mục 6.2.1.b của Hợp đồng quy định Lilama Hà Nội phải trả phí thuê cho toàn bộ thời gian của dự án cho Công ty Nam Đức: Như vậy Lilama Hà Nội sẽ phải chi ra số tiền: 23.440 m2 x 10 USD/m2*37năm/50 năm x 23.000 đ/USD = 3.989.488.000 đồng.

Tại Biên bản kiểm soát năm 2022, Ban Kiểm soát đánh giá, chủ trương thoái vốn của Ban điều hành, hội đồng quản trị là phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty trong giai đoạn hiện nay. Trên cơ sở đó, một lần nữa Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục thực hiện việc thoái vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/2014/HĐHTKD với Công ty cổ phần Phú Hà. Sau khi hoàn tất việc thoái vốn đề nghị báo cáo kết quả cho Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

3.6 Về khoản đầu tư vào CTCP tôn mạ VNSteel Thăng Long:

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2023 Lilama Hà Nội đang nắm giữ 4.500.000 cổ phần của CTCP tôn mạ VNSteel Thăng Long, với tỷ lệ là 10,47% trên tổng vốn điều lệ 429.750.000.000 đồng. Tính đến 31/12/2023, khoản đầu tư vào Vnsteel Thăng Long đã nhận được 24.300.000.000 đồng cổ tức, trong đó: chia cổ tức năm 2016: 10% tương đương 4.500.000.000 đồng; chia cổ tức năm 2017: 5% tương đương 2.250.000.000 đồng; chia cổ tức 2019: 5% tương đương 2.250.000.000 đồng; Chia cổ tức năm 2020: 19% tương đương 8.550.000.000 đồng, Năm 2021, chia cổ tức 15% là 6.750.000.000 đồng (khoản cổ tức năm 2021, Vnsteel Thăng Long đã chuyển vào tài khoản của Lilama Hà Nội và số tiền này bị Cục thuế Hà Nội cưỡng chế tại nguồn để nộp tiền thuê đất cho dự án 52 Lĩnh Nam).

Số cổ phiếu trên đang là tài sản cầm cố cho TCT lắp máy Việt Nam - Công ty TNHH MTV để đảm bảo nghĩ vụ thanh toán một phần công việc hoàn thiện toà nhà 27 tầng tại 52 Lĩnh Nam - Hà Nội. Hiện tại Tổng CT Lắp máy Việt Nam đã khởi kiện Lilama Hà Nội ra Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai. Vụ án đã được Tòa án Nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đưa ra xét xử ngày 29/03/2024 và ngày 08/04/2024, hiện đang chờ bản tuyên án của Tòa. Theo báo cáo của Phòng KTKT&QLCDA thì Tòa án đã tuyên: kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, trường hợp Lilama Hà Nội không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam thì Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã cầm cố là toàn bộ 4.500.000 cổ phần thuộc sở hữu của Lilama Hà Nội tại Vnsteel Thăng Long theo Hợp đồng cầm cố tài sản (không có số Hợp đồng) ký ngày 19/10/2015.

Căn cứ thỏa thuận cổ đông thành lập Công ty CP Vnsteel Thăng Long ngày 02/7/2010 giữa Tổng Công ty Thép Việt Nam, Lilama Hà Nội và ông Ngô Việt Hòa, tại Điều 7 khoản 7.01 điểm (c) có cam kết: "Lilama Hà Nội cam kết, bằng chi phí của mình sẽ tiến hành hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để Công ty Cổ phần Tôn mạ Vnsteel Thăng Long được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất Dự án. Hợp đồng thuê đất sẽ được hoàn thành trong thời hạn sáu mươi (60) ngày và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không quá sáu (06) tháng kể từ ngày Vnsteel Thăng Long được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh".

Theo thỏa thuận cổ đông nêu trên, việc triển khai các thủ tục pháp lý liên quan Hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nghĩa vụ do

phía Lilama Hà Nội cam kết thực hiện. Tuy nhiên, Tính đến thời điểm hiện tại kể từ ngày ký thỏa thuận cổ đông và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, Lilama Hà Nội vẫn chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình, chưa hoàn tất nội dung đã cam kết được nêu ở trên với Vnsteel Thăng Long.

Một trong những nguyên nhân chính Vnsteel Thăng Long chưa ký được Hợp đồng thuê đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do phía Lilama Hà Nội chưa hoàn thành các trách nhiệm tại Quyết định số 6472/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 của UBND TP Hà Nội về việc thu hồi 50.000 m2 đất tại Lô 14 Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh do Lilama Hà Nội đang sử dụng; cho Vnsteel Thăng Long thuê để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng.

Liên quan đến vấn đề này, Vnsteel Thăng Long đã nhiều lần gửi văn bản *(Lần gần nhất là Công văn số số 44/TVT-TCHC ngày 27/03/2024)* đề nghị Lilama Hà Nội triển khai thực hiện dứt điểm các cam kết theo Thỏa thuận cổ đông và trách nhiệm tại Quyết định số 6472/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội nhưng đến nay Lilama Hà Nội vẫn chưa thực hiện xong. Do đó, cơ quan quản lý Nhà nước chưa giải quyết hồ sơ của Vnsteel Thăng Long về việc đề nghị ký Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho 50.000 m2 đất tại Lô 14 Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh. Về phía Lilama Hà Nội cũng đã có văn bản gửi Vnsteel Thăng Long đề nghị cử cán bộ có thẩm quyền đến Lilama Hà Nội làm việc và cung cấp các hồ sơ liên quan cần giải quyết.

+ <u>Ý kiến của Ban Kiểm soát</u>:

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ đạo ban điều hành có giải pháp và khẩn trương thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ của mình nêu tại Quyết định số 6472/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội và thực hiện các nội dung cam kết tại Thỏa thuận cổ đông khi thành lập Công ty cổ phần Tôn mạ Vnsteel Thăng Long.

4. Kiểm tra một số nội dung khác:

4.1 Về kết quả kiểm toán giai đoạn từ khi DATC tiếp quản đến ngày 30/6/2021.

Căn cứ Nghị quyết số 06/2021/NQ-HĐQT ngày 08/10/2021 về việc Thông qua thuê đơn vị kiểm toán kiểm tra, rà soát dòng tiền của Công ty giai đoạn từ khi DATC tiếp quản đến ngày 30/06/2021, Lilama Hà Nội đã ký Hợp đồng thuê Công ty cổ phần kiểm toán và kế toán Hà Nội (CPA) thực hiện kiểm tra, rà soát dòng tiền của Lilama giai đoạn từ khi thời điểm DATC tiếp quản đến ngày 30/06/2021. Theo báo cáo của Ban điều hành, đến nay CPA chưa gửi bản báo cáo chính thức đến Lilama Hà Nội. Do vậy, Ban Kiểm soát kiến nghị Ban điều hành làm việc cụ thể với đơn vị kiểm toán để sớm thông qua kết quả báo cáo kiểm toán.

4.2. Về vấn đề tạm ứng:

Tính đến thời điểm 31/12/2023, Lilama Hà Nội còn dư nợ tạm ứng (trước năm 2019 với các cá nhân đã nghỉ việc) với tổng số tiền: **2.649.746.314 đồng**. Để thu hồi tiền đã tạm ứng cho Công ty, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành làm việc với các cá nhân đã nghỉ nhưng vẫn còn số dư nợ tiền tạm ứng để có giải pháp thu hồi số tiền đã tạm ứng nêu trên.

4.3: Về thu chi khách hàng mua nhà

Số liệu kiểm soát năm 2022, có 22 khách hàng mua nhà tại tòa 27 tầng chưa nộp đủ 95%. Tổng số tiền dự kiến thu của các khách hàng này là 5.487.913.000đ.

5% giá trị căn hộ khách hàng chưa nộp tòa 18 tầng là 6.989.359.000đ, tòa 27 là 14.341.951.000đ

Năm 2023, khách hàng mua nhà tại dự án 52 Lĩnh Nam có nộp số tiền là: 2.040.200.000 đồng.

Công ty Lilama Hà Nội có hoàn trả lại tiền khách hàng mua nhà căn A2803 tòa 27 tầng số tiền là: 50.000.000 đồng.

4.4. Về Hợp đồng với Công ty Kiểm toán Đại Dương:

Năm 2017, Công ty Lilama Hà Nội đã ký 02 Hợp đồng thuê Công ty Kiểm toán Đại Dương kiểm toán Dự án 52 Lĩnh Nam và Kiểm toán Công trình trụ sở Bộ Ngoại Giao. Lilama Hà Nội đã trả trước cho Công ty Kiểm toán Đại Dương tổng số tiền là: 2.049.000.000 đồng, trong đó ngày 12/01/2018 tạm ứng 50% giá trị Hợp đồng kiểm toán dự án 52 Lĩnh Nam: 834.000.000 đồng; Thanh toán toàn bộ phí Hợp đồng kiểm toán Công trình Bộ Ngoại Giao: 1.215.000.000 đồng. Như vậy Lilama Hà Nội đã thanh toán toàn bộ giá trị Hợp đồng kiểm toán Công trình Bộ Ngoại giao và hai bên đã ký thanh lý Hợp đồng, tuy nhiên, đến thời điểm kiểm soát năm 2023, Công ty Kiểm toán Đại Dương vẫn chưa xuất hóa đơn cho Lilama Hà Nội. Ban Kiểm soát kiến nghị Ban điều hành yêu cầu Công ty Kiểm toán Đại Dương phải xuất hóa đơn bán hàng theo đúng quy định của pháp luật.

5. Tình hình nợ thuế và Bảo hiểm xã hội:

- Tính đến thời điểm 31/12/2023, CTCP Lilama Hà Nội còn nợ thuế 207 tỷ đồng trong đó nợ thuế GTGT: 5 tỷ đồng; nợ thuế thu nhập doanh nghiệp: 82 tỷ đồng; nợ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất: 25 tỷ đồng, tiền chậm nộp thuế: 95 tỷ đồng.

- Năm 2023, CTCP Lilama Hà Nội đã chuyển trả cơ quan Bảo hiểm xã hội số tiền 615 triệu đồng, đóng đủ số tiền gốc hàng tháng, gia hạn thẻ bảo hiểm y tế năm 2023, trả được một phần nhỏ nợ cũ của 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 tại Công ty, giảm bớt một phần số lao động nghỉ việc chưa chốt được sổ Bảo hiểm xã hội.

Tính đến thời điểm 31/12/2023, CTCP Lilama đã đóng BHXH, BHTN, BHYT cho 17 lao động; BHTNLĐ, BNN cho 18 lao động; CTCP Lilama Hà Nội còn nợ Bảo hiểm xã hội số tiền: 8,9 tỷ đồng.

6. Công tác thực hiện kết luận của Thanh tra Bộ Xây dựng :

Theo kết luận số 196/KL-TT ngày 29/7/2013 của Thanh tra Bộ Xây dựng, CTCP Lilama Hà Nội phải thực hiện thu hồi số tiền 246.274.891.920 đồng đã chi sai, chi vượt quy định bao gồm:

- Tiền cổ tức: 7.665.361.000 đồng.
- Tiền lương: 30.780.016.184 đồng.
- Tiền sử dụng sai mục đích của dự án 52 Lĩnh Nam: 207.829.514.736 đồng.

Lũy kế đến 31/12/2022 CTCP Lilama Hà Nội đã thu hồi được số tiền: 4.753.550.550 đồng.

Trong đó: Thu Cổ tức là : 4.258.087.350 đồng; Thu lương: 495.463.200 đồng.

Căn cứ kết luận của Thanh tra Bộ Xây dựng, Hội đồng quản trị CTCP Lilama Hà Nội có thông báo đến cho tất cả các cá nhân liên quan đến kết luận thanh tra của Bộ Xây dựng có báo cáo khắc phục nộp tiền về Công ty. Tuy nhiên, trong năm 2023, Lilama Hà Nội không phát sinh nguồn thu mới từ các khoản chi sai, chi vượt quy định nêu trên.

+ Ý kiến của Ban kiểm soát: Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành có văn bản thông báo đến tất cả các cá nhân có liên quan đến kết luận thanh tra của Bộ Xây dựng để có giải pháp thu hồi số tiền còn lại do chi sai, chi vượt quy định.

Trên đây là toàn bộ ý kiến của Ban Kiểm soát đối với các mặt hoạt động năm 2023 của Lilama Hà Nội. Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin chân thành cảm ơn Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các bộ phận nghiệp vụ đã tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.

Nơi nhận:
- Hội đồng quản trị;
- Ban Giám đốc.
- Lưu: BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

CÔNG TY CỔ PHẦN LILAMA HÀ NỘI

Cao Minh Trung