

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
Công ty cổ phần Bất động sản Lilama  
Tại Đại hội đồng cổ đông năm 2026

*Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông*

**CĂN CỨ:**

- Chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty CP Bất động sản Lilama (Lilama Land);

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Bất động sản Lilama đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA;

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Lilama xin báo cáo cổ đông tình hình thực hiện công tác kiểm soát Công ty như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Ban Kiểm soát (BKS) gồm 05 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu, các hoạt động chủ yếu của BKS bao gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc ban hành các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua, Điều lệ công ty, và các quy định pháp luật liên quan;

- Kiểm tra, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và việc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty;

- Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo kết quả kinh doanh;

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định hiện hành của nhà nước, quy chế, quy định nội bộ của Công ty;

- Tham dự các cuộc họp của HĐQT theo thư mời;

**II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT**

**1. Giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc**

**a) Đối với Hội đồng quản trị**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã họp và ban hành 06 Nghị quyết về công tác quản trị, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Các cuộc họp và hoạt động của Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và có mời BKS tham dự.



Cụ thể các cuộc họp và Nghị quyết như sau:

| STT | Ngày tháng năm | Số và ký hiệu   | Nội dung   |
|-----|----------------|-----------------|--|
| 1   | 10/02/2025     | 03/NQ-HĐQT/LLML | Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024   |
| 2   | 31/3/2025      | 06/NQ-HĐQT/LLML | Thông qua các nội dung tại Biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 1 năm 2025   |
| 3   | 02/7/2025      | 09/NQ-HĐQT/LLML | Thông qua các nội dung tại Biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 2 năm 2025 (thông qua một số nội dung để họp ĐHĐCĐ)      |
| 4   | 03/7/2025      | 10/NQ-HĐQT      | Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025   |
| 5   | 01/10/2025     | 31/NQ-HĐQT/LLML | Thông qua các nội dung tại Biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 3 năm 2025 (chi trả cổ tức và xây dựng 4 quy chế)        |
| 6   | 05/12/2025     | 34/NQ-HĐQT/LLML | Thông qua các nội dung tại Biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 4 năm 2025 (thông qua 4 quy chế và một số nội dung khác) |

Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và giám sát sự thực hiện của HĐQT, Ban điều hành theo các Nghị quyết. Kết quả giám sát như sau:

- Các Nghị quyết ban hành đúng trình tự, thủ tục và các theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Về việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025 của HĐQT:

+ Về lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC: Lilama Land đã thực hiện lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA, đơn vị trong danh sách các đơn vị kiểm toán BCTC được ĐHĐCĐ phê duyệt để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

+ Tiếp tục thực hiện chuyển nhượng các thửa đất của Công ty tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát - Bạc Liêu.

+ Về chi trả cổ tức năm 2024 của Công ty: chi trả theo mức chi trả đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

- Về việc thực hiện Điều 9, Nghị quyết số 27/NQ-ĐHĐCĐ mục “giảm vốn điều lệ và hoàn trả vốn góp cho cổ đông” của ĐHĐCĐ năm 2022.

*Đại hội đã quyết định :*

+ *Giảm vốn điều lệ từ 104.712.780.000 đồng xuống còn 31.413.834.000 đồng (tỷ lệ giảm vốn 70%).*

+ *Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm giảm vốn khi đảm bảo khả năng thanh toán cho các cổ đông và nợ đến hạn.*

+ *Việc giảm vốn chỉ được thực hiện khi được cơ quan có thẩm quyền cho*

*phép/chấp thuận.*

Đến nay, Công ty chưa thực hiện việc giảm vốn và hoàn trả vốn góp cho các cổ đông theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ nêu trên. Trong năm 2024, Công ty bán được 22 thửa tương ứng doanh thu 23,08 tỷ đồng dẫn đến lượng tiền tích lũy cuối năm (tiền và các khoản tương đương tiền 6,7 tỷ đồng + Đầu tư tài chính ngắn hạn 45,5 tỷ đồng) là 52,2 tỷ đồng. Trong năm 2025, Công ty bán được 30 thửa tương ứng doanh thu 34,9 tỷ đồng dẫn đến lượng tiền tích lũy cuối năm (tiền và các khoản tương đương tiền 2,6 tỷ + Đầu tư tài chính ngắn hạn 69 tỷ đồng) là 71,6 tỷ đồng.

#### **b) Đối với Tổng Giám đốc**

Trong năm 2025, Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện theo các Nghị quyết của HĐQT và điều hành hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Công ty chưa đạt kế hoạch đề ra:

- Doanh thu: 38,26 tỷ đồng, bằng 61% kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế: 14,37 tỷ đồng, bằng 47% kế hoạch;
- Lợi nhuận sau thuế: 11,4 tỷ đồng, bằng 46,6% kế hoạch.

Theo Tổng Giám đốc báo cáo, nguyên nhân chưa đạt được kế hoạch là do:

- Khách quan: Thị trường bất động sản và chính sách pháp luật có nhiều biến động, cùng với tác động từ thông tin sáp nhập tỉnh thành khiến thị trường đất nền ban đầu tăng nóng nhưng nhanh chóng hạ nhiệt sau khi có quyết định chính thức về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, giao dịch bất động sản tại nhiều địa phương chững lại cả về thanh khoản và giá bán. Nhà đầu tư chuyển sang tâm lý thận trọng, chờ định hướng quy hoạch của các tỉnh mới.

- Chủ quan:

+ Kế hoạch năm 2025 Công ty dự kiến bán 56 thửa với doanh thu khoảng 61 tỷ, tuy nhiên đầu năm Công ty chỉ được bán đồng thời 2 lô hoặc lựa chọn 2 lô để bán từng thửa nên đơn vị môi giới bán chỉ bán các thửa thuộc lô A2 và lô A3.

+ Hội đồng quản trị đã thông qua giá bán không thấp hơn giá thẩm định sau khi trừ đi các chi phí bán hàng, 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.

## **2. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025**

Lilama Land đã lập Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy định và Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá KVA (là Công ty trong danh sách doanh nghiệp kiểm toán đủ điều kiện

kinh doanh dịch vụ kiểm toán theo Luật Kiểm toán độc lập, công khai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài chính).

Do hạn chế về nhân lực và thời gian, Ban Kiểm soát không rà soát được toàn bộ hồ sơ, chứng từ của Công ty. Trên cơ sở xem xét Báo cáo tài chính và ý kiến của Kiểm toán độc lập, Ban Kiểm soát thống nhất với báo cáo kiểm toán do công ty kiểm toán độc lập phát hành, tuy nhiên BKS lưu ý Quý cổ đông cần lưu ý các ý kiến của Kiểm toán viên tại Báo cáo của Kiểm toán độc lập số 05/2026/BCTC-TC trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025.

**\* Tình hình tài chính của Lilama Land đến 31/12/2025**

*Đơn vị tính: đồng*

|          | <b>TÀI SẢN</b>                      | <b>31/12/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>             | <b>121.742.555.657</b> | <b>122.793.546.106</b> |
| 1        | Tiền và các khoản tương đương tiền  | 2.650.087.276          | 6.727.265.893          |
| 2        | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 69.000.000.000         | 45.500.000.000         |
| 3        | Các khoản phải thu ngắn hạn         | 873.391.107            | 11.311.848.207         |
| -        | Trả trước cho người bán ngắn hạn    | 785.872.251            | 599.464.251            |
| -        | Phải thu ngắn hạn khác              | 25.555.983.106         | 25.555.848.206         |
| -        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi  | -25.468.464.250        | -14.843.464.250        |
| 4        | Hàng tồn kho                        | 46.929.247.467         | 54.224.097.299         |
| 5        | Tài sản ngắn hạn khác               | 2.289.829.807          | 5.030.334.707          |
| <b>B</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              | <b>42.240.000</b>      | <b>42.240.000</b>      |
|          | Phải thu dài hạn khác               | 4.511.099.572          | 4.511.099.572          |
|          | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi   | -4.468.859.572         | -4.468.859.572         |
|          | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>            | <b>121.784.795.657</b> | <b>122.835.786.106</b> |
|          | <b>NGUỒN VỐN</b>                    |                        |                        |
| <b>A</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>4.138.708.189</b>   | <b>9.825.158.803</b>   |
| 1        | Nợ ngắn hạn                         | 4.138.708.189          | 9.825.158.803          |
| -        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | -                      | 4.688.348.351          |
| -        | Phải trả ngắn hạn khác              | 1.118.899.734          | 2.401.562.654          |
| <b>B</b> | <b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>         | <b>117.646.087.468</b> | <b>113.010.627.303</b> |
| -        | Vốn đầu tư của chủ sở hữu           | 104.712.780.000        | 104.712.780.000        |
| -        | Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu        | 316.822.882            | 316.822.882            |
| -        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 12.616.484.586         | 7.981.024.421          |
|          | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>          | <b>121.784.795.657</b> | <b>122.835.786.106</b> |

## \* Kết quả kinh doanh:

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                        | Năm 2025 | Năm 2024 | KH 2025<br>(NQ 24/<br>NQ-ĐHĐCĐ) | TH2025 /<br>TH2024 | TH2025 /<br>KH2025 |
|---------------------------------|----------|----------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tổng doanh thu                  | 38.263   | 23.831   | 63.017                          | 161%               | 61%                |
| - Doanh thu thuần               | 34.986   | 23.088   |                                 | 152%               |                    |
| - Doanh thu hoạt động tài chính | 3.273    | 743      |                                 | 441%               |                    |
| - Thu nhập khác                 | 4        | 0        |                                 | 40443%             |                    |
| Giá vốn hàng bán                | 9.276    | 6.320    |                                 | 147%               |                    |
| Lợi nhuận gộp                   | 25.709   | 16.768   |                                 | 153%               |                    |
| Chi phí quản lý                 | 14.614   | 11.394   |                                 | 128%               |                    |
| Lợi nhuận thuần                 | 14.368   | 6.117    |                                 | 235%               |                    |
| Lợi nhuận trước thuế            | 14.372   | 6.116    | 30.608                          | 235%               | 47,0%              |
| Lợi nhuận sau thuế              | 11.402   | 4.835    | 24.486                          | 236%               | 46,6%              |

- Tổng doanh thu năm 2025 của Công ty đạt 38,26 tỷ đồng, tăng 61% so với CKNT, trong đó:

+ Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ là 34,9 tỷ đồng, tăng 52% so với CKNT do trong năm 2025 Công ty bán được 30 thửa đất tại Dự án Khu đô thị Hoàng Phát – Bạc Liêu.

+ Doanh thu tài chính năm 2025 là 3,3 tỷ đồng, tăng 341% CKNT, do lãi suất tiền gửi năm 2025 cao hơn so với CKNT.

+ Thu nhập khác là 4,3 triệu đồng.

- Chi phí quản lý kinh doanh năm 2025 là 14,6 tỷ đồng, tăng 3,2 tỷ đồng, tương đương tăng 28% so với CKNT, nguyên nhân chủ yếu do:

+ Chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi tăng 2,1 tỷ đồng (trích dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với Công ty CP Phú Mỹ Trung Việt đủ 100%);

+ Chi phí môi giới cho Công ty CP dịch vụ BĐS Duyên Hải Miền Tây (đổi tác bán hàng cho Dự án Hoàng Phát) tăng 593 triệu đồng.

+ Chi phí nhân công (tiền lương) tăng 405 triệu đồng

## \* Một số chỉ tiêu tài chính:

| Chỉ tiêu                   | ĐVT | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------|-----|----------|----------|
| Hệ số thanh toán ngắn hạn  | lần | 29,42    | 12,50    |
| Hệ số thanh toán nhanh     | lần | 18,08    | 6,98     |
| Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu | lần | 0,04     | 0,09     |
| Tỷ suất LNST/VCSH          | %   | 9,7      | 4,3      |
| Tỷ suất LNST/Tổng tài sản  | %   | 9,4      | 3,9      |

Các chỉ tiêu tài chính nêu trên cho thấy tình hình tài chính năm 2025 của Công ty ổn định, bảo đảm khả năng thanh toán, vốn đầu tư của chủ sở hữu được bảo toàn.

### **3. Sự phối hợp hoạt động của Ban Kiểm soát**

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

- BKS tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, được cung cấp thông tin đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, hồ sơ sổ sách theo yêu cầu. BKS phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc song vẫn duy trì tính độc lập trong thực hiện nhiệm vụ.

### **4. Các khuyến nghị của BKS**

Năm 2025 được đánh giá là một năm tiếp tục khó khăn đối với các doanh nghiệp Bất động sản, để duy trì tính ổn định của Công ty trong những năm tới, Ban kiểm soát khuyến nghị một số nội dung sau:

- Có giải pháp sớm xử lý dứt điểm các khoản công nợ còn tồn đọng nhằm bảo toàn vốn của Công ty.

- Đánh giá và thực hiện trích lập dự phòng các khoản công nợ, hàng tồn kho,... theo đúng quy định nhằm đảm bảo hạn chế tối đa rủi ro mất vốn công ty.

- Thường xuyên rà soát các khoản mục chi phí, hóa đơn chứng từ, tiết giảm chi phí của Công ty.

- Xem xét mời cơ quan thuế vào thực hiện kiểm tra thuế đối với Công ty.

- Có giải pháp đẩy nhanh tiến độ bán các lô đất còn lại của Dự án Khu dân cư Hoàng Phát - Bạc Liêu (nay thuộc tỉnh Cà Mau)

- Sớm xử lý các dự án đang còn vướng mắc chưa triển khai được (Dự án Khu đô thị LilamaLand – Sơn Đồng, Dự án 348 Trịnh Đình Trọng,...).

## **III. TỰ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ KIỂM SOÁT VIÊN**

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát**

BKS đã thực hiện chức năng của mình về việc giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản trị, điều hành công ty. Thông qua việc tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, qua giám sát việc ban hành và thực thi các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, BKS đã nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của công ty, từ đó đưa ra một số kiến nghị với HĐQT, Tổng giám đốc nhằm góp phần tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, quản trị tài chính của công ty.

## 2. Đánh giá kết quả hoạt động của các Kiểm soát viên

Các KSV đều đã tích cực tham gia đầy đủ các phiên họp của Ban kiểm soát, các cuộc họp của HĐQT đều có đại diện của BKS tham dự khi được mời. BKS tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của mình, thường xuyên trao đổi, bàn bạc trực tiếp giữa các thành viên và các bộ phận có liên quan nhằm đưa ra các khuyến cáo phù hợp.

Trong các phiên họp và các hoạt động của BKS, các kiểm soát viên đều làm việc với tinh thần trách nhiệm, tuân thủ đúng Điều lệ công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

## IV. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát việc chấp hành Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2026, Điều lệ công ty, Pháp luật Nhà nước;
- Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo kết quả kinh doanh;
- Tham dự các công tác của Ban điều hành (nếu được mời);
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Tổng Giám đốc;
- Lưu: VT, BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Trần Đức Dũng**



