

Số: 24 /BC-TGD

Hà Nội, ngày 25 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Lilama

Thực hiện Nghị quyết số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/7/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần Bất động sản Lilama và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị về triển khai nghị quyết của Đại hội, Ban điều hành xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về Kết quả thực hiện năm 2025 và Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty như sau:

Năm 2025 được xem là giai đoạn bản lề của thị trường bất động sản Việt Nam, khi bộ ba luật quan trọng gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 lần đầu tiên được áp dụng đồng bộ, xuyên suốt ngay từ đầu năm. Cùng với đó, nhiều nghị quyết, nghị định và thông tư hướng dẫn được ban hành, từng bước tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, tạo nền tảng cho thị trường vận hành minh bạch và bền vững hơn.

Ngay từ đầu năm, thông tin sáp nhập tỉnh thành là cú hích lớn với thị trường đất nền, tuy nhiên chỉ sau 3 tháng "làm mưa gió" trên thị trường, mức độ quan tâm phân khúc đất nền bất ngờ hạ nhiệt từ giữa tháng 4 khi có quyết định chính thức về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Giao dịch bất động sản tại các tỉnh cũ đã chững lại về lượng và giảm mạnh về giá; cơn sốt đầu tư theo trào lưu sáp nhập hạ nhiệt, nhà đầu tư không còn lao vào cuộc chơi một cách bất chấp như trước, thay vào đó họ chờ quy hoạch, định hướng phát triển của tỉnh mới.

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NĂM 2025

1. Thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu

Trên cơ sở kết quả mở bán cuối năm 2024 khá thuận lợi, nên năm 2025 Công ty dự kiến bán được 56 thửa đất, từ đó xây dựng các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận gấp hơn 2 lần so với năm 2024, tuy nhiên do thị trường khó khăn nên các chỉ tiêu chưa hoàn thành, cụ thể như sau:

- Doanh thu bán hàng: 35 tỷ đồng / 63 tỷ đồng , đạt 55% kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế : 14,3 tỷ đồng / 30,6 tỷ đồng , đạt 47 % kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế: 11,4 tỷ đồng / 24,4 tỷ đồng, đạt 47 % kế hoạch
- Nộp ngân sách nhà nước: 6,8 tỷ đồng
- Chia cổ tức : 6%, đạt 100 % kế hoạch

2. Công tác bán hàng thu hồi vốn

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị đã giao cho Ban điều hành tổ chức triển khai các nhiệm vụ đã được đại hội thông qua, tuy nhiên trong quá trình thực hiện việc bán hàng thu hồi vốn đã gặp phải một số khó khăn từ những nguyên nhân khách quan và chủ quan sau:

2.1. Về khách quan

Ngay từ đầu năm khi chưa có thông tin chính thức về việc tỉnh Bạc Liêu sáp nhập vào tỉnh khác thì việc bán hàng khá thuận lợi, chỉ trong 3 tháng đầu năm đã bán được 25 thửa, tuy nhiên khi có thông tin chính thức tỉnh Bạc Liêu đã sáp nhập vào tỉnh Cà Mau thì việc bán hàng đối mặt với khó khăn, đó là tâm lý lo lắng và chờ đợi quy hoạch sau sáp nhập cũng như định hướng phát triển của tỉnh mới, dẫn đến sức mua yếu, nhu cầu chững lại từ cuối tháng 3 và sụt giảm từ tháng 4 đến hết năm.

Khi tỉnh Bạc Liêu đã sáp nhập vào tỉnh Cà Mau, dẫn đến một số lượng lớn cán bộ, công chức, viên chức và người lao động của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh, các tổ chức chính trị - xã hội và các sở, ngành của tỉnh Bạc Liêu phải di chuyển về địa điểm làm việc mới cách trung tâm hành chính tỉnh Bạc Liêu cũ hơn 65 km, việc này đã tạo ra di cư cục bộ làm cho thị trường bất động sản tại Bạc Liêu ngày càng ảm đạm.

Do phải di chuyển đến nơi làm việc mới, một số khách hàng đã mua đất nền của Công ty từ những đợt mở bán đầu nay đã rao bán lại với giá thấp hơn giá mua làm cho khách hàng mới dao động, lo lắng và chờ đợi. Minh chứng cho điều này được thể hiện tại sự kiện Lễ mở bán do đơn vị môi giới tổ chức tại thành phố Bạc Liêu, số lượng khách tham dự và quan tâm sụt giảm mạnh, chỉ bằng 30% so với lần trước và không có giao dịch nào thành công.

Ngoài ra, tập quán và văn hóa của người miền tây nói chung trong việc tạo dựng chỗ ở rất khác, đối với những khách hàng có nhu cầu ở thật họ không muốn mua đất nền rồi tự xây cất nhà để ở mà thường mua đất đã có nhà sẵn, chỉ việc

dọng về ở trong khi Công ty chỉ được bán đất nền mà không được xây nhà để bán, dẫn đến hàng của Công ty không đáp ứng nhu cầu của phân khúc khách hàng này.

2.2. Về chủ quan

- Về số lô đất được phép bán

Kế hoạch năm 2025 Công ty dự kiến bán được 56 thửa trong 2 lô A2 và A3 theo phương án đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, đó là chỉ được bán đồng thời 2 lô hoặc lựa chọn 2 lô để bán từng thửa trong khi Công ty có 4 lô là A2, A3, A5 và B8.

Đến cuối năm 2025 việc bán hàng ngày càng khó, hầu như không có giao dịch nên đề đa dạng hóa giỏ hàng và thu hút khách hàng mới, Hội đồng quản trị cho phép mở bán thêm lô B8 với 29 thửa, tuy nhiên do sức mua của thị trường quá yếu và giá thẩm định quá cao so với thị trường nên cũng chưa bán được thửa nào.

- Về giá bán

Hội đồng quản trị đã thông qua giá bán không thấp hơn giá thẩm định sau khi trừ đi các chi phí bán hàng, nghĩa là giá bán thấp nhất bằng giá thẩm định cộng với chi phí môi giới bán hàng của nhà phân phối. Trong điều kiện thị trường tốt, sức mua cao như cuối năm 2024 khi Công ty mở bán lần đầu với giá bán bằng giá thẩm định và chi phí môi giới mà khách hàng vẫn mua, thậm chí lần mở bán sau Công ty tăng giá bán cao hơn giá thẩm định để tối đa hóa lợi ích mà tính thanh khoản vẫn cao, hàng vẫn bán được đến hết tháng 3 năm 2025.

Trong điều kiện thị trường xấu, thanh khoản kém mà giá bán vẫn cứng nhắc như vậy thì việc bán hàng sẽ không khả thi vì giá thẩm định là giá giao dịch thành công trên thị trường, nay cộng thêm chi phí bán hàng sẽ làm cho giá bán cao hơn thị trường, dẫn đến không bán được là điều khó tránh khỏi.

Trong khi đó Chứng thư thẩm định giá chỉ có hiệu lực trong thời hạn 6 tháng, sau đó phải lựa chọn đơn vị thẩm định giá cho kỳ tiếp theo với thủ tục mất nhiều thời gian. Trong năm 2025 Công ty phải tổ chức thẩm định giá 2 lần, lần 1 vào tháng 1/2025 do Công ty thẩm định giá ASCO thực hiện và phát hành chứng thư có hiệu lực từ 23/1/2025 – 23/7/2025; lần 2 do Công ty thẩm định giá Saigonap thực hiện và phát hành chứng thư có hiệu lực từ ngày 3/10/2025 - /4/2026.

Chứng thư thẩm định giá của Cty ASCO có hiệu lực từ 23/1/2025 - 23/7/2025 với giá thẩm định chỉ bằng 85% so với giá thẩm định của Cty Saigonap vậy mà trong quý II/2025 cũng chỉ bán được 2 thửa.

Mặc dù giá thẩm định của Cty Sagonap phát hành tháng 10/2025 cao hơn giá của Cty ASCO và cao hơn thị trường nhưng Ban điều hành không thể giao cho đơn vị môi giới bán thấp hơn giá thẩm định, dẫn đến việc bán hàng không đạt mục tiêu đề ra.

2. Vụ kiện Công ty 584

Thực hiện Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT-LLML ngày 12/7/2023 của Hội đồng quản trị về tiếp tục khởi kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt, Công ty đã khởi kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với yêu cầu khởi kiện “ *Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường*”, theo đó yêu cầu Công ty Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả cho Lilama Land 25 tỷ đồng do Hợp đồng mua bán 31 căn hộ bị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên vô hiệu.

Ngày 20 tháng 09 năm 2024, TAND quận Hải Châu thành phố Đà Nẵng đã đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã nhận định: *Thỏa thuận về việc thanh toán tiền mua bán 31 căn hộ bằng toàn bộ tiền góp vốn còn lại của việc hợp tác mua dự án Phước Long B, quận 9 TP HCM theo thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 3/9/2012 giữa hai Công ty chỉ là thỏa thuận riêng, là khoản nợ giữa 2 Công ty với nhau trong việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/Lilama Land - Lilama IC ký ngày 11/12/2007, không được xác định là số tiền mà Công ty Lilama Land mua 31 căn hộ. Do đó Lilama Land yêu cầu Công ty Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả số tiền 25 tỷ đồng là không có cơ sở.*

Không đồng ý với Bản án của tòa cấp sơ thẩm, Công ty đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định “ *Công ty 584 đã nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của dự án, trong đó có hợp đồng mua bán 31 căn hộ và số tiền 25 tỷ đồng Lilama Land thanh toán đã được Lilama SHB (nay là Công ty Phú Mỹ Trung Việt) đầu tư, xây dựng vào dự án*”, do đó Công ty 584 mới là người có trách nhiệm hoàn trả cho Lilama Land số tiền 25 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại (nếu có).

Thực hiện bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, Lilama Land đã khởi kiện Công ty 584 tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 Thành phố Hồ Chí Minh với yêu cầu “ *Giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu*” theo đó Lilama Land yêu cầu Tòa án buộc Công ty 584 hoàn trả 25 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền 80,5 tỷ đồng. Hiện nay Tòa án nhân dân Khu vực 10 đang tiến hành các

thủ tục tố tụng theo quy định như xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, công khai chứng cứ và hòa giải,... dự kiến phiên tòa sơ thẩm sẽ mở trong tháng 6 năm 2026.

3. Dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng

Theo đề xuất của Tổ công tác liên ngành thì Dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng được Tổ công tác xem xét, đưa vào Nhóm 2 (gồm 33 dự án) là các dự án đã có văn bản/quyết định giao chủ đầu tư nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp giấy chứng nhận đầu tư/chấp thuận, phê duyệt dự án đầu tư/ quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị, xây dựng; chưa thực hiện thủ tục về đất đai (thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất,..).

Ngày 14/1/2026 UBND thành phố Hà Nội có Công văn số 167/UBND-TNMT giao Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Tài chính rà soát, đề xuất danh mục các dự án thu hồi (các dự án nhóm 2, 3) báo cáo UBND thành phố.

Ngày 13/04/2026 UBND TP Hà Nội ban hành Thông báo số 396/TB-UBND về việc rà soát, xử lý dứt điểm 341 dự án ngoài ngân sách có sử dụng đất nhưng chậm triển khai trên địa bàn.

Ngoài ra, hiện nay vị trí dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng của Công ty tiếp tục bị điều chỉnh diện tích từ 15 ha xuống còn hơn 4 ha do Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 và Quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 20250

Ngày 29/5/2025 Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và Chính phủ ban hành Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15. Theo đó dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng của Công ty thuộc đối tượng được ưu tiên chuyển đổi sang dự án nhà ở xã hội theo Nghị quyết của Quốc hội, do vậy Công ty cũng đã có kiến nghị gửi UBND thành phố Hà Nội cho phép được thực hiện dự án nhà ở xã hội theo cơ chế, chính sách đặc thù của Quốc hội. Ngày 9/9/2025 Sở Xây dựng Hà Nội đã có Công văn số 11826/SXD-PTĐT hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục hành chính về nhà ở theo quy định, tuy nhiên do năng lực tài chính của Công ty không đảm bảo về chỉ tiêu vốn chủ sở hữu và kinh nghiệm nên chưa đủ điều kiện nộp hồ sơ.

5. Về lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 202

Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn 1 trong 5 đơn vị kiểm toán đã được Đại hội thông qua.

Để có cơ sở lựa chọn đơn vị kiểm toán có giá thấp nhất, Công ty đã gửi thông báo chào giá đến 5 đơn vị kiểm toán độc lập đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tuy nhiên chỉ có 02 đơn vị chào giá đó là Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA và Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, Hội đồng quản trị đã phê duyệt Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty do phí kiểm toán thấp nhất.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

1. Tiếp tục triển khai phương án thu hồi vốn

Bước sang năm 2026, thị trường đất nền đang bước vào một chu kỳ tái cấu trúc sâu sắc, khi các yếu tố vĩ mô, dòng tiền và lãi suất tăng,.. buộc phân khúc này phải “giảm tốc”.

Ngoài ra, việc sáp nhập tỉnh thường tạo ra những thay đổi đáng kể về giá trên thị trường, khi một tỉnh được sáp nhập vào tỉnh khác thì thị trường bất động sản bị tác động rất lớn, giá đất có thể suy giảm do tâm lý e ngại của nhà đầu tư thường có xu hướng trì hoãn quyết định mua bán bất động sản để chờ đợi quy hoạch của tỉnh mới sau sáp nhập.

Nhận định trên rất đúng với thị trường miền tây nói chung và Bạc Liêu nói riêng, trong quý I/2026 ghi nhận sự trầm lắng rõ rệt khi nhu cầu tìm kiếm và giao dịch suy giảm. Mặt bằng giá điều chỉnh giảm, thanh khoản tiếp tục ở mức thấp, trong 4 tháng đầu năm Công ty chưa bán được thửa nào, do vậy năm 2026 Công ty chỉ đặt mục tiêu bán hàng bằng khoảng 70% của năm 2025.

2. Vụ kiện Công ty 584

Tiếp tục theo đuổi vụ kiện Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584 theo quy trình tố tụng của tòa án, trong trường hợp tòa án các cấp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Công ty 584 hoàn trả 25 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, Công ty sẽ kiến nghị giám đốc thẩm.

3. Dự án khu đô thị mới Sơn Đồng

Trong thời gian tới, khi các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được triển khai sau khi Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm được phê

duyệt, Ban điều hành sẽ phối hợp với đối tác đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư có năng lực tài chính và kinh nghiệm xây dựng nhà ở xã hội để đề xuất thành phố cho phép đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức liên danh nhà đầu tư theo quy định tại Điều 5 và Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

4. Kế hoạch về doanh thu, tài chính năm 2026

Đầu năm 2026, thị trường bất động sản miền tây ghi nhận sự chững lại rõ rệt ở nhiều phân khúc, đặc biệt là đất nền, thanh khoản chưa cải thiện, tâm lý nhà đầu tư thận trọng hơn khiến thị trường bước vào giai đoạn điều chỉnh và phân hóa, do vậy Công ty xây dựng kế hoạch bám sát thị trường để đảm bảo tính khả thi, cụ thể như sau:

1. Doanh thu: 20.000.000.000 đồng
2. Lợi nhuận trước thuế: 11.000.000.000 đồng
3. Lợi nhuận sau thuế: 8.700.000.000 đồng
4. Dự kiến chia cổ tức: 5%
5. Dự kiến nộp NSNN: 2.500.000.000 đồng

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban điều hành về Kết quả thực hiện năm 2025 và Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty. Chúng tôi mong muốn nhận được sự ủng hộ tích cực của tất cả các quý vị cổ đông và tiếp tục hỗ trợ Công ty trong thời gian tới.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn quý Cổ đông !

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Văn Trung

