

Tp HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2018

## **TỜ TRÌNH**

“Về việc xử lý một số tài sản không còn nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng không phát huy hiệu quả tại Công ty cổ phần LILAMA 45.1”

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**

### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần LILAMA 45.1 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/05/2016;
- Nghị quyết số 328/TCT-HĐTV ngày 15/10/2010 của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam-CTCP;
- Thông báo kết luận số 507/TCT-HĐTV ngày 26/12/2011 của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam-CTCP;
- Thông báo kết luận số 411/TCT-HĐQT ngày 27/12/2016 của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam-CTCP;
- Biên bản họp số 01/2017/CT/HĐQT ngày 04/01/2017 của HĐQT Công ty về việc bàn bạc, đề xuất chủ trương nhượng bán một số tài sản không phát huy hiệu quả để thu hồi vốn, giảm nợ vay.
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty CP LILAMA 45.1 số 22/2017/CT-HĐQT ngày 12/06/2017;
- Đề án tái cấu trúc Công ty CP LILAMA 45.1 điều chỉnh lần 2 đã được Hội đồng quản trị thông qua;
- Nội dung cuộc họp ngày 29 tháng 11 năm 2017 giữa Ban Lãnh đạo Tổng Công ty và Ban Lãnh đạo Công ty do Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty chủ trì về việc báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, Đầu tư năm 2017; xây dựng kế hoạch năm 2018 và đưa ra một số giải pháp khắc phục khó khăn về tài chính của Công ty hiện nay. Trong đó yêu cầu Công ty sớm nhượng bán hoặc cho thuê kết hợp kinh doanh một số tài sản hiện có của Công ty để thu hồi vốn giảm nợ vay.
- Tình hình sử dụng tài sản hiện có thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty cổ phần LILAMA 45.1 hiện nay.

HĐQT Công ty cổ phần LILAMA 45.1 báo cáo Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty (Viết tắt là ĐHĐCĐ thường niên năm 2018) về việc xin xử lý một số tài sản của Công ty hiện nay không còn nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng không phát huy hiệu quả để thu hồi vốn trả nợ vay với các nội dung sau:

**1. TRU SỞ CÔNG TY:** Số 138-140 Điện Biên Phủ, phường ĐaKao, Q1, TP.HCM

- **Tình trạng tài sản:** Công ty đang sử dụng làm văn phòng làm việc

Diện tích khu đất: 154,0 m<sup>2</sup>. Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng của các hộ dân bằng Hợp đồng mua bán nhà, khi cổ phần hóa đã tính vào giá trị doanh nghiệp. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận theo hình thức giao đất có thu tiền SDD, thời hạn sử dụng đến ngày 21/01/2061).

Nhà: Diện tích xây dựng: 98 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng: 900,8 m<sup>2</sup> gồm 1 tầng hầm, 9 tầng và sân thượng. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

Đang thế chấp tại BIDV Hồ Chí Minh với giá trị là : 17.578.000.000 đồng.

Giá trị QSD Đất: 2.658.318.000 đồng.

Nguyên giá tài sản trên đất: 8.821.959.015 đồng.

Giá trị khấu hao tài sản trên đất: 2.117.270.136 đồng (Giá trị đã khấu hao).

Giá trị tài sản còn lại trên đất: 6.704.688.879 đồng (đến ngày 31/12/2017).

**Tổng giá trị còn lại:** 9.363.006.879 đồng (theo giá trị sổ sách).

- **Phương án xử lý:** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

- **Lý do xin xử lý :** Trả nợ vay.

Khi được ĐHCĐ thường niên năm 2018 chấp thuận chủ trương, HĐQT Công ty giao Ban Tổng Giám đốc Công ty triển khai thực hiện việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đúng theo Quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty .

**2. KHU CƯ XÁ 304 (12 căn hộ):** phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM .

- **Tình trạng tài sản:**

Diện tích khu đất: 587,0 m<sup>2</sup>. Chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Nhà: Nhà cấp II gồm 1 trệt, 2 lầu, mái tôn, diện tích XD: 272.63 m<sup>2</sup>, Diện tích sàn XD: 583,2 m<sup>2</sup> (6 căn hộ, diện tích mỗi căn là 36m<sup>2</sup>/ căn và 6 căn hộ, diện tích mỗi căn 61.2 m<sup>2</sup>/căn). Đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở cho từng căn hộ).

Công ty cho CBCNV trước kia làm việc cho Công ty và các đơn vị thành viên của Tổng Công ty mượn để làm nhà ở. Toàn bộ giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở của 12 căn hộ này đứng tên Công ty.

Công ty không đóng bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến nhà, đất khi được cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở của từng căn hộ.

Đang thế chấp tại BIDV Đồng Nai với giá trị là: 5.000.000.000 đồng.

Nguyên giá tài sản trên đất (Nhà): 1.067.970.000 đồng.

Giá trị khấu hao tài sản trên đất: 1.067.970.000 đồng.

Giá trị tài sản còn lại trên đất: 0 đồng (đến 31/12/2017).

- **Phương án xử lý:**

Chuyển nhượng tài sản trên đất;

Hoặc (Thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ) sau đó thực hiện chuyển nhượng nhà và đất theo quy định.

Hoặc tìm nhà đầu tư để hợp tác kinh doanh bằng hình thức góp vốn bằng tài sản là (tài sản trên đất và lợi thế kinh doanh). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty không phải góp thêm vốn.

- Lý do xin xử lý: Trả nợ vay.

### 3. KHU ĐẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CBCNV CỦA CÔNG TY (Khu 6,8 Ha): Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- **Tình trạng tài sản:** diện tích đất **16.421,00m<sup>2</sup>** (Chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

Trong đó: + Đất khu kinh doanh: 15.717,00 m<sup>2</sup>.

+ Đất phân lô khu H (10 lô): 704 m<sup>2</sup>.

Công ty đã nộp tiền sử dụng đất (khu đất kinh doanh) là: 3.066.525.000 đồng cho diện tích 8.267,2 m<sup>2</sup> đất. Phần đất còn lại (15.717 m<sup>2</sup> - 8.267,2 m<sup>2</sup> = 7.449,8 m<sup>2</sup>) chưa thực hiện do thay đổi quy hoạch, Dự án phải chuyển nhiều lần).

Đang thế chấp tại BIDV Đồng Nai với giá trị là: 32.999.000.000 đồng.

**Nguyên giá tài sản (Giá trị trên sổ sách):**

Chi phí đầu tư hạ tầng: 8.157.163.075 đồng (Giá trị tài sản còn lại). Tính đến thời điểm 31/12/2017.

(Chi phí đã đầu tư vào dự án (chưa hoán đổi), sau khi công ty được phê duyệt quy hoạch tại vị trí mới Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ xây dựng hoàn trả hạ tầng theo đúng hiện trạng của Dự án tại vị trí chưa hoán đổi).

- **Phương án xử lý:**

Thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ sau đó thực hiện chuyển nhượng QSDĐ.

Hoặc tìm nhà đầu tư để hợp tác kinh doanh bằng hình thức góp vốn bằng tài sản là (giá trị tiền sử dụng đất đã nộp và lợi thế kinh doanh). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty không phải góp thêm vốn.

- Lý do xin xử lý: Trả nợ vay.

### 4. NHÀ MÁY CƠ KHÍ LILAMA 45.1: Xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- **Tình trạng tài sản:** diện tích đất 167.300,0 m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm (Thời gian thuê là 50 năm, thời gian còn lại là 27 năm).

Tài sản trên đất: Công ty xây dựng Nhà máy cơ khí LILAMA 45.1 (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất).

Đang thế chấp tại BIDV Đồng Nai với giá trị là: 15.067.832.000 đồng.

**Nguyên giá tài sản (Giá trị trên sổ sách):**

Tài sản trên đất (nhà xưởng): 24.682.435.628 đồng.

Giá trị khấu hao tài sản trên đất: 20.045.485.547 đồng.

Giá trị tài sản còn lại: 4.636.950.081 đồng (đến 31/12/2017).



- **Phương án xử lý:**

Bán tài sản trên đất (toàn bộ Nhà máy hoặc một phần Nhà máy).

Hoặc (Thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại là 27 năm) sau đó thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất theo quy định.

Hoặc Cho thuê lại Nhà máy.

- **Lý do xin xử lý:** Trả nợ vay.

**5. KHU TẬP THỂ CBCNV CỦA CÔNG TY:** Xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- **Tình trạng tài sản:**

Đất : diện tích khu đất 4.002,5m<sup>2</sup> (Năm 1996 Công ty nhận chuyển nhượng của hộ dân bằng hợp đồng chuyển nhượng Quyền SDD được ký giữa đại diện Công ty và chủ đất có xác nhận của chính quyền địa phương), Đất trồng cây lâu năm chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

Tài sản trên đất: 10 gian nhà cấp 4 đã xuống cấp.

- **Phương án xử lý:**

Chuyển nhượng tài sản trên đất;

Hoặc thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ sau đó thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất theo quy định.

Hoặc tìm nhà đầu tư để hợp tác kinh doanh bằng hình thức góp vốn bằng tài sản là (Tài sản trên đất và Quyền Sử dụng đất và lợi thế kinh doanh). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty không phải góp thêm vốn.

- **Lý do xin xử lý:** Trả nợ vay.

**6. KHU ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY:** xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- **Tình trạng tài sản:**

Diện tích khu đất: 9.556,00 m<sup>2</sup> (Chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

Tài sản trên đất: Công ty xây dựng 04 dãy nhà cấp 4 (40 gian) đã xuống cấp. Đang sử dụng làm nhà ở tập thể cho Công nhân làm việc tại Nhà máy.

Đang thế chấp tại BIDV Đồng Nai với giá trị là: 18.000.000.000 đồng.

Nguyên giá tài sản (Giá trị trên sổ sách):

Tài sản trên đất: 488.269.600 đồng.

Giá trị tài sản trên đất đã khấu hao: 488.269.600 đồng.

Giá trị tài sản trên đất còn lại: 0 đồng (đến 31/12/2017).

- **Phương án xử lý:**

Chuyển nhượng tài sản trên đất.

Hoặc (Thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê) sau đó thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất theo quy định.

Hoặc tìm nhà đầu tư để hợp tác kinh doanh bằng hình thức góp vốn bằng tài sản là (tài sản trên đất và lợi thế kinh doanh). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty không phải góp thêm vốn.

- Lý do xin xử lý: Trả nợ vay.

**7. KHU KHU ĐIỀU HÀNH CŨ (KHU CÂY XĂNG):** xã Long An, huyện Long Thành, Đồng Nai.

- Tình trạng tài sản:

Đất được UBND tỉnh giao đất theo Quyết định số: 958/QĐ.UBT ngày 9/8/1989. Và đã có văn bản thu hồi đất số 407/UBT ngày 10/04/1990 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Diện tích khu đất: 15.200,00 m<sup>2</sup>.

Tài sản trên đất: Công ty xây dựng 01 trạm kinh doanh xăng dầu đang cho thuê và 01 dãy nhà cấp 4 (7 gian đã xuống cấp đang cho Công nhân mượn nhà để ở).

**Nguyên giá tài sản (Giá trị trên sổ sách):**

Tài sản trên đất: 208.691.769 đồng.

Giá trị đã khấu hao tài sản trên đất: 208.691.769 đồng.

Giá trị tài sản còn lại: 0 đồng (đến 31/12/2017).

- Phương án xử lý:

Bán tài sản trên đất.

Hoặc (Thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê) sau đó thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất theo quy định.

Hoặc tìm nhà đầu tư để hợp tác kinh doanh bằng hình thức góp vốn bằng tài sản là (tài sản trên đất và lợi thế kinh doanh). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty không phải góp thêm vốn.

- Lý do xin xử lý: Trả nợ vay.

HĐQT Công ty Kính trình ĐHCĐ thường niên năm 2018 của Công ty xem xét, chấp thuận chủ trương các nội dung nêu trên và ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định phương án, thời gian triển khai thực hiện đối với từng tài sản nêu trên theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy định của Pháp luật hiện hành.

Trân trọng!



Ngô Văn Phùng