

Số: 163/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Công ty mẹ - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP đối với 02 dự án: Dự án đầu tư khu nhà Hỗn hợp cao tầng LILAMA tại phường Phước Long B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh và Trụ sở Văn phòng LILAMA tại Khu đô thị mới Phạm Hùng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP;
Căn cứ Công văn số 1699/BXD-KHTC ngày 14/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc quyết toán vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP;

Căn cứ Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP,

Theo Công văn số 1699/BXD-KHTC ngày 14/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc quyết toán vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam, Bộ Xây dựng yêu cầu Tổ đại diện phần vốn Nhà nước phối hợp với Ban điều hành khẩn trương, quyết liệt tiếp tục làm việc với UBND thành phố Hà Nội, UBND thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có liên quan về phương án sử dụng đất và giá đất của các cơ sở nhà, đất do Tổng công ty đang quản lý, sử dụng theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước; trường hợp không có nhu cầu tiếp tục quản lý, sử dụng đối với các cơ sở nhà, đất không có hiệu quả, Tổng công ty báo cáo, đề xuất phương án xử lý gửi Bộ Xây dựng và các địa phương.

Thực hiện chỉ đạo trên của Bộ Xây dựng, LILAMA đã rà soát tình hình triển khai, những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai đối với 02 Dự án: Dự án đầu tư Khu nhà HH cao tầng LILAMA tại phường Phước Long B, quận 9, TP. HCM và Trụ sở VP LILAMA tại KĐT mới Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Dự án đầu tư khu nhà hỗn hợp cao tầng LILAMA tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh:

- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa: “Tiếp tục đầu tư nếu có đủ điều kiện về thị trường và nguồn vốn hoặc chuyển nhượng cho chủ đầu tư theo đúng quy định hiện hành”.

- Tổng chi phí dự án mà Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP đã thực hiện là **36.234.399.189 đồng**, trong đó tiền chuyển mục đích sử dụng đất là **30.719.805.800 đồng**.

- Thực trạng sử dụng đất sau cổ phần hóa: Hiện tại, LILAMA vẫn đang làm việc với UBND TP Hồ Chí Minh để điều chỉnh quy hoạch, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận sử dụng đất cũng như xác định giá đất để đưa vào giá trị doanh nghiệp.

- Nguyên nhân: Theo quy định về cổ phần hóa, LILAMA phải xác định giá trị quyền sử dụng đất tại lô đất nói trên để tính vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa. Việc tính giá trị quyền sử dụng đất căn cứ trên giá đất được xác định bởi UBND TP Hồ Chí Minh. LILAMA đã nhiều lần làm việc với UBND TP Hồ Chí Minh cũng như các Sở ban ngành có liên quan, tuy nhiên vẫn chưa có kết quả.

Đồng thời, trong quá trình rà soát, UBND Quận 9 đã có Văn bản số 3666/UBND-QLĐT ngày 13/11/2018 xác định lại các chỉ tiêu của dự án và đề nghị LILAMA điều chỉnh lại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (do sơ suất trong công tác lập hồ sơ của UBND quận 9 nên các số liệu diện tích tại hồ sơ phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 không khớp với số liệu diện tích trên bản đồ quy hoạch). Sau khi lập lại quy hoạch 1/500, LILAMA sẽ phải thực hiện một số thủ tục để được UBND thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến về giá đất, trong đó, có việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án. Trên cơ sở giá đất thông báo của UBND thành phố Hồ Chí Minh, LILAMA sẽ làm căn cứ để đưa vào Quyết toán vốn bàn giao sang Công ty cổ phần.

2. Dự án đầu tư Trụ sở Văn phòng Tổng công ty tại khu đô thị mới Cầu Giấy, thành phố Hà Nội:

- Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa: “Tiếp tục đầu tư nếu có đủ điều kiện về thị trường và nguồn vốn”.

- Tổng chi phí dự án mà Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP đã chi để chuẩn bị dự án và lập dự án đầu tư là **4.403.465.804 đồng**. Bên cạnh đó, LILAMA đã đặt cọc tiền sử dụng đất vào ngân sách thành phố là **8.157.000.000 đồng**.

- Thực trạng sử dụng đất sau cổ phần hóa: Hiện tại, LILAMA vẫn chưa tiến hành đầu tư.

- Nguyên nhân: Do LILAMA mới chỉ đặt cọc tiền, chưa nhận bàn giao đất từ UBND TP Hà Nội, vì vậy, LILAMA chưa thể sắp xếp lại cơ sở nhà đất theo phương án sử dụng đất sau cổ phần.

3. Đánh giá các khó khăn của LILAMA trong trường hợp tiếp tục đầu tư tại 02 dự án nói trên:

a. Về chủ trương của Tổng công ty:

Theo chủ trương tại Đề án tái cấu trúc của Tổng công ty, LILAMA sẽ chỉ tập trung vào hai lĩnh vực hoạt động ngành nghề chính (ngành EPC, xây lắp và chế tạo), việc tiếp tục đầu tư vào các dự án này sẽ phân tán nguồn lực của LILAMA vào lĩnh vực mà LILAMA không có thế mạnh và có rủi ro cao, đồng thời không phù hợp với chủ trương về ngành nghề kinh doanh của Đề án tái cấu trúc LILAMA đã được Bộ Xây dựng phê duyệt.

b. Về tính pháp lý:

Nếu tiếp tục đầu tư, LILAMA sẽ phải thực hiện việc điều chỉnh lại tổng mức đầu tư cũng như thẩm tra lại tính khả thi của dự án, quy hoạch của dự án (do các dự án đầu tư được lập cách đây khá lâu dẫn đến giá trị tổng mức đầu tư đến nay không phù hợp). Việc này mất rất nhiều thời gian làm việc với các đơn vị tư vấn, các UBND và Sở, ban, ngành liên quan mà trong điều kiện chậm xử lý của các cơ quan chức năng như hiện nay thì khả năng thực hiện sẽ còn kéo dài qua nhiều năm. Điều này sẽ ảnh hưởng đến việc quyết toán vốn Nhà nước bàn giao sang Công ty cổ phần của LILAMA

(Nguyên nhân: sau khi có tổng mức đầu tư cũng như quy hoạch mới, UBND mới có giá đất để Bộ Xây dựng có căn cứ đưa vào Quyết toán bàn giao sang Công ty cổ phần), đồng thời ảnh hưởng tới công tác thoái vốn nhà nước tại LILAMA.

Bên cạnh đó, việc điều chỉnh tổng mức đầu tư này sẽ do LILAMA tại thời điểm Công ty cổ phần lập dẫn đến việc giá đất căn cứ theo tổng mức đầu tư mới có đủ căn cứ để quyết toán vốn bàn giao sang công ty cổ phần thì chưa có hướng dẫn cụ thể.

c. Về tài chính:

Bên cạnh các chi phí phát sinh trong công tác điều chỉnh lại tổng mức đầu tư, quy hoạch của dự án, sau khi UBND các tỉnh cho ý kiến về giá đất, LILAMA sẽ phải nộp ngay một khoản rất lớn tiền sử dụng đất về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp (hoặc Ngân sách thành phố Hồ Chí Minh/Hà Nội), đồng thời, có rủi ro phải nộp tiền chậm nộp khoản tiền sử dụng đất tăng thêm từ thời điểm bàn giao sang Công ty cổ phần đến thời điểm nộp khoản chênh lệch tăng trên (theo quy định tại khoản 3 điều 21 và khoản 6 điều 43 Nghị định 59/2011/NĐ-CP về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần). Bên cạnh đó, LILAMA cũng phải có một khoản vốn đầu tư để thực hiện dự án (khoảng 20% tổng mức đầu tư). Trong khi với phương án chuyển nhượng đầu tư, LILAMA cũng sẽ phải thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện.

Với bối cảnh hiện nay, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Tổng công ty rất khó khăn, doanh thu tụt giảm, vốn điều lệ còn thấp, việc thu xếp vốn để nộp tiền sử dụng đất cũng như chuẩn bị nguồn vốn tự có để phục vụ cho việc triển khai dự án sẽ khiến LILAMA thiếu hụt nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, gây thêm áp lực về tài chính cho hoạt động sản xuất kinh doanh chính của LILAMA.

Vì vậy, để tập trung tối đa các nguồn lực phục vụ sản xuất kinh doanh của Tổng công ty trong giai đoạn hiện nay, sau khi nghiên cứu xem xét, Hội đồng quản trị Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP kính trình Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua phương án hoàn trả lại 02 dự án: Dự án đầu tư khu nhà Hỗn hợp cao tầng LILAMA tại phường Phước Long B, Quận 9, Thành Phố Hồ Chí Minh và Dự án Trụ sở Văn phòng LILAMA tại Khu đô thị mới Phạm Hùng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội. Đối với các chi phí bỏ ra, LILAMA sẽ làm việc với UBND TP Hà Nội và UBND TP Hồ Chí Minh để đề nghị hoàn trả các khoản đã chi.

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP thực hiện việc hoàn trả lại các dự án theo đúng trình tự, thủ tục và quy định hiện hành của pháp luật.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- Lưu: TCKT, TGV HĐQT.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

