

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA**

Số: .09./TTr - HĐQT-LLML

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2016

TỜ TRÌNH
Về việc giảm 50% vốn điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản LILAMA

Căn cứ Điều 111 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Nghị định số 78/2015/NĐ-CP ngày 14/9/2015.

Trên cơ sở các điều kiện hiện tại và thực tế kinh doanh hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty đã đồng ý với phương án giảm 50% vốn điều lệ do Ban điều hành đề xuất (theo Phương án giảm vốn điều lệ kèm theo) tại Nghị quyết số 05/NQ - HĐQT- LLML, đồng thời kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu Ban TK&PC.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Đăng Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

**BÁO CÁO
PHƯƠNG ÁN GIẢM 50% VỐN ĐIỀU LỆ**

TUYÊN BỐ TRÁCH NHIỆM

- Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama đảm bảo tính chính xác, trung thực của các thông tin và số liệu tài chính mà Công ty cung cấp. Đặc biệt các số liệu cung cấp liên quan đến các khoản công nợ phải thu, phải trả, Công ty phải thực hiện tuân thủ việc hạch toán kế toán theo các chuẩn mực kế toán, phản ánh đúng số liệu và nghĩa vụ các khoản công nợ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết vào thời điểm 31/12/2015.
- Báo cáo này được dành cho Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo và cổ đông Lilama Land nhằm đánh giá nhu cầu giảm vốn.
- Quyết định cuối cùng sẽ được Đại hội đồng cổ đông Lilama Land quyết định sau khi xem xét cân trọng tất cả các vấn đề liên quan.
- Không được sao chép, công bố phương án này dưới bất kỳ hình thức và mục đích sử dụng nào mà không được sự đồng ý của Công ty.

MỤC LỤC

PHẦN I: TỔNG QUAN VỀ DOANH NGHIỆP	3
I. CÁC KHÁI NIỆM.....	3
II. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA.....	3
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	3
2. Lĩnh vực hoạt động.....	4
3. Danh sách Hội đồng thành viên và Ban điều hành Công ty.....	6
4. Thông tin cơ bản về các dự án Công ty đã góp vốn đầu tư và tiến độ thu hồi vốn giai đoạn 2016 - 2018.....	7
PHẦN II: PHƯƠNG ÁN GIẢM VỐN	10
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ	10
II. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN GIẢM VỐN	10
1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2016 - 2018 của LLML	10
2. Chi phí giá vốn giai đoạn 2016 - 2018.....	11
3. Tiến độ thu hồi nợ phải thu	11
4. Các giả định kinh doanh khác giai đoạn 2016 – 2018.....	11
5. Dự phóng tình hình tài chính và kết quả kinh doanh giai đoạn 2016 – 2018	12
6. Nhận xét.....	15
7. Phương án giảm vốn điều lệ.....	15
10. Quy trình thực hiện và các điểm cần lưu ý	19
III. KẾT LUẬN	20

PHẦN I: TỔNG QUAN VỀ DOANH NGHIỆP

I. CÁC KHÁI NIỆM

- Lilama Land/Công ty/LLML: Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

a. Thông tin chung

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama
- Tên tiếng Anh: Lilama land Corporation
- Tên viết tắt: Lilama Land
- Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà DMC, số 535 phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 209.425.560.000 (Hai trăm linh chín tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng).
- Điện thoại: (84-4) 3944 8492
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 29/02/2016:

STT	Tên cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty lắp máy Lilama	5.850.000	27,93%
2	Công ty TNHH Tân Long	3.250.000	15,52%
3	Tổng công ty Bia rượu nước giải khát Hà Nội	3.250.000	15,52%
4	Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	1.300.000	6,21%
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.950.000	9,31%
6	Tổng công ty thuốc lá Việt Nam	3.250.000	15,52%
7	Các cổ đông khác	2.092.556	9,99%
Tổng		20.942.556	100%

b. Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama được thành lập ngày 29/5/2007 bởi các cổ đông sáng lập là những công ty lớn: Tổng công ty lắp máy Việt Nam (Lilama), Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (Vinataba), Tổng công ty cổ phần bia rượu, nước giải khát Hà Nội, Công ty TNHH Tân Long, Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội (nay là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội). Công ty Cổ phần Lilama Land được thành lập với mục đích xây dựng một công ty đầu tư, kinh doanh bất động sản tầm cỡ lớn. Tuy nhiên, do một số yếu tố khách quan và chủ quan đã làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Công ty. Các dự án Công ty đã góp vốn đầu tư đều không hiệu quả và hiện nay Công ty đang trong quá trình đẩy mạnh thu hồi vốn.

2. Lĩnh vực hoạt động

Công ty được thành lập năm 2007 với hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, cụ thể: lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; Tư vấn, môi giới bất động sản, định giá, cho thuê bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, khai thác và quản lý dịch vụ các đô thị, khu nhà ở; Quảng cáo Bất Động Sản; Kinh doanh tài chính bất động sản; Môi giới bất động sản. Tuy nhiên, do thị trường bất động sản gặp khó khăn và do ảnh hưởng 1 số yếu tố khách quan khác mà các dự án do Lilama land góp vốn đầu tư đều tạm dừng hoặc chưa hoàn thiện. Do đó, Công ty đã quyết định dừng đầu tư mà chỉ tập trung thu hồi vốn đã đầu tư cho các dự án từ giai đoạn trước. Chính vì vậy, những năm trở lại đây, Công ty không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính mà chỉ có doanh thu từ hoạt động tài chính (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng) và doanh thu từ hoạt động buôn bán vật liệu xây dựng (như sắt, thép, sơn v.v...).

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng giá trị tài sản	223.051.886.926	218.820.884.921	228.784.917.830
2	Vốn chủ sở hữu	222.114.068.551	211.894.044.256	212.350.556.462
3	Vốn điều lệ	209.425.560.000	209.425.560.000	209.425.560.000
4	Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	0	11.274.655.948	26.569.882.940

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
5	Lợi nhuận gộp	0	1.619.999.885	963.249.971
6	Doanh thu tài chính	7.700.260.500	6.130.292.864	4.507.772.129
7	Chi phí tài chính	0	0	20.323.072
8	Chi phí quản lý	4.913.823.446	7.166.509.499	4.112.277.327
9	Thu nhập khác	3.856.248	2	6.884.053
10	Chi phí khác	4.100.491	1	700.648.835
11	Lợi nhuận khác	(244.243)	1	(693.764.782)
12	Lợi nhuận trước thuế	2.786.192.811	583.783.251	644.656.919
13	Lợi nhuận sau thuế	2.112.152.546	399.104.383	456.512.206
14	Nợ ngắn hạn	937.818.375	6.926.840.665	16.434.361.368
15	Nợ dài hạn	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013, 2014 và 2015 của Lilama Land

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	2013	2014	2015
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	136,79	17,91	10,44
Hệ số thanh toán nhanh	129,71	17,55	10,17
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,42%	3,17%	7,18%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	3,27%	7,74%	3,07%
Hệ số tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	57,51%	56,70%	75,03%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT	n/a	3,54%	1,72%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	0,95%	0,18%	0,20%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	0,95%	0,19%	0,21%

Hệ số LN thuần từ hoạt động kinh doanh/DTT	n/a	5,18%	5,04%
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
Thu nhập trên mỗi cổ phần (đồng)	101	19	22
Giá trị sổ sách của cổ phần (đồng)	10.606	10.118	10.140

Trong 03 năm vừa qua, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty duy trì ở mức ổn định, không có sự thay đổi đáng kể. Công ty không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính (bất động sản) do các dự án mà Công ty đã góp vốn đầu tư đều đang tạm dừng triển khai hoặc dừng đầu tư và đang trong quá trình thu hồi vốn. Doanh thu hàng năm của Lilama Land chủ yếu đến từ doanh thu từ hoạt động mua bán nguyên vật liệu và doanh thu từ hoạt động tài chính. Về các khoản nợ, Công ty không có nợ dài hạn. Nợ ngắn hạn của Công ty chủ yếu là nợ vay ngắn hạn ngân hàng để trả cho nhà cung cấp nguyên vật liệu và các khoản phải trả cho người bán (phát sinh tăng đáng kể từ năm 2013 khi Công ty kinh doanh thêm mảng vật liệu xây dựng để tạo thêm doanh thu cho Công ty). Vay nợ ngắn hạn từ ngân hàng khoảng từ 5-6 tỷ/năm kể từ năm 2014. Tuy nhiên, khả năng thanh toán của Công ty vẫn rất tốt, do Công ty duy trì được tài sản ngắn hạn, cụ thể là tiền và tiền gửi ngắn hạn khá lớn. Điều này thể hiện tình trạng dư thừa tiền mặt của Công ty,

Xét về mặt lợi nhuận, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu của Công ty ở mức khá khiêm tốn, đạt 3,5% năm 2014 và 1,72% năm 2015. Nguyên nhân là do hoạt động tạo doanh thu của Công ty chủ yếu là từ hoạt động thương mại (mua bán vật liệu xây dựng) nên tỷ suất sinh lời thấp.

3. Danh sách Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành của Công ty hiện tại như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Đăng Khoa	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Hoài Phương	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Trần Văn Trung	Ủy viên HĐQT kiêm TGD
4	Ông Bùi Nhật Tiến	Ủy viên HĐQT
5	Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Ủy viên HĐQT
6	Bà Cung Lan Khanh	Ủy viên HĐQT
7	Bà Phan Thúy Nga	Ủy viên HĐQT

4. Thông tin cơ bản về các dự án Công ty đã góp vốn đầu tư và tiến độ thu hồi vốn giai đoạn 2016 - 2018

4.1. Dự án Tòa nhà văn phòng tại 83A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

– Thông tin cơ bản về dự án:

- Địa điểm: 83A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Thời hạn hoạt động của Dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
- Diện tích mặt bằng đất sử dụng: 929,3 m².
- Diện tích xây dựng: 685,46 m².
- Tổng số tầng: 16 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng kỹ thuật.
- Tổng diện tích xây dựng (tạm tính): Tổng diện tích xây dựng của toàn bộ văn phòng dự kiến là 9.930m² (không bao gồm diện tích sàn tầng hầm và tầng kỹ thuật).
- Dự án hiện tại đã đưa vào kinh doanh khai thác từ năm 2013. Số tiền Lilama Land đã đầu tư vào dự án là **35.032.401.572 đồng**.

– Ngày 19/01/2009, Công ty TNHH Phú Điền – Tranco (Công ty Phú Điền) và Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama (Lilama Land) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư về việc hợp tác đầu tư xây dựng Tòa nhà văn phòng 83A Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Theo Hợp đồng này, Lilama Land sẽ góp vốn cho Công ty Phú Điền để cùng thực hiện Dự án là 2.272,73 USD trên 1m² xây dựng (chưa bao gồm VAT). Diện tích 02 sàn của Lilama Land (tạm tính) là 1.200m², tổng giá trị Hợp đồng (tạm tính) là: 2.727.276 USD.

– Tuy nhiên, do Công ty Phú Điền không thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết nêu tại Điều 9 của Hợp đồng (như chưa hoàn thiện hệ thống đỗ xe tự động, chưa cung cấp đủ hồ sơ pháp lý của dự án...) nên HĐQT Lilama Land đã quyết định đàm phán với Công ty Phú Điền để thu hồi vốn đầu tư.

– Ngày 23/04/2015, Công ty Phú Điền và Lilama Land đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư về việc hợp tác đầu tư xây dựng Tòa nhà văn phòng 83A Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Theo đó, Công ty Phú Điền sẽ thanh toán cho Lilama Land số tiền là **33.981.429.525 đồng** trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư này có hiệu lực (có Thư bảo lãnh thanh toán số 1993600000530/681 ngày 08/05/2015 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồng Hà về việc cam kết thanh toán cho Lilama Land số tiền 33.981.429.525 đồng. Hiệu lực của bảo lãnh đến hết ngày 13/05/2016). Do đó, việc thu hồi vốn từ dự án này có tính khả thi cao.

4.2. Dự án 584 Lilama SHB Building

– Ngày 11/12/2007, Lilama Land và Lilama IC (nay là Công ty Lilama SHB) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư để nhận chuyển nhượng Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Huê Trường. Thời điểm đó, Lilama Land đã chuyển **30 tỷ đồng** cho Lilama SHB theo đúng nội dung Hợp đồng hợp tác đã ký.

– Ngày 06/04/2009, Lilama Land và Lilama SHB đã ký Biên bản thống nhất chấm dứt thực hiện Hợp đồng (do Lilama SHB không thực hiện được các cam kết trong Hợp đồng) và yêu cầu Lilama SHB hoàn trả phần vốn đã góp của Lilama Land. Tuy nhiên, Lilama SHB chỉ trả được 5 tỷ đồng nên 2 bên đã ký Biên bản thống nhất Lilama SHB sẽ trả 25 tỷ đồng còn lại cho Lilama Land bằng cách chuyển nhượng lại cho Lilama Land dự án khác do Lilama SHB là chủ đầu tư.

– Ngày 11/09/2012, 2 bên đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư để khấu trừ vào tiền Lilama SHB phải trả cho Lilama Land (tương ứng với 31 căn hộ thuộc dự án “584 Lilama SHB Building” tại Quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh do Lilama SHB và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 làm chủ đầu tư.

– Ngày 22/01/2015, Công ty 584 và Lilama Land đã ký Biên bản làm việc thống nhất phương án: Công ty 584 và Lilama SHB cùng đứng ra phối hợp giải quyết, trong đó Công ty 584 dùng tài sản của Công ty tại dự án 584 Lilama SHB Building tương đương 50% giá trị Hợp đồng mua bán (12,5 tỷ đồng). 50% còn lại Lilama SHB có trách nhiệm trả bằng tài sản của Lilama SHB hoặc tiền cho Lilama Land.

– Tiến độ thu hồi vốn:

▪ Năm 2016: Tiếp tục làm việc với Lilama SHB và Công ty 584 để yêu cầu xây dựng hoàn thiện dự án và bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán đã ký.

▪ Năm 2017: Bán 50% căn hộ

▪ Năm 2018: Bán 50% căn hộ còn lại.

– Số tiền thu hồi của Lilama Land (dự kiến): **25.000.000.000 đồng**.

▪ Năm 2017: 12.500.000.000 đồng.

▪ Năm 2018: 12.500.000.000 đồng.

4.3. Dự án Khu dân cư và nhà ở cao tầng Lilama Land – Gia Nghi tại huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh

– Là dự án do Công ty Lilama Land và Công ty CP Gia Nghi làm đồng chủ đầu tư từ năm 2008 (Lilama Land góp 70%, Gia Nghi góp 30%).

– Ngày 10/10/2008, 2 bên đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/HĐKT-LLML-GN. Số tiền Lilama Land đã đầu tư vào dự án là **4.391.482.159 đồng**. Tuy nhiên, do Công ty Gia Nghi không thực hiện góp vốn đợt 1 theo đúng qui định tại Hợp đồng nên

Lilama Land quyết định chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu Gia Nghi hoàn trả Lilama Land số tiền đã góp sau khi trừ đi chi phí hoạt động của Ban quản lý. Việc này đã dẫn đến một số mâu thuẫn, kiện cáo.

– Ngày 13/10/2015, Công ty Gia Nghi và Lilama Land đã ký Biên bản cuộc họp thống nhất chi phí giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án, số tiền mà Lilama Land đã thanh toán cho Công ty Gia Nghi giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án là 4.391.482.159 đồng. Hai bên sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án, làm việc với Sở ban ngành UBND thành phố Hồ Chí Minh để xin gia hạn thực hiện dự án.

– Tiến độ thu hồi vốn:

▪ Năm 2016: Tiếp tục phối hợp với Công ty Gia Nghi làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh để xin gia hạn thực hiện dự án.

▪ Năm 2017: Tìm kiếm, làm việc với các đối tác để chuyển nhượng lại dự án.

▪ Năm 2018: Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng dự án, thu hồi 100% số tiền đã đầu tư vào dự án.

– Số tiền thu hồi của Lilama Land (dự kiến): **4.391.482.159 đồng**.

4.4. Dự án Khu đô thị mới Lilama Land – Sơn Đồng

– Ngày 30/06/2008, UBND tỉnh Hà Tây đã có Quyết định số 1858/QĐ-UBND về việc giao Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama làm chủ đầu tư và thực hiện Dự án Khu đô thị mới Lilama Land – Sơn Đồng huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (quy mô khoảng 35,3 ha).

– Ngày 04/07/2008, UBND tỉnh Hà Tây đã có Quyết định số 2059/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Lilama Land – Sơn Đồng (địa điểm xã Sơn Đồng, xã Lại Yên, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây).

– Dự án hiện tại đang chờ UBND thành phố xem xét, quyết định ranh giới điều chỉnh để lập, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Số tiền Lilama Land đã đầu tư vào dự án là **2.502.812.016 đồng**.

– Tiến độ thu hồi vốn:

▪ Năm 2016: Tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành của Thành phố Hà Nội để lập, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

– Số tiền thu hồi của Lilama Land (dự kiến): **2.502.812.016 đồng**.

–

4.5. Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát (tại Bạc Liêu)

– Ngày 22/07/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Phát (Công ty Hoàng Phát) và Lilama Land đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐKT/HP-LLML về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Tỷ lệ góp vốn thực hiện dự án: Lilama Land 70%, Công ty Hoàng Phát 30%.
- Dự án hiện tại đang trong quá trình thi công xây dựng hoàn thiện hệ thống Hạ tầng kỹ thuật. Số tiền Lilama Land đã đầu tư vào dự án là **53.526.074.362 đồng**.
- Công ty Hoàng Phát và Lilama Land đã thống nhất phương án giao đất thương phẩm (đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật) cho Lilama Land để kinh doanh thu hồi vốn tại dự án (tại văn bản số 117/LLML-KHĐT ngày 31/08/2015).
- Tiến độ thu hồi vốn:
 - Năm 2016: Tiếp tục làm việc với Công ty Hoàng Phát để hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhận đất thương phẩm.
 - Năm 2017: Bán 6.000 m² đất thương phẩm.
 - Năm 2018: Bán 7.800 m² đất thương phẩm
 - Năm 2019: Bán nốt diện tích đất thương phẩm còn lại
- Số tiền thu hồi của Lilama Land (dự kiến): **57.480.900.000 đồng** (giá bán đất thương phẩm trung bình là 2.900.000 đồng/m², diện tích đất thương phẩm là 19.821 m²). Số tiền thu hồi theo tiến độ được Công ty hạch toán doanh thu hoạt động kinh doanh.

PHẦN II: PHƯƠNG ÁN GIẢM VỐN

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014 có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2015 (sau đây gọi tắt "**Luật doanh nghiệp 2014**") và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Nghị định số 78/2015/NĐ-CP ngày 14/09/2015 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp.

II. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN GIẢM VỐN

Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama đề xuất phương án giảm vốn như sau:

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2016 - 2018 của LLML

Trong những năm tới, Công ty không có kế hoạch đầu tư, kinh doanh mới mà doanh thu chủ yếu đến từ việc bán đất thương phẩm thuộc dự án Khu đô thị Hoàng Phát, cụ thể:

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Doanh thu thuần	9.060.000.000	17.400.000.000	22.680.900.000
	Doanh thu dự án Hoàng Phát	0	17.400.000.000	22.680.900.000
	Doanh thu khác	9.060.000.000	0	0

Nguồn: Lilama Land

2. Chi phí giá vốn giai đoạn 2016 - 2018

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
	Giá vốn hàng bán	8.860.000.000	16.200.000.000	21.116.700.000

Nguồn: Lilama Land

3. Tiến độ thu hồi nợ phải thu

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
	Dự án 83A Lý Thường Kiệt	33,981,429,525	0	0

Nguồn: Lilama Land

4. Các giả định kinh doanh, tài chính khác giai đoạn 2016 - 2018

Trên quan điểm cần trọng, công ty xây dựng các giả định kinh doanh, tài chính khác của LLML trong giai đoạn 2016 - 2018 như sau:

❖ **Tiền gửi ngắn hạn ngân hàng:** Tiền mặt sẽ được công ty tiếp tục gửi tiết kiệm ngắn hạn tại ngân hàng với lãi suất bình quân 4,8%/năm, cụ thể:

- Đối với khoản tiền từ dự án 83A Lý Thường Kiệt, dự kiến Công ty thu được vào khoảng tháng 5 – 6 năm 2016, do vậy, trong năm 2016, lãi suất tính cho khoản tiền gửi này sẽ được tính cho 6 tháng.

- Đối với các khoản tiền từ dự án Hoàng Phát, Công ty dự kiến sẽ thu được tiền vào thời điểm cuối năm 2017 và 2018 và 2019. Các khoản tiền thu được từ các năm 2017 và 2018 sẽ được tính với lãi suất 1 tháng cho mỗi năm.

❖ **Hàng tồn kho:** Giá trị hàng tồn kho của Công ty chính là khoản đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới Lilama Land – Sơn Đồng. Chúng tôi đánh giá Công ty tiếp tục gặp khó khăn khi thu hồi vốn đầu tư từ Dự án Khu đô thị mới Lilama Land – Sơn Đồng. Vì vậy, giá trị hàng tồn kho của Công ty giai đoạn 2016 - 2018 vẫn giữ nguyên.

❖ **Phải thu ngắn hạn:** Do trong các năm tới, hoạt động Công ty chỉ chủ yếu là thu hồi vốn đầu tư, nên các khoản phải thu ngắn hạn từ hoạt động kinh doanh thương mại vật tư xây dựng sẽ không phát sinh. Các khoản phải thu ngắn hạn khác không thay đổi.

❖ **Đầu tư tài chính dài hạn:** Công ty chủ yếu là các khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Gia Nghi, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Phát. Công ty sẽ thu hồi hết vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Phát trong giai đoạn 2017 – 2019. Khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Gia Nghi khó thu hồi được trong giai đoạn này.

❖ **Các tài sản khác:** Không thay đổi.

❖ **Vay ngân hàng:** Không có.

❖ **Nợ phải trả:** Chủ yếu là các khoản phải trả nghĩa vụ thuế với nhà nước, phải trả người lao động, quỹ khen thưởng, phúc lợi.

❖ **Cổ tức:** Công ty duy trì chính sách không chi trả cổ tức như hiện nay.

❖ **Chi phí quản lý doanh nghiệp:** năm 2016, kế hoạch của LLML là 3,165,166,843 đồng; các năm sau sẽ thực hiện tiết giảm chi phí và chi phí quản lý doanh nghiệp sẽ giảm còn 2,5 tỷ/năm cho các năm 2017, 2018.

5. Dự phòng tình hình tài chính và kết quả kinh doanh giai đoạn 2016 - 2018

5.1. Cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	2015	2016	2017	2018
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	171.654.107.096	179.550.584.430	196.950.584.430	219.631.484.430
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	50.343.355.159	64.570.148.048	81.970.148.048	104.651.048.048
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	43.600.000.000	73.600.000.000	73.600.000.000	73.600.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	43.600.000.000	73.600.000.000	73.600.000.000	73.600.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn				
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	70.831.686.435	36.850.256.910	36.850.256.910	36.850.256.910
1. Phải thu khách hàng	19.576.282.009	19.576.282.009	19.576.282.009	19.576.282.009
2. Trả trước cho người bán	1.420.264.250	1.420.264.250	1.420.264.250	1.420.264.250
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		0	0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		0	0	0
5. Các khoản phải thu khác	59.743.640.176	25.762.210.651	25.762.210.651	25.762.210.651
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)
IV. Hàng tồn kho	4.491.129.560	2.502.812.016	2.502.812.016	2.502.812.016
1. Hàng tồn kho	4.491.129.560	2.502.812.016	2.502.812.016	2.502.812.016
2. Dự phòng giảm giá hàng				

Chi tiêu	2015	2016	2017	2018
tôn kho				
V. Tài sản ngắn hạn khác	2.387.935.942	2.027.367.456	2.027.367.456	2.027.367.456
1. Chi phí trả trước ngắn hạn				
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1.971.519.456	1.971.519.456	1.971.519.456	1.971.519.456
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước				
4. Tài sản ngắn hạn khác	416.416.486	55.848.000	55.848.000	55.848.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	57.130.810.734	40.119.328.730	22.719.328.730	524.394.796
I- Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
II. Tài sản cố định	-	-	-	-
III. Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	56.994.933.934	39.594.933.934	22.194.933.934	-
1. Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	0	0	0	0
3. Đầu tư dài hạn khác	56.994.933.934	39.594.933.934	22.194.933.934	0
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0	0
V. Tài sản dài hạn khác	135.876.800	524.394.796	524.394.796	524.394.796
1. Chi phí trả trước dài hạn				
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
3. Tài sản dài hạn khác	135.876.800	524.394.796	524.394.796	524.394.796
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	228.784.917.830	219.669.913.160	219.669.913.160	220.155.879.226
NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ	16.434.361.368	4.082.807.852	(238.605.833)	(5.050.472.332)
I. Nợ ngắn hạn	16.434.361.368	4.082.807.852	(238.605.833)	(5.050.472.332)
1. Vay và nợ ngắn hạn	5.576.498.006			
2. Phải trả người bán	8.876.324.690	-	-	-
3. Người mua trả tiền trước	534.939.000	-	-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	320.708.959	-	-	-
5. Phải trả người lao động	587.808.934	-	-	-
6. Chi phí phải trả	-	-	-	-
7. Phải trả nội bộ	-	-	-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	513.519.101	-	-	-

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24.562.678			
II. Nợ dài hạn	-	-	-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	212.350.556.462	215.587.105.308	219.908.518.993	225.206.351.558
I. Vốn chủ sở hữu	212.350.556.462	215.587.105.308	219.908.518.993	225.206.351.558
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	209.425.560.000	209.425.560.000	209.425.560.000	209.425.560.000
2. Thặng dư vốn cổ phần		0	0	0
3. Cổ phiếu quỹ		0	0	0
4. Quỹ đầu tư phát triển		0	0	0
5. Quỹ dự phòng tài chính		0	0	0
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	316.822.882	316.822.882	316.822.882	316.822.882
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.608.173.580	5.844.722.426	10.166.136.111	15.463.968.676
8. Nguồn vốn đầu tư XDCB	0	0	0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-
1. Nguồn kinh phí	-	-	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	228.784.917.830	219.669.913.160	219.669.913.160	220.155.879.226

5.2. Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.569.882.940	9.060.000.000	17.400.000.000	22.680.900.000
Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.569.882.940	9.060.000.000	17.400.000.000	22.680.900.000
Giá vốn hàng bán	25.606.632.969	8.865.000.000	16.200.000.000	21.116.700.000
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	963.249.971	200.000.000	1.200.000.000	1.564.200.000
Doanh thu hoạt động tài chính	4.507.772.129	6.805.816.810	6.701.767.106	7.558.090.706
Chi phí tài chính	20.323.072	-	-	-
<i>Trong đó:</i>	<i>20.323.072</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí lãi vay</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Chi phí bán hàng		0	0	0
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.112.277.327	3.165.166.843	2.500.000.000	2.500.000.000
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.338.421.701	3.840.716.810	5.401.767.106	6.622.290.706
Thu nhập khác	6.884.053		0	0

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
Chi phí khác	700.648.835	0	0	0
Lợi nhuận khác	(693.764.782)	-	-	-
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	644.656.919	3.840.716.810	5.401.767.106	6.622.290.706
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.144.713	768.143.362	1.080.353.421	1.324.458.141
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	0	0	0
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	456.512.206	3.072.573.448	4.321.413.685	5.297.832.565

6. Nhận xét

Công ty hầu như không có hoạt động kinh doanh mới, hoạt động chủ yếu của Công ty là thu hồi vốn đầu tư tại các dự án nêu tại mục 4 Phần I và gửi tiền ngắn hạn tại ngân hàng. Số dư Tiền mặt và Tiền gửi ngắn hạn của Công ty rất lớn trong giai đoạn tới, cụ thể:

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Tiền và tương đương tiền	64.570.148.048	81.970.148.048	104.651.048.048
2	Tiền gửi ngắn hạn	73.600.000.000	73.600.000.000	73.600.000.000
	Tổng cộng	138.170.148.048	155.570.148.048	178.251.048.048

Vì vậy, trong tình hình phạm vi hoạt động kinh doanh của Lilama Land ngày càng thu gọn, việc giảm vốn điều lệ của Công ty là khả thi.

7. Phương án giảm vốn điều lệ

❖ Việc giảm vốn có thể thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 111 Luật Doanh nghiệp 2014, cụ thể như sau:

“5. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ trong các trường hợp sau đây:

a) Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, công ty hoàn trả một phần vốn góp cho cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của họ trong công ty nếu công ty đã hoạt động kinh doanh liên tục trong hơn 02 năm, kể từ ngày đăng ký doanh nghiệp và bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác sau khi đã hoàn trả cho cổ đông.”

Theo đó, LLML có thể dùng tiền mặt trả cho cổ đông để thu hồi một phần vốn góp theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của từng cổ đông.

❖ Về giá thu hồi cổ phần từ cổ đông, do LLML không phải công ty đại chúng và hoạt động LLML rất đặc thù nên có thể dựa trên giá trị sổ sách hiện tại của LLML để làm căn cứ, cụ thể như sau:

Năm	2013	2014	2015
Giá trị sổ sách (đồng/cổ phần)	10.606	10.118	10.140

Có thể thấy, giá trị sổ sách của Công ty trong 3 năm gần nhất duy trì quanh mức 10.000 đồng/cổ phần. Do đó, khuyến nghị giá thu hồi cổ phần cho Công ty là 10.000 đồng/cổ phần.

Phương án giảm vốn điều lệ và dự phòng tình hình kinh doanh, tài chính của Công ty như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Phương án giảm
1	Vốn điều lệ hiện tại	209,425,560,000
2	Tỷ lệ giảm vốn điều lệ	50%
3	Số vốn điều lệ dự kiến giảm	104,712,780,000
4	Vốn điều lệ sau khi giảm	104,712,780,000

Kết quả kinh doanh của Phương án giảm 50% VDL

❖ Cân đối kế toán

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	171.654.107.096	74.837.804.430	92.237.804.430	114.918.704.430
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	50.343.355.159	9.857.368.048	27.257.368.048	49.938.268.048
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	43.600.000.000	23.600.000.000	23.600.000.000	23.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	70.831.686.435	36.850.256.910	36.850.256.910	36.850.256.910
1. Phải thu khách hàng	19.576.282.009	19.576.282.009	19.576.282.009	19.576.282.009
2. Trả trước cho người bán	1.420.264.250	1.420.264.250	1.420.264.250	1.420.264.250
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		0	0	0

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		0	0	0
5. Các khoản phải thu khác	59.743.640.176	25.762.210.651	25.762.210.651	25.762.210.651
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)	(9.908.500.000)
IV. Hàng tồn kho	4.491.129.560	2.502.812.016	2.502.812.016	2.502.812.016
1. Hàng tồn kho	4.491.129.560	2.502.812.016	2.502.812.016	2.502.812.016
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				
V. Tài sản ngắn hạn khác	2.387.935.942	2.027.367.456	2.027.367.456	2.027.367.456
1. Chi phí trả trước ngắn hạn				
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1.971.519.456	1.971.519.456	1.971.519.456	1.971.519.456
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước				
4. Tài sản ngắn hạn khác	416.416.486	55.848.000	55.848.000	55.848.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	57.130.810.734	40.119.328.730	22.719.328.730	524.394.796
I- Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
II. Tài sản cố định	-	-	-	-
III. Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	56.994.933.934	39.594.933.934	22.194.933.934	-
3. Đầu tư dài hạn khác	56.994.933.934	39.594.933.934	22.194.933.934	0
V. Tài sản dài hạn khác	135.876.800	524.394.796	524.394.796	524.394.796
1. Chi phí trả trước dài hạn				
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
3. Tài sản dài hạn khác	135.876.800	524.394.796	524.394.796	524.394.796
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	228.784.917.830	111.049.080.491	115.032.595.470	115.518.561.806
NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ	16.434.361.368	3.325.784.029	7.008.856.345	6.217.960.598
I. Nợ ngắn hạn	16.434.361.368	3.325.784.029	7.008.856.345	6.217.960.598
II. Nợ dài hạn	-	-	-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	212.350.556.462	107.723.296.462	108.023.739.395	109.300.601.208
I. Vốn chủ sở hữu	212.350.556.462	107.723.296.462	108.023.739.395	109.300.601.208
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	209.425.560.000	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.000
2. Thặng dư vốn cổ phần		0	0	0
3. Cổ phiếu quỹ		0	0	0
4. Quỹ đầu tư phát triển		0	0	0
5. Quỹ dự phòng tài chính		0	0	0
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	316.822.882	316.822.882	316.822.882	316.822.882
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.608.173.580	2.618.231.000	2.918.673.933	4.195.535.746
8. Nguồn vốn đầu tư XDCB	0	0	0	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-
1. Nguồn kinh phí				
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	228.784.917.830	111.049.080.491	115.032.595.470	115.518.561.806

❖ Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.569.882.940	9.060.000.000	17.400.000.000	22.680.900.000
Các khoản giảm trừ doanh thu		0	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.569.882.940	9.060.000.000	17.400.000.000	22.680.900.000
Giá vốn hàng bán	25.606.632.969	8.860.000.000	16.200.000.000	21.116.700.000
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	963.249.971	200.000.000	1.200.000.000	1.564.200.000
Doanh thu hoạt động tài chính	4.507.772.129	3.072.000.000	1.675.553.666	2.531.877.266
Chi phí tài chính	20.323.072	0	-	-
<i>Trong đó:</i>	<i>20.323.072</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí lãi vay</i>		0	-	-
Chi phí bán hàng		0	0	0
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.112.277.327	3.165.166.843	2.500.000.000	2.500.000.000
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.338.421.701	106.900.000	375.553.666	1.596.077.266
Thu nhập khác	6.884.053	0	0	0
Chi phí khác	700.648.835	0	0	0
Lợi nhuận khác	(693.764.782)	0	-	-
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		0	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	644.656.919	106.900.000	375.553.666	1.596.077.266
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.144.713	21.380.000	75.110.733	319.215.453
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		0	0	0
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	456.512.206	85.520.000	300.442.933	1.276.861.813

Một số chỉ tiêu chính của Công ty sau khi giảm 50% vốn điều lệ:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Tài sản ngắn hạn	74.837.804.430	92.237.804.430	114.918.704.430
2	Tiền và các khoản tương đương tiền	9.857.368.048	27.257.368.048	49.938.268.048
3	Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiền gửi ngân hàng)	23.600.000.000	23.600.000.000	23.600.000.000
4	Nợ ngắn hạn	3.325.784.029	7.008.856.345	6.217.960.598
5	Vốn điều lệ	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.000
6	Vốn chủ sở hữu	107.723.296.462	108.023.739.395	109.300.601.208

STT	Chi tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
7	Tổng nguồn vốn	111.049.080.491	115.032.595.470	115.518.561.806
8	Tổng doanh thu, trong đó:	12.132.000.000	19.075.553.666	25.212.777.266
	<i>Doanh thu dự án</i>	0	17.400.000.000	22.680.900.000
	<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	3.072.000.000	1.675.553.666	2.531.877.266
	<i>Doanh thu khác</i>	9.060.000.000		
9	<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	3.165.166.843	2.500.000.000	2.500.000.000
10	Lợi nhuận sau thuế	85.520.000	300.442.933	1.276.861.813

Sau khi giảm 50% vốn điều lệ, hoạt động của Công ty vẫn có doanh thu và một khoản lợi nhuận nhỏ. Số dư tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn luôn lớn hơn tổng nợ ngắn hạn và chi phí quản lý doanh nghiệp dự kiến phát sinh trong năm.

Kết luận

Trên cơ sở các số liệu dự báo, Hội đồng quản trị lựa chọn phương án giảm 50% vốn điều lệ nhằm đảm bảo doanh thu từ hoạt động tài chính vẫn có thể bù đắp một phần cho các chi phí quản lý.

8. Quy trình thực hiện và các điểm cần lưu ý

Các bước thực hiện giảm vốn cho Công ty như sau:

- Xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án giảm vốn điều lệ
- Nộp hồ sơ đăng ký giảm vốn với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. Hồ sơ bao gồm:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc giảm vốn điều lệ
 - + Cam kết bảo đảm thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác sau khi giảm vốn
 - + Báo cáo tài chính Công ty tại thời điểm gần nhất với thời điểm giảm vốn.
 - + Các tài liệu khác theo yêu cầu của Sở KH&ĐT.
- Thực hiện hoàn trả vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ 1:1 đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Công ty hoàn trả cho mỗi cổ đông 50% số vốn đã góp vào Công ty sau khi các hợp đồng tiền gửi đáo hạn.

Lưu ý: Việc trả lại vốn góp cho các cổ đông nên thực hiện sau khi có chấp thuận của Sở KH&ĐT về việc giảm vốn, tránh trường hợp sau khi đã trả lại vốn góp cho các cổ đông nhưng Công ty lại không thể thực hiện thủ tục giảm vốn theo kết quả đã thực hiện với Sở KH&ĐT.

III. KẾT LUẬN

Trên đây là Phương án giảm vốn do Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama xây dựng, đề nghị Quý cổ đông nghiên cứu và xem xét quyết định.

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2016

Tổng giám đốc



Trần Văn Trung