

Số: 14 /BC- HĐQT-LLML

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2026

**BÁO CÁO**  
**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**(TẠI ĐẠI HỘI THƯỜNG NIÊN NĂM 2026)**

**Kính gửi: Đại Hội đồng Cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Lilama.**

Kính thưa Quý vị,

Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Lilama, thay mặt cho Hội đồng quản trị (HĐQT), Tôi xin báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 với những nội dung sau:

**I. NHÂN SỰ CỦA HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY:**

• **Hội đồng quản trị:**

1. Ông Lê Đăng Khoa - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Nguyễn Hoài Phương - Thành viên HĐQT
3. Ông Trần Văn Trung - Thành viên HĐQT
4. Ông Trần Đức Thắng - Thành viên HĐQT
5. Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên HĐQT
6. Ông Nguyễn Văn Phúc - Thành viên HĐQT
7. Ông Đinh Quang Hiếu - Thành viên HĐQT.

• **Ban điều hành:**

- Ông Trần Văn Trung - Tổng Giám đốc.

**II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY TRONG NĂM 2025.**

**1- Đánh giá chung:**

Tháng 7/2025, Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (Lilama Land) tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên (ĐHĐCĐ), tại Đại hội thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025; đã bầu bổ sung thay thế 01 thành viên Ban kiểm soát.

Từ sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh với 34 tỉnh, thành mới của Việt Nam. Các tỉnh cũ không còn là trung tâm hành chính thì thị trường bất động sản chững lại về lượng giao dịch và giá một số nơi giảm sâu; cơn sốt đầu tư theo trào lưu trước thời điểm sáp nhập hạ nhiệt, nhà đầu tư chờ quy hoạch, định hướng phát triển của tỉnh mới. Và việc sáp nhập tỉnh Bạc Liêu vào Cà Mau cũng tương tự, thị trường bất động sản tại Bạc Liêu giảm mạnh, giao dịch không đáng kể. Hội đồng quản trị đã cử thành viên cùng Ban điều hành tổ chức 2 đợt khảo sát để đánh giá lại thị trường và nhận thấy đây là một năm kế tiếp những khó khăn để thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ mà các Quý cổ đông giao cho.

## **2- Đối với công tác xử lý các Dự án tồn tại trước đây**

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành tập trung đàm phán để thu hồi các khoản đầu tư không hiệu quả trước đây, cụ thể như sau:

### **a- Dự án Khu Đô thị mới Hoàng phát**

Tiếp nối năm 2024, kế hoạch đặt ra của năm 2025 Công ty dự kiến bán 56 thửa (thuộc lô A2 và lô A3) với doanh thu khoảng 61 tỷ đồng. Hoạt động sản xuất kinh doanh đầu năm 2025 của Công có nhiều chuyển biến tốt, trong quý I năm 2025 Công ty đã bán thêm được 25 thửa đất. Sau tháng 4, khi tỉnh Bạc Liêu sáp nhập vào tỉnh Cà Mau thì việc bán hàng giảm mạnh. Đến cuối năm 2025 việc bán hàng ngày càng khó, hầu như không có giao dịch nên Hội đồng quản trị quyết định mở bán thêm lô B8 với 29 thửa để đa dạng hóa giỏ hàng và thu hút khách hàng mới. Tổng cả năm 2025 Công ty bán được 30 thửa đất đạt doanh thu xấp xỉ 35 tỷ đồng, hoàn thành 60% so với kế hoạch đề ra.

Trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 043/2025/27-CT ngày 23/1/2025 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ASCO (có hiệu lực đến hết ngày 23/7/2025) và chứng thư 019/2025/1408435/HCM ngày 03/10/2025 của Sagonap (có hiệu lực đến hết ngày 03/4/2026). Chủ tịch HĐQT đã phê duyệt giá bán bằng giá thẩm định +5% phí dịch vụ môi giới và giao Ban điều hành Công ty thực hiện.

### **b- Đối với dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn đồng**

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. Vị trí dự án Khu đô thị mới Lilama Land - Sơn Đồng của Công ty tiếp tục bị điều chỉnh diện tích từ 15ha xuống còn hơn 4ha 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 2050”.

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 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. 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 trên.

### c- Về vụ kiện Công ty 584.

Ngày 30/6/2025 Lilama land đã gửi đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh để khởi kiện Công ty 584 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- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

ST T	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2025		TỶ LỆ (%)
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
1	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>Đồng</b>			
-	Doanh thu bán hàng	Đồng		34.985.520.367	
-	Doanh thu hoạt động tài chính	Đồng		3.273.044.727	
2	<b>Tổng chi phí</b>	<b>Đồng</b>			
-	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Đồng		14.613.597.403	
-	Chi phí tài chính	Đồng			
3	<b>Lợi nhuận thuần từ HĐKD</b>	<b>Đồng</b>		<b>14.367.877.293</b>	
4	Thu nhập khác	Đồng		4.379.162	

5	Chi phí khác	Đồng		157.368	
6	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>Đồng</b>		<b>(4.221.794)</b>	
7	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Đồng</b>		<b>14.372.099.087</b>	
8	<b>Thuế TNDN</b>	<b>Đồng</b>		<b>2.970.419.808</b>	
9	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>Đồng</b>		<b>11.401.679.279</b>	

### III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

#### 1- Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của Hội đồng quản trị

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 cuộc họp và 03 lần lấy phiếu ý kiến các thành viên về những nội dung mà Ban điều hành đề xuất. Ban hành được 06 Nghị quyết, 07 Quyết định. Các văn bản luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty, các quyết định đều có sự đồng thuận cao giữa các thành viên HĐQT; công tác kiểm tra giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị được duy trì. Các thành viên HĐQT đã tích cực tham gia cùng với Ban điều hành Công ty trực tiếp khảo sát dự án và làm việc với các đối tác để kịp thời tháo gỡ vướng mắc.

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát, chỉ đạo hoạt động của Tổng giám đốc, các Nghị quyết và Quyết định được ban hành kịp thời bám sát vào tình hình thực tế của Công ty. Các Báo cáo, Tờ trình do Ban điều hành Công ty trình hoặc các vấn đề khác nảy sinh trong quá trình hoạt động luôn được Hội đồng quản trị đưa ra quyết định sớm nhất.

Tuy nhiên, các thành viên Hội đồng quản trị chủ yếu hoạt động kiêm nhiệm, nên tính kết nối chưa cao. Mặt khác, do chủ trương thoái vốn của các cổ đông Nhà nước nên suốt nhiều năm Lilama Land chỉ tập trung thu hồi vốn, do vậy hoạt động của Công ty rất hạn chế.

#### 2- Công tác sắp xếp đổi mới của Công ty

Hội đồng quản trị luôn yêu cầu Công ty bảo toàn vốn củ Cổ đông và đẩy mạnh việc bán hàng. Khảo sát đánh giá thị trường Bạc Liêu nên dịp cuối năm quyết định mở bán thêm lô B8 tại Dự án Hoàng Phát. Tích cực thu hồi vốn đã đầu tư của giai đoạn trước đây cũng như giải quyết dứt điểm các tranh chấp, hạn chế gây lãng phí cho Công ty. Duy trì nhân sự như hiện nay, tiết kiệm các chi phí hành chính, chỉ tiêu nội bộ để cân đối với việc giảm vốn.

### **3- Lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025**

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát hoạt động theo hình thức kiêm nhiệm, không hưởng lương chỉ hưởng thù lao. Mức thù lao của Chủ tịch HĐQT: 6 triệu VNĐ/tháng, thành viên HĐQT: 5 triệu VNĐ/tháng (có 6 thành viên). Tổng thù lao của HĐQT năm 2025 là: 432.000.000 đồng. Mức thù lao của Trưởng BKS: 5 triệu VNĐ/tháng, thành viên BKS: 4 triệu VNĐ/tháng (có 4 thành viên) Tổng thù lao của BKS năm 2025: 252.000.000 đồng. Tổng chi thù lao năm 2025: 684.000.000 đồng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông duy trì mức chi thù lao cho thành viên HĐQT và thành viên BKS năm 2026, để phù hợp với sự đóng góp của các thành viên.

### **4- Kết quả giám sát đối với Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác.**

Với tinh thần trách nhiệm trước các Cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty đã hoàn thành chức trách nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật đối với công tác giám sát Ban điều hành và bộ máy giúp việc trong quá trình triển khai thực hiện nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Trong năm qua Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành soạn thảo, sửa đổi 4 Quy chế để quản lý hoạt động của Công ty. Trên cơ sở đóng góp ý kiến xây dựng của các thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch HĐQT đã thay mặt HĐQT ký ban hành Quy chế tài chính, Quy chế chi tiêu nội bộ, quy chế tiền lương, Quy chế quản lý tiền mặt và tiền gửi ngân hàng. Việc sửa đổi ban hành các quy chế giúp bảo đảm hoạt động của Công ty diễn ra một cách trật tự, chuyên nghiệp và để bảo vệ quyền lợi của người lao động cũng như người sử dụng lao động. Các quy chế còn có tác dụng tạo khuôn khổ làm việc rõ ràng, minh bạch và là căn cứ điều chỉnh các hành vi, giúp tối ưu hóa hoạt động, đảm bảo quyền lợi hợp pháp, nâng cao hiệu suất làm việc.

Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 11.401.679.279 đồng, do lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt mức khả quan so với 10 năm qua, nên Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025 là 6%.

Với những kết quả như trên, Hội đồng quản trị nhận thấy mặc dù còn một số mặt chưa đạt được yêu cầu như mong muốn của bản thân từng thành viên Hội đồng quản trị, của quý vị cổ đông, song Hội đồng quản trị Công ty cơ bản đã hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.



#### IV. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Mặc dù Đại hội đã quyết định việc giảm vốn từ năm 2022 nhưng từ đó đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện do chưa có đủ nguồn tiền mặt để hoàn trả vốn cho cổ đông. Ngoài ra trong Phương án giảm vốn đã trình Đại hội cũng đã xác định Công ty không đầu tư, kinh doanh mới mà chỉ tập trung thu hồi vốn; nguồn vốn để hoàn trả cổ đông chủ yếu từ việc chuyển nhượng 170 thửa đất Bạc Liêu. Hai năm 2024 và năm 2025 Công ty đã bán được 52 thửa, hiện còn lại 118 thửa đất.


Dự kiến doanh thu năm 2026 ước đạt 20 tỷ, Công ty sẽ có đủ nguồn tiền mặt để thực hiện việc giảm vốn điều lệ và hoàn trả vốn cho cổ đông (sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục xin giảm vốn theo quy định).

Trên đây là báo cáo về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2025 và kế hoạch triển khai thực hiện năm 2026. Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể nhân viên Lilama Land sẽ nỗ lực thực hiện tốt các mục tiêu mà nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Kính chúc Quý vị Cổ đông sức khỏe, thịnh vượng và thành công.

Trân trọng báo cáo!

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Lê Đăng Khoa**