



Số: 17/BKS-LILAMA LAND

Hà Nội, ngày 23 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Công ty cổ phần Bất động sản Lilama
Tại Đại hội đồng cổ đông năm 2025

Kính gửi: Quý 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 2024 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 công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

- 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;

Ban Kiểm soát đã thực hiện các cuộc và làm việc với nội dung:

- Tổ chức cuộc họp thống nhất kế hoạch triển khai công tác kiểm soát năm 2024, triển khai phân công nhiệm vụ cho từng thành viên;

- Tổ chức cuộc họp đánh giá thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT, các nội dung khác có liên quan;

- Kiểm tra việc thực hiện các quy định hiện hành của nhà nước, công ty trong công tác hạch toán kế toán, quản lý tài chính, các dự án của Công ty;

- Tham dự và có ý kiến kịp thời trong hoạt động của HĐQT, ban điều hành tại các cuộc họp của HĐQT công ty theo thư mời.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT

1. Giám sát đối với HĐQT, Ban điều hành

a) Đối với Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã họp và ban hành 05 Nghị quyết về công tác quản trị, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể các cuộc họp và Nghị quyết như sau:

DANH MỤC CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT NĂM 2024

STT	Ngày tháng năm	Số và ký hiệu	Nội dung
1	22/04/2024	03/NQ-HĐQT-LLML	Thông qua các nội dung tại biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 1 năm 2024
2	22/04/2024	04/NQ-HĐQT-LLML	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông 2024
3	07/05/2024	06/NQ-HĐQT-LLML	Thông qua các nội dung tại biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 2 năm 2024
4	23/10/2024	22/NQ-HĐQT-LLML	Thông qua các nội dung tại biên bản cuộc họp HĐQT lần thứ 3 năm 2024
5	12/11/2024	24/NQ-HĐQT-LLML	Thông qua các nội dung tại biên bản tổng hợp phiếu ý kiến ngày 1/11/2024 của HĐQT

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

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

- Về việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2024 của HĐQT:
 - + *Về chi trả thù lao cho HĐQT và BKS*: Việc trích và chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2024 theo mức chi trả đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
 - + *Phân phối lợi nhuận sau thuế, chi trả cổ tức và trích lập các quỹ cho năm 2024*: Công ty không thực hiện phân phối.
 - + *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 2024.
- Về việc thực hiện Điều 9, Nghị quyết số 27/NQ-ĐHĐCĐ mục “giảm vốn điều 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.*

Tại thời điểm thông qua Phương án giảm vốn điều lệ, Công ty không đủ tiền mặt để thanh toán cho các cổ đông mà phải chờ nguồn từ việc chuyển nhượng thành công 80 thửa đất (gói 1 & 4) với giá trị dự kiến là 90.711.520.000

đồng. Trong năm 2024, Công ty bán được 22 thửa tương ứng danh thu 23,08 tỷ dẫn đến lượng tiền tích lũy cuối năm (tiền và các khoản tương đương tiền 6,7 tỷ + Đầu tư tài chính ngắn hạn 45,5 tỷ) là 52,2 tỷ chưa đủ tiền để hoàn trả vốn góp cho các cổ đông theo NQ 27 là 73,3 tỷ đồng.

b) Đối với Ban điều hành.

Trong năm 2024, Tổng giám đốc đã điều hành và triển khai thực hiện theo Nghị quyết của HĐQT. Mặc dù đã cố gắng, tuy nhiên thị trường Bất động sản Bạc Liêu chỉ ấm nóng từ Quý 3 nên kết quả chưa đạt được theo kế hoạch đề ra.

2. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024

2.1 Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính

Lilama Land đã lập Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy định và Báo cáo tài chính năm 2024 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). 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 05/2025/BCTC-TC trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024.*

- Tình hình tài chính của Lilama Land đến 31/12/2024

Tóm tắt Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

	TÀI SẢN	31/12/2024	01/01/2024
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	122.793.546.106	106.900.503.857
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	6.727.265.893	437.113.185
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	45.500.000.000	23.500.000.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	11.311.848.207	17.382.674.705
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	599.464.251	574.464.251
	Phải thu ngắn hạn khác	25.555.848.206	26.216.710.454
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.843.464.250)	(9.408.500.000)
4	Hàng tồn kho	54.224.097.299	58.702.940.462
5	Tài sản ngắn hạn khác	5.030.334.707	6.877.775.505
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	42.240.000	3.235.825.166
	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)	(1.340.657.872)
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	122.835.786.106	110.136.329.023
	NGUỒN VỐN		
A	NỢ PHẢI TRẢ	9.825.158.803	1.960.224.862
1	Nợ ngắn hạn	9.825.158.803	1.960.224.862
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.688.348.351	-
	Phải trả ngắn hạn khác	2.401.562.654	1.133.585.768

	TÀI SẢN	31/12/2024	01/01/2024
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	113.010.627.303	108.176.104.161
-	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	7.981.024.421	3.146.501.279
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	122.835.786.106	110.136.329.023

Tóm tắt Kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	KH 2024 (NQ16/ĐHĐCĐ)	TH/KH 2024(%)
Doanh thu thuần	23.088.445.36	-	35.000.000.000	66
Giá vốn hàng bán	6.320.384.058	-		
Lợi nhuận gộp	16.768.061.304	-	23.000.000.000	
DT hoạt động tài chính	742.820.081	2.119.347.085		
Chi phí quản lý	11.394.322.976	1.864.715.107		
Lợi nhuận thuần	6.116.558.409	254.631.978		
Lợi nhuận khác	(71.156)	-		
Lợi nhuận trước thuế	6.116.487.253	254.631.978		
Lợi nhuận sau thuế	4.834.523.142	145.038.922	18.400.000.000	26,3

- Doanh thu thuần đạt 23,08 tỷ đồng đạt 66% kế hoạch do trong năm thị trường BĐS chỉ ấm nóng vào những tháng cuối năm 2024, dẫn đến công tác bán hàng tại Dự án Bạc Liêu không đạt kỳ vọng.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 4,8 tỷ đồng đạt 26,3% so với KH nguyên nhân doanh thu không đạt kế hoạch và doanh thu hoạt động tài chính và chi phí quản lý như sau:

+ Doanh thu tài chính năm 2024 đạt 742,8 triệu đồng đạt 35% so với CKNT, nguyên nhân lãi suất tiền gửi năm 2024 thấp hơn năm 2023 (6 tháng đầu năm 2023 từ 11% xuống 8%, 6 tháng cuối năm 2023 từ 8% xuống 5,6%, năm 2024 trung bình 5%), và từ quý 3 năm 2024 Công ty mới triển khai bán hàng tại Dự án Bạc Liêu nên dòng tiền tích lũy tập trung vào cuối năm.

+ Chi phí quản lý năm 2024 tăng 9,53 tỷ so với năm 2023, nguyên nhân do trong năm Công ty thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi giá trị 8,56 tỷ, chi phí cho Công ty CP dịch vụ BDS Duyên Hải Miền Tây là 0,94 tỷ (đối tác bán hàng cho Dự án Hoàng Phát).

2.2 Tình hình chi phí thực hiện các Dự án

Đến cuối năm 2024 số dự án còn lại như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, Hà Nội; chi phí công ty đã ghi nhận trên Chi phí SXKD dở dang là 4.694.178.201 đồng. Dự án này theo báo cáo số 17/BC-TGD thì Dự án này có khả năng bị Thành phố Hà Nội thu hồi rất cao.

- Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 5.689.076.156 đồng (năm 2023 là 4.594.073.793 đồng), giá trị Hàng hóa bất động sản ghi nhận là 43.534.706.791 đồng.

- Dự án 348 Trịnh Đình Trọng (liên quan đến vụ kiện Công ty Phú Mỹ Trung Việt) giá trị công ty ghi nhận trên chi phí SXKD dở dang là 306.136.151 đồng tăng 48.530.148 đồng với năm 2023.

3. Sự phối hợp động của Ban Kiểm soát

- BKS đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty trên tinh thần trao đổi, xây dựng và hợp tác.

- 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 đã cùng Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc thực hiện các cuộc khảo sát đánh giá thị trường bất động sản khu vực Miền Tây, tham gia ý kiến đối với các phương án bán 170 thửa đất do Ban Điều hành đề xuất. 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 2024 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:

4.1 Về hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý tài chính, hạch toán kế toán, qui chế, qui trình.

- 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.

- Hiện nay, Tổng số cán bộ công nhân viên Công ty là 6 người. Do vậy Công ty nên triển khai, phân công công việc phù hợp và đúng quy định về quản lý tài chính, kế toán và các quy định liên quan khác như lĩnh vực thuế, đầu tư, thủ tục bán bất động sản, đấu giá tài sản, hàng hóa,.. và mời cơ quan thuế vào kiểm tra, quyết toán thuế (năm 2024 và dự kiến năm 2025 Công ty đã có lãi) vì công ty đã hoạt động rất nhiều năm và chưa có năm nào Cục thuế vào làm việc.

- Thường xuyên rà soát các khoản mục chi phí, hóa đơn chứng từ, cắt giảm tối đa những khoản chi không cần thiết để tiết kiệm chi phí sản xuất.

- Tích cực thu hồi các khoản công nợ còn tồn đọng được nêu tại Ý kiến loại trừ của Kiểm toán viên nhằm bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

- Sửa đổi, ban hành lại các qui chế, qui trình theo Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty ban hành ngày 19/07/2022 và theo các qui định của Pháp luật hiện hành.

4.2 Về các dự án

Chi tiết tình trạng các Dự án đã được nêu tại Báo cáo số 17/BC-TGD ngày 18/06/2025. Tuy nhiên, BKS có khuyến nghị như sau:

Dự án Khu đô thị mới Hoàng Phát: từ 01/07/2025, Tỉnh Bạc Liêu bị sáp nhập vào Tỉnh Cà Mau và Trung tâm hành chính của tỉnh Cà Mau (mới) được đặt thành phố Cà Mau, do đó một phần công chức, cán bộ của Tỉnh ủy, UBND và các Sở ngành của Tỉnh Bạc Liêu phải di chuyển về tỉnh Cà Mau làm việc, do



vậy phần nào đã tác động gián tiếp đến “Cầu bất động sản” của người dân trong Tỉnh. Do vậy, HĐQT và Tổng Giám đốc tiếp tục nghiên cứu các phương án bán 148 lô đất còn lại (có thể nghiên cứu thêm tập quán mua/bán BĐS của khu vực) để sớm thu hồi vốn cho cổ đông, đảm bảo tuân thủ pháp luật.

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, cũng như tham gia các Đoàn khảo sát thị trường bất động sản Bạc Liêu và khu vực lân cận, 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 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát việc chấp hành Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025, 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;
- Cổ đông;
- HĐQT;
- Ban điều hành
- Lưu: VT, BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Phạm Tiến Dũng