

Số: 26/BC-TGD

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO
KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Bất động sản Lilama báo cáo Đại hội đồng cổ đông về Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025 như sau:

Thị trường bất động sản 9 tháng đầu năm 2024 vẫn có nhiều khó khăn, tuy nhiên đến quý 4 đã có dấu hiệu phục hồi, do một số luật có tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản có hiệu lực từ ngày 1/8/2024 như Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024,... các luật này đã góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường BĐS và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững hơn.

Không bỏ lỡ cơ hội phục hồi của thị trường, Hội đồng quản trị Công ty đã có quyết định đúng đắn, phương án thu hồi vốn phù hợp với thị trường, tạo điều kiện cho Ban điều hành triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024 được thuận lợi, đạt kết quả khích lệ ban đầu; tuy nhiên tranh chấp pháp lý với đối tác vẫn chưa được giải quyết, khó khăn của dự án cũ vẫn chưa được giải quyết nên đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh năm 2024.

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NĂM 2024

1. Thu hồi vốn 170 thửa đất tại Bạc Liêu

Đại hội đồng cổ đông năm 2024 đã ban hành nghị quyết giao cho Hội đồng quản trị tổ chức triển khai các giải pháp, biện pháp để bán 170 thửa đất tại Bạc Liêu để thu hồi vốn. Triển khai nghị quyết của Đại hội, ngày 23/10/2024 Hội đồng quản trị đã thông qua phương án thu hồi vốn 170 thửa đất tại Bạc Liêu với tỷ lệ biểu quyết 100% tán thành (7/7), đây là nghị quyết đầu tiên của Hội đồng quản trị về phương án thu hồi vốn dự án Hoàng phát được tất cả các thành viên thông qua.

1.1. Về phương thức bán:

Hội đồng quản trị thông qua phương thức bán như sau: *Giao cho Tổng giám đốc thực hiện nhiều phương thức bán khác nhau: bán qua Sàn giao dịch bất động sản/Công ty môi giới bất động sản/bán trực tiếp cho khách hàng; bán từng lô hoặc lựa chọn 2 lô để bán từng thửa.*

Thực hiện phương thức trên, Tổng giám đốc đã gửi Thư mời đến 10 Công ty kinh doanh bất động sản/kinh doanh dịch vụ bất động sản để hợp tác bán hàng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, kết quả chỉ có Công ty cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây đề nghị hợp tác môi giới, bán hàng cho Lilama Land.

Ngoài ra, Công ty TNHH Tân Long cũng có đề nghị Lilama Land giải đáp thông tin về 170 thửa đất, tuy nhiên sau khi Lilama Land có công văn phúc đáp thì Cty Tân Long không phản hồi.

Để việc bán hàng được công khai, minh bạch và đúng pháp luật theo yêu cầu của Hội đồng quản trị, ngày 28/10/2024 Tổng giám đốc đã mời tất cả các thành viên HĐQT, BSK Công ty Lilama Land tham dự cuộc họp để trao đổi, đàm phán với Công ty cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây (đơn vị môi giới) về các phương án hợp tác, môi giới bán hàng.

Tại cuộc họp, các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát có nhiều ý kiến quý báu, phân tích ưu điểm và nhược điểm các phương thức bán hàng do đơn vị môi giới đề xuất. Sau khi trao đổi với các thành viên tham dự, Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn phương thức hợp tác bán hàng: Đơn vị môi giới hưởng phí từ Lilama Land và khách hàng, cụ thể: thu phí 5% giá trị gốc từ Lilama Land và phí dịch vụ từ khách hàng (nếu có). Bảng giá bán của Lilama Land có hiệu lực trong thời hạn không quá 02 tháng (60 ngày), trước 10 ngày Bảng giá bán hết hiệu lực thì Lilama Land sẽ thông báo Bảng giá bán của kỳ tiếp theo.

Triển khai kết quả cuộc họp, Tổng giám đốc đã ký Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với đơn vị môi giới theo đúng quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 96/2024/NĐ -CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

1.2. Về giá bán:

Hội đồng quản trị đã thông qua giá bán sau khi trừ đi các chi phí bán hàng (môi giới, chi phí bán hàng của các sàn giao dịch) không thấp hơn giá thẩm định.

1.3. Về số lượng hàng đã bán:

Tính đến hết ngày 31/12/2024, đơn vị môi giới đã bán được 22 thửa với doanh thu hơn 23 tỷ đồng.

2. Vụ kiện Công ty Lilama SHB (nay là Công ty Phú Mỹ Trung Việt)

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 đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm “ *Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Lilama Land về việc yêu cầu Công ty Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả số tiền 25 tỷ đồng, không chấp nhận yêu cầu trả lãi*”.

Tuy nhiên 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 yêu cầu về việc hoàn trả lại số tiền 25 tỷ đồng do Hợp đồng mua bán 31 căn hộ bị tuyên vô hiệu là không có cơ sở.

Từ đó Hội đồng xét xử tuyên” *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần bất động sản Lilama về việc buộc Công ty Phú Mỹ Trung Việt hoàn trả cho Công ty cổ phần bất động sản Lilama 25 tỷ đồng và bồi thường tiền lãi 58,8 tỷ đồng do hợp đồng mua bán 31 căn hộ đã bị tuyên vô hiệu*”.

Không đồng ý với nhận định của Hội đồng xét xử và Bản án của tòa cấp sơ thẩm, Công ty đã kháng cáo toàn bộ bản án, đồng thời Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu cũng đã có Quyết định kháng nghị phúc thẩm bản án trên.

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,..).

Tổ công tác đánh giá 33 dự án thuộc Nhóm 2 là các dự án không thuộc trường hợp thực hiện chuyển tiếp về dự án đầu tư theo quy định của Luật nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do vậy, Tổ công tác đề nghị UBND thành phố giao Sở Kế hoạch – Đầu tư chủ trì tổ chức thanh tra, kiểm tra dự án; củng cố cơ sở pháp lý để đề xuất phương án xử lý đối với từng trường hợp cụ thể (*có thể xem xét chấm dứt hiệu lực các văn bản chỉ đạo liên quan đến việc thực hiện dự án*).

Trong thời gian vừa qua, UBND thành phố Hà Nội đã thu hồi một số dự án có tình trạng pháp lý như dự án của Công ty, nếu các cơ quan tham mưu của thành phố làm quyết liệt theo yêu cầu của Thành ủy, HĐND và UBND thành phố thì khả năng dự án của Công ty bị thu hồi rất cao.

4. Về tình hình tài chính của Công ty

Nhờ có sự quyết định đúng đắn của Hội đồng quản trị nên các chỉ tiêu doanh thu, tài chính, lợi nhuận năm nay tăng trưởng cao hơn năm trước, cụ thể như sau:

- Doanh thu: 23.088.445.362 đồng
- Chi phí quản lý: 11.394.322.976 đồng (*gồm trích lập dự phòng*)
- Lợi trước thuế: 6.116.487.253 đồng
- Nộp NSNN: 3.843.556.444 đồng

5. Về lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

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, tuy nhiên chỉ có một đơn vị tham dự, 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 2024 của Công ty.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

1. Tiếp tục triển khai phương án thu hồi vốn 170 thửa đất tại Bạc Liêu

Trước tháng 3/2025 khi có thông tin tỉnh khác sáp nhập vào Bạc Liêu thì thị trường còn có giao dịch, tuy nhiên từ khi có thông tin tỉnh Bạc Liêu sáp nhập vào tỉnh Cà Mau đã làm cho thị trường chững lại, từ tháng 3 đến nay không có giao dịch, thị trường rất ảm đạm.

Việc tỉnh Bạc Liêu bị sáp nhập vào tỉnh Cà Mau và Trung tâm hành chính của tỉnh Cà Mau (mới) đặt tại thành phố Cà Mau, do đó toàn bộ công chức, cán bộ của tỉnh ủy, UBND và các Sở ngành của tỉnh Bạc Liêu phải di chuyển về tỉnh Cà Mau để làm việc, kéo theo đó là dịch chuyển nơi cư trú nên thị trường bất động sản Bạc Liêu ngày càng kém.

Ngoài ra, tập quán và văn hóa của người miền tây nói chung và Bạc Liêu nói riêng trong việc tạo dựng chỗ ở rất khác với miền Bắc và miền Nam, họ không muốn tự mua đất để tự xây nhà mà thường mua đất đã có nhà sẵn, chỉ việc dọn về ở. Trong khi đó Hội đồng quản trị không muốn đầu tư xây nhà để bán theo nhu cầu thị trường nên khả năng bán hàng trong năm 2025 sẽ tiếp tục khó khăn.

2. Vụ kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt

Ngày 18/4/2025 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584 không có người đại diện tham dự phiên tòa, chỉ có nguyên đơn (Công ty Lilama Land) và bị đơn (Công ty cổ phần Phú mỹ Trung Việt) tham dự.

Phiên tòa diễn ra từ 8g 30 đến 17g 30 cùng ngày (có nghỉ trưa), Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định “ *khoản tiền thu được từ việc ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ trong đó có 25 tỷ của Lilama Land thanh toán theo hợp đồng mua bán 31 căn hộ đã được Lilama SHB sử dụng để đầu tư, thi công xây dựng căn hộ hoàn chỉnh, đạt chất lượng theo đúng thiết kế dự án đã được duyệt theo như thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng mua bán 31 căn hộ*”.

Nhận định của tòa án cấp phúc thẩm **hoàn toàn trái ngược** với nhận định của tòa án cấp sơ thẩm; ngoài ra tòa án cấp phúc thẩm còn nhận định “ *Bản án sơ thẩm nhận định về Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 25 tỷ mà Lilama Land chuyển cho Lilama IC trước đây có liên quan đến giao dịch dân sự khác,..*” là không phù hợp nhưng Tòa án nhân dân

thành phố Đà Nẵng không hủy/sửa bản án sơ thẩm mà lại không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, dành cho nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu (nếu có) đối với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584.

Mặc dù phiên tòa đã diễn ra và Hội đồng xét xử đã tuyên án nhưng đến nay đã hơn 2 tháng mà Tòa án vẫn chưa gửi bản án cho các đương sự để các bên thực hiện quyền khởi kiện của mình. Trong khi đó theo quy định thì trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ra bản án, quyết định phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm phải gửi bản án, quyết định phúc thẩm cho Tòa án đã xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát cùng cấp, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, người kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị hoặc người đại diện hợp pháp của họ.

Trước sự việc trên, Công ty đã có văn bản đề nghị Tòa án thực hiện việc gửi Bản án phúc thẩm cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật, nhưng đến nay các đương sự vẫn chưa nhận được.

Sau khi nhận được Bản án phúc thẩm, Công ty sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đối với Công ty 584 và Phú mỹ Trung Việt.

3. Dự án khu đô thị mới Sơn Đồng

Hiện nay Văn phòng UBND thành phố đang đôn đốc các sở ngành báo cáo về việc rà soát theo yêu cầu của Chủ tịch thành phố và đề xuất hướng xử lý dứt điểm đối với các dự án không đủ điều kiện tiếp tục được thực hiện.

Tuy nhiên, kể cả trong trường hợp dự án của Công ty được tiếp tục thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì khả năng được chấp thuận chủ trương rất thấp do không đạt tiêu chí về tỷ lệ vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư và dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai năm 2024.

4. Triển khai việc giảm vốn điều lệ và hoàn trả vốn góp cho cổ đông

Đại hội đồng cổ đông năm 2022 đã thông qua nghị quyết về giảm vốn điều lệ và hoàn trả vốn góp cho cổ đông (lần 2), theo đó Đại hội đã quyết định:

- Giảm 70% vốn điều lệ của Công ty từ 104.712.780.000 đồng xuống còn 31.413.834.000 đồng.

- 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.

Mặc dù Đại hội đã quyết định việc giảm vốn từ năm 2022 nhưng từ đó đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện được do chưa thu hồi được vốn tại dự án Hoàng Phát. Tuy nhiên cuối năm 2024 Hội đồng quản trị đã thông qua phương án thu hồi vốn, do vậy trong kế hoạch sản xuất kinh năm 2025 Công ty trình Đại hội thông qua kế hoạch doanh thu hơn 63 tỷ đồng để đảm bảo đủ nguồn tiền thanh toán cho các cổ đông và dự kiến sẽ thực hiện trong quý 1 năm 2026. Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời điểm giảm vốn cụ thể trên cơ sở kết quả sản xuất kinh doanh thu năm 2025.

5. Kế hoạch về doanh thu, tài chính năm 2025

Như đã phân tích, thị trường bất động sản tại Bạc Liêu sẽ khó khăn do tác động khách quan từ việc sáp nhập tỉnh, nên kế hoạch doanh thu, tài chính như sau:

1. Doanh thu : 63.016.921.149 đồng
2. Lợi nhuận trước thuế: 30.607.541.087 đồng
3. Thuế TNDN: 6.121.508.217 đồng
4. Lợi nhuận sau thuế: 24.486.032.870 đồng
5. Dự kiến chia cổ tức 6 %

Trên đây là báo cáo về thực hiện nhiệm vụ năm 2024 và Kế hoạch năm 2025 của Công ty. Kính đề nghị Đại hội xem xét và thông qua để Hội đồng quản trị có căn cứ chỉ đạo Tổng giám đốc thực hiện.

Trân trọng cảm ơn quý Cổ đông !



Trần Văn Trung

