



Hà Nội, ngày 5 tháng 5 năm 2016

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
Ngày ... tháng 05 năm 2016

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, các quy định nhà nước hiện hành; Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty CP Bất động sản Lilama;

Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty cổ phần Bất động sản Lilama đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị một số vấn đề như sau:

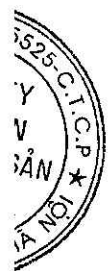
I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2015 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2016:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015:

- Thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; thực hiện các công việc khác theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành;
- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2015;
- Thẩm định báo cáo của HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Lilama về việc đánh giá công tác quản lý kinh doanh năm 2015 trước khi trình đại hội đồng cổ đông trong phiên họp ngày .../5/2016;
- Kiểm tra việc thực hiện các quy định hiện hành của nhà nước, công ty trong công tác hạch toán kế toán, quản lý tài chính, các dự án của Công ty;
- Tham dự và có ý kiến kịp thời trong hoạt động của HĐQT, ban điều hành tại các cuộc họp của HĐQT công ty theo thư mời;
- Trong năm Ban kiểm soát Công ty không nhận được đơn thư khiếu nại, tố cáo.

Qua hoạt động của Ban kiểm soát, thấy rằng:

Năm 2015, trong bối cảnh kinh tế Việt Nam các doanh nghiệp, các tổ chức kinh doanh bị tác động và ảnh hưởng rất khó khăn, đặc biệt trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản,... các dự án công ty tham gia hầu hết tạm dừng, việc thu hồi vốn và công nợ của công ty rất khó khăn. Ban điều hành Công ty cũng nỗ lực triển khai công việc, song do tình hình khó khăn chung của thị trường nên chưa đạt được kết quả cao. Trong năm, công ty thực hiện kinh doanh mua bán vật tư, thi công



xây lắp và lắp đặt nên có doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, lao động cũng được tiết giảm tối đa, số lao động công ty tại thời điểm cuối năm là 11 người.

Theo số liệu báo cáo của Ban điều hành, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, nộp ngân sách theo kế hoạch xây dựng trình HĐQT đều không thực hiện được, lý do bị ảnh hưởng thị trường chung, một số dự án đang thực hiện chưa thể chuyển giao, bán được, bên cạnh đó Hội đồng quản trị không quyết nghị triển khai các dự án mới, tập trung chuyển giao, bán và thu hồi vốn của dự án cũ...

Những vấn đề tồn tại, khó khăn:

+ Chưa ban hành quy trình thẩm định, hồ sơ yêu cầu để thẩm định phê duyệt Dự án, hay quy trình thực hiện một Hợp đồng mua bán, gia công,...Nghị quyết 06/NQ-HĐQT/LLML ngày 23/03/2015 của Hội đồng quản trị giao Ban giám đốc xây dựng quy chế lương, quy chế tài chính và quy chế chi tiêu nội bộ, trong năm mới xây dựng và ban hành được quy chế tiền lương.

+ Trong lĩnh vực kế toán tài chính chưa bổ nhiệm Kế toán Trưởng;

+ Về tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát hiện tại gồm 5 thành viên, đều kiêm nhiệm nên hoạt động của Ban bị ảnh hưởng nhiều.

2. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016:

- Thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty;

- Kiểm tra, thực hiện các công việc khác theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY:

Công ty cổ phần bất động sản Lilama là công ty cổ phần hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102345525 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà nội cấp lần đầu ngày 29/5/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 12/11/2015.

Vốn điều lệ : 209.425.560.000 đồng

Cơ cấu vốn điều lệ đến thời điểm ngày 31/12/2015 như sau: ĐVT: 1.000 đồng

Đối tượng	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ % sở hữu tính trên VDL
1	2	3	4
TCT lắp máy Lilama	5.850.000	58.500.000	27,93%
Công ty TNHH Tân long	3.250.000	32.500.000	15,52%
TCT bia rượu nước giải khát HN	3.250.000	32.500.000	15,52%
TCT tư vấn xây dựng VN	1.300.000	13.000.000	6,21%
Ngân hàng TMCP Sài gòn - Hà Nội	1.950.000	19.500.000	9,31%
TCT thuốc lá Việt Nam	3.250.000	32.500.000	15,52%
Các cổ đông khác	2.092.556	20.925.560	9,99%
Tổng cộng	20.942.556	209.425.560	100%

Qua soát xét Báo cáo tài chính năm 2015 và sổ sách chứng từ do Công ty cung cấp, Ban kiểm soát Công ty thống nhất với báo cáo của Công ty kiểm toán đã phát hành.

Tình hình tài chính của Công ty đến ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

T T	Nội dung	31/12/2015	01/01/2015	Cuối kì so với đkỳ (-):giảm;(+):tăng
I	Tổng cộng Tài sản	228.784.917.830	218.820.884.921	9.964.032.909
1	Tài sản ngắn hạn	171.654.107.096	124.061.075.505	47.593.031.591
	- Đầu tư tài chính ngắn hạn	43.600.000.000	88.100.000.000	-44.500.000.000
	- Các khoản phải thu ngắn hạn	70.831.686.435	24.168.484.324	46.663.202.111
	+ Các khoản phải thu khác	59.743.640.176	27.224.670.007	32.518.970.169
	+ Dự phòng phải thu khó đòi	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)	0
2	Tài sản dài hạn	57.130.810.734	94.759.809.416	-37.628.998.682
	- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	56.994.933.934	94.558.475.934	-37.563.542.000
II	Tổng cộng Nguồn vốn	228.784.917.830	218.820.884.921	9.964.032.909
1	Nợ phải trả	16.434.361.368	6.926.840.665	9.507.520.703
2	Nguồn Vốn chủ sở hữu.	212.350.556.462	211.894.044.256	456.512.206
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	209.425.560.000	209.425.560.000	0
	- Các Quỹ thuộc vốn chủ	316.822.882	316.822.882	0
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.608.173.580	2.151.661.374	456.512.206

Tình hình thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG	Kê hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Thực hiện năm 2014	Thực hiện 2015 so với KH (%)	2015 so với 2014 (%)	2015 so với 2014 số (-):giảm; (+):tăng.
I	Doanh thu	45,930,000,000	31,084,539,122	17,404,948,814	67.68	178.60	13,679,590,308
1	Dự án Hoàng Phát	6,000,000,000	0	0	-	-	0
2	Kinh doanh khác	35,000,000,000	26,576,766,993	11,274,655,950	75.93	-	15,302,111,043
3	Doanh thu hoạt động tài chính	4,930,000,000	4,507,772,129	6,130,292,864	91.44	73.53	-1,622,520,735
II	Các khoản chi phí	44,442,726,940	30,439,882,203	16,821,165,562	68.49	180.96	13,618,716,641
1	Chi phí giá vốn	34,475,000,000	25,606,632,969	9,654,656,063	74.28		15,951,976,906
2	Chi phí quản lý	4,567,726,940	4,112,277,327	7,166,509,499	90.03	57.38	-3,054,232,172
A	Lương và các khoản trích theo lương CBCNV+HĐQT+BKS	3,276,182,000	2,587,984,218	2,485,126,075	78.99	104.14	102,858,143
B	Thuê Văn phòng	691,544,940	691,544,940	1,086,232,068	100.00	63.66	-394,687,128
C	Chi phí quản lý khác	600,000,000	833,398,847	1,549,882,871	138.90	53.77	-716,484,024
	Chi phí dịch vụ mua ngoài		525,596,603	1,263,537,681		41.60	-737,941,078

	Chi tiếp khách, hội nghị, chi khác		307,802,244	286,345,190		107.49	21,457,054
	Chi phí khấu hao TSCĐ		0	142,379,590		-	-142,379,590
D	Trích dự phòng		0	1,908,500,000		-	-1,908,500,000
3	Chi phí khác + chi lãi vay		720,971,907	0			720,971,907
III	Lợi nhuận trước thuế	1,487,273,060	644,656,919	583,783,251	43.34	110.43	60.873.668
	Thuế TNDN		188,144,713	184,678,868			3.465.845
IV	Lợi nhuận sau thuế		456,512,206	399,104,383			57,407,823
V	Một số chỉ tiêu khác						0
1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/DT thuần(%)		1,72	3,53			
2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH(%)		0,22	0,19			
3	Thu nhập CB CNV (đồng/tháng/ng)		14,390,000	10,955,825		131.35	

Nhận xét, đánh giá của Ban kiểm soát:

- Tổng Doanh thu thực hiện 31.084.539.122 đồng đạt 67,7 % so với kế hoạch, tăng 78,6% so với cùng kỳ năm 2014. Doanh thu và lợi nhuận năm 2015 đạt rất thấp so với kế hoạch năm. Lợi nhuận năm 2015 đạt cao hơn 10,4% so với năm 2014 (tuy nhiên năm 2014 Công ty đã trích dự phòng 1.905.500.000 đồng; năm 2015 không trích được dự phòng).

Trong đó doanh thu dự án Hoàng phát chưa thực hiện; doanh thu kinh doanh khác đạt 75,9%; doanh thu hoạt động tài chính đạt 91,4% so với kế hoạch năm và giảm 26,47% tương đương giảm 1.622.520.735 đồng so với cùng kỳ năm 2014 (nguyên nhân chủ yếu do lãi suất tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng giảm so với năm trước).

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế là 664.656.919 đồng đạt 43,34 % so với kế hoạch, tăng 10,43 % so với cùng kỳ năm 2014 (từ Kết quả hoạt động SXKD lãi 1.338.421.701 đồng; từ Kết quả hoạt động khác là lỗ 693.764.782 đồng do phát sinh chi phí bảo lãnh đã được HĐQT phê duyệt). Trong đó, Lợi nhuận gộp/Doanh thu từ kinh doanh mua bán vật tư là 3,55%; Từ nhận thầu xây lắp là 3,94%.

- Năm 2015, mặc dù chi phí quản lý giảm 10% so với kế hoạch (trong đó chi phí lương giảm 21%, chi phí khác tăng 38% so với kế hoạch) nhưng do doanh thu đạt 67,7% so với kế hoạch nên lợi nhuận chỉ đạt 43,3% so với kế hoạch.

- Do chủ trương thoái vốn của các cổ đông có vốn Nhà nước, HĐQT công ty có chủ trương không tiếp tục đầu tư dự án và tập trung thu hồi vốn, tiền đã bỏ ra. Theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT/LLML ngày 11/4/2016, HĐQT công ty đã thống nhất thông qua phương án giảm 50% vốn điều lệ để trình ĐHCĐ năm 2016.

- Về các dự án:

Công ty đã đầu tư tổng số 6 dự án, cuối năm 2014 đã thu hồi xong vốn đầu tư vào Dự án H56, đối với các dự án còn lại đến thời điểm hiện tại:

1/ Dự án Khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Hà Nội; giá trị công ty đã bỏ ra ghi nhận trên Chi phí SXKD dở dang là 2,5 tỷ đồng:

Hiện Công ty đang chờ UBND Thành phố có văn bản chấp thuận ranh giới điều chỉnh, sau đó Lilama Land sẽ lập, trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

2/ Dự án Tòa nhà văn phòng 83A Lý Thường Kiệt, Hà Nội; công ty đang ghi nhận trên Khoản phải thu khác là 33,98 tỷ đồng:

Lilama Land và Công ty Phú Điền đã ký biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty Phú Điền đã cung cấp cho Lilama Land thư bảo lãnh thanh toán với các nội dung phù hợp với Biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng đã ký.

3/ Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; giá trị công ty đã bỏ ra ghi nhận trên khoản Đầu tư tài chính dài hạn khác là 52,526 tỷ đồng và Công ty Hoàng Phát còn khoản công nợ Trả trước cho người bán là 1 tỷ đồng:

Lilama Land đang tiếp tục làm việc với Công ty Hoàng Phát để nhận đất thương phẩm theo phương án thống nhất giữa hai bên; Yêu cầu công ty Hoàng Phát bàn giao phần đất của Lilama Land trong thời gian 01 năm theo đúng cam kết để kinh doanh. Ưu điểm của phương án này là Lilama Land không phải đầu tư thêm tiền vào dự án và chủ động trong việc thu hồi vốn sau khi Công ty Hoàng Phát bàn giao đất.

4/ Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; công ty đang ghi nhận trên Khoản phải thu khác là 25 tỷ đồng:

Ngày 11/09/2012, do Lilama SHB không có tiền để trả cho Lilama Land nên Lilama SHB và Lilama Land đã ký Hợp đồng mua bán 31 căn hộ thuộc Dự án "584 LILAMA SHB BUILDING" do Lilama SHB và Công ty CP Đầu tư xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 là Chủ đầu tư tại 348 Trịnh Đình Trọng, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh để khấu trừ vào số tiền Lilama SHB phải trả cho Lilama Land.

Ngày 23/03/2015, HĐQT đã có Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT/LLML về việc thông qua nội dung: Thống nhất giao Ban điều hành ký Hợp đồng với Công ty 584 để nhận ngay 15 căn hộ và tiếp tục đàm phán để thu hồi số tiền còn lại. Hiện Ban điều hành chưa thực hiện được, do trong quá trình thực hiện phát sinh tranh chấp, Công ty 584 đã khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt (trước đây là Lilama SHB) tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản tại 02 dự án, trong đó có dự án 584 LILAMA SHB BUILDING và tòa đã thụ lý vụ án. Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã có thông báo về yêu cầu độc lập gửi các khách hàng mua căn hộ tại Dự án 584 LILAMA SHB BUILDING, trong đó có Lilama Land.

Hiện ban điều hành Lilama Land đã làm việc với Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, theo hướng dẫn của thẩm phán nếu Lilama Land có yêu cầu thì gửi Đơn yêu cầu độc lập đến Tòa xem xét. Lilama Land cũng đã làm việc với Thanh tra thành phố Hồ

Chí Minh, theo biên bản làm việc với Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, phía công ty 584 khẳng định “Không chấp nhận nội dung tại biên bản làm việc ngày 22/01/2015 về thỏa thuận chấp nhận trả 12,5 tỷ”.

Như vậy để nhận được 15 căn hộ như tinh thần nghị quyết HĐQT tiếp tục còn nhiều vướng mắc.

5/ Dự án Khu dân cư và nhà ở cao tầng Gia Nghi tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh; giá trị công ty đã bỏ ra ghi nhận trên khoản Đầu tư tài chính dài hạn khác là 4,468 tỷ đồng:

Ngày 06/01/2016 Lilama Land gửi công văn số 01/LLML-TGD tới Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về việc hướng dẫn thủ tục xin gia hạn chấp thuận địa điểm đầu tư dự án.

Ngày 19/01/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trả lời số 540/TNMT-QLSDD với nội dung: ‘Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã trình UBND thành phố chấm dứt hiệu lực văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư của các dự án không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện, trong đó có dự án Khu nhà ở Lilama Land - Gia Nghi”.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ:

1. Việc tuân thủ qui định hiện hành và thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của HĐQT:

Năm 2015, Công ty đã thực hiện gửi phiếu lấy ý kiến của các cổ đông và ban hành Nghị quyết số 12/NQ-ĐHĐCĐ-LLML ngày 21/5/2015, theo đó đã thông qua các quyết định:

- Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2015.
- Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán Công ty năm 2015.
- Giao HĐQT và Ban điều hành lựa chọn địa điểm đặt trụ sở của Công ty để đảm bảo tiết kiệm chi phí và thuận tiện cho việc kinh doanh.

2. Công tác tổ chức họp và ban hành Nghị quyết:

Năm 2015, các Nghị quyết HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp do HĐQT triệu tập đều có đủ các thành viên HĐQT và BKS tham dự theo đúng quy định. Những cuộc họp lấy ý kiến bằng văn bản được thực hiện đúng trình tự, đúng quy chế, phù hợp với Điều lệ Công ty.

3. Công tác điều hành Công ty:

Về cơ bản, Ban điều hành đã triển khai thực hiện theo Nghị quyết của HĐQT. Mặc dù đã cố gắng song kết quả chưa đạt được như kế hoạch và mong muốn của công ty. Ban điều hành đã nghiêm túc thực hiện Nghị quyết của HĐQT về việc báo cáo hàng tháng số dư tiền gửi tại các Ngân hàng.

IV. PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC:

- Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trên tinh thần trao đổi, xây dựng và hợp tác, tất cả các cuộc họp HĐQT đều mời Ban kiểm soát tham dự và tham gia ý kiến.

- Thường xuyên phối hợp, trao đổi cùng HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Công ty khi có đề nghị, theo quy định và khi nhận được thông tin, ...

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:

1. Về hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý tài chính, hạch toán kế toán:

+ Xây dựng và ban hành quy chế quản lý công nợ, thu hồi công nợ. Tiếp tục hoàn thiện các quy trình, thủ tục quản lý phù hợp với hoạt động chung của Công ty trong từng thời kỳ;

+ Đào tạo, tuyển dụng và bổ nhiệm Kế toán Trưởng theo quy định hiện hành;

+ Hiện với bộ máy, đội ngũ cán bộ của công ty rất ít và máy móc thiết bị thi công của Công ty không có, Ban kiểm soát lưu ý Công ty chỉ ký và thực hiện các Hợp đồng nhận thầu xây lắp hoặc kinh doanh mua bán vật tư chắc chắn thu được hiệu quả.

2. Về các dự án:

2.1. Dự án Khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Hà Nội:

Ban điều hành cần thường xuyên theo dõi tình hình phê duyệt ranh giới điều chỉnh để đẩy nhanh tiến độ thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

2.2. Dự án Tòa nhà văn phòng 83A Lý Thường Kiệt, Hà Nội:

Đến thời điểm làm báo cáo chưa đến hạn thanh toán của Công ty Phú Điền.

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

Ban điều hành cần đôn đốc Công ty Hoàng Phát bàn giao đất cho Lilama Land theo đúng tiến độ 2 bên đã thống nhất là 31/8/2016 và hoàn thiện thủ tục pháp lý với Công ty Hoàng Phát.

Sau khi hoàn thiện thủ tục sang tên GCNQSĐĐ với Hoàng Phát, Ban điều hành xây dựng lại phương án Kinh doanh, giá bán dựa trên chi phí thực tế bỏ ra và tình hình thị trường để HĐQT quyết định, đảm bảo thu hồi vốn đã bỏ ra.

2.4. Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh:

Hiện tại Lilama SHB đang bị khởi kiện, nên việc thu hồi vốn từ dự án này sẽ khó khăn, vướng mắc và kéo dài. Hội đồng quản trị, Ban điều hành cần tích cực làm việc với các bên liên quan, phân tích và có giải pháp để đảm bảo quyền lợi của công ty.

2.5. Dự án Khu dân cư và nhà ở cao tầng Gia Nghi tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh:

Ban điều hành cần xây dựng phương án thực hiện báo cáo HĐQT để được gia hạn chấp thuận địa điểm đầu tư.

Nơi nhận:

- HĐQT;
- BTGD;
- Cổ đông
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Thúy Hồng