

Số: 13/BC- HĐQT-LLML

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(TẠI ĐẠI HỘI THƯỜNG NIÊN NĂM 2025)

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 HĐQT năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 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. 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 2024.

1- Đánh giá chung:

Năm 2024 đối với Công ty cổ phần Bất động sản Lilama (Lilama Land) là năm còn khó khăn do tiếp tục giải quyết các tồn tại của nhiều năm trước để lại. Hoạt động sản xuất kinh doanh chưa có nhiều chuyển biến tích cực. Hội đồng quản trị Công ty vẫn nhận thức đây là một năm kế tiếp những khó khăn để thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ mà các Quý vị cổ đông giao cho.

Tháng 5/2024, Công ty tổ chức Đại hội cổ đông thường niên, tại Đại hội đã bầu bổ sung thay thế 01 thành viên Hội đồng quản trị và 01 thành viên Ban kiểm soát. Sau Đại hội với sự nỗ lực cố gắng của từng thành viên Hội đồng quản trị,

Ban điều hành và cán bộ nhân viên trong Công ty, năm 2024 đã hoàn thành một số các công việc và các chỉ tiêu đề ra.

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

Thị trường bất động sản nửa cuối năm 2024 có chút khởi sắc, Hội đồng quản trị Công ty đã có quyết định đúng đắn, chỉ đạo Công ty tổ chức chào giá cạnh tranh để lựa chọn tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phù hợp với thị trường, tạo điều kiện cho Ban điều hành triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024 .

Bám sát nghị quyết của Đại hội năm 2024 đã thông qua và giao cho HĐQT tổ chức triển khai các giải pháp, biện pháp để bán 170 thửa đất, Hội đồng quản trị đã phê duyệt phương án thu hồi vốn như sau:

- Về 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.
- Về phương thức bán: Giao cho Tổng giám đốc thực hiện nhiều phương thức bán khác nhau như: 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.
- Việc bán hàng phải đảm bảo công khai minh bạch, đúng quy định của pháp luật.

Ban điều hành Công ty đã ký Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với Công ty Cổ phần dịch vụ BĐS Duyên Hải Miền Tây (đơn vị môi giới) với phương thức hợp tác bán hàng: Đơn vị môi giới hưởng phí từ Lilama Land và khách hàng, cụ thể như sau: thu phí 5% giá trị gốc từ Lilama Land và phí dịch vụ từ khách hàng (nếu có). Bảng giá của Lilama Land có hiệu lực trong thời hạn không quá 2 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.

Trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 043/2024/104 -CT ngày 12/7/2024 của Công ty TNHH Hăng kiểm toán và Định giá ASCO (có hiệu lực đến hết ngày 12/01/2025). Chủ tịch đã phê duyệt giá bán bằng giá thẩm định +5% phí dịch vụ môi giới, có hiệu lực từ 15/11/2024 đến hết ngày 12/01/2025. Tính đến hết 31/12/2024 đơn vị môi giới đã bán được 22 thửa đất với doanh thu 23 tỷ đồng.

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

Theo Luật Đất đai năm 2024 thì Dự án Sơn Đồng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi mà Doanh nghiệp phải tự thỏa thuận với người dân, việc này sẽ rất khó cho công tác giải phóng mặt bằng. Hơn nữa, tiêu chí vốn chủ sở hữu của Chủ

đầu tư đối với Dự án (khoảng 500 tỷ đồng) là một trong những yêu cầu để tiếp tục được Thành phố phê duyệt thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Ban điều hành nhận thấy khả năng được chấp thuận phê duyệt của Lilama Land là rất thấp.

c/ Về việc khởi kiện Công ty cổ phần 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, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định “*Bản án sơ thẩm nhận định không phù hợp...*” nhưng không sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn mà 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.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Công ty phải tiếp tục khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại đối với Công ty 584 và Phú Mỹ Trung Việt.

3- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2024		TỶ LỆ (%)
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
1	Tổng doanh thu	Đồng	35.000.000.000	23.088.445.362	66
2	Tổng chi phí	Đồng			
-	Chi phí QLDN	Đồng	1.600.000.000	11.394.322.976	(gồm dự phòng)
-	Chi phí tài chính	Đồng	0	0	
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Đồng	23.000.000.000	6.116.558.409	26
4	Thuế TNDN	Đồng	4.600.000.000	1.281.964.111	26
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Đồng	18.400.000.000	4.834.523.142	26
6	Chia cổ tức	%	Không	6% (dự kiến)	N/A

III. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

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 03 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 05 Nghị quyết, 03 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, phân tán nên tính kết nối còn hạn chế; mặt khác, do chủ trương thoái vốn của các cổ đông Nhà nước nên suốt nhiều năm Lilama Land ngừng mở rộng hoạt động đầu tư mà chỉ tập trung thu hồi vốn, do vậy hoạt động của Công ty rất hạn chế.

2. Lựa chọn Công ty kiểm toán

Trên cơ sở danh sách các Công ty kiểm toán đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua, 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.

3. Công tác sắp xếp đổi mới của Công ty

Hội đồng quản trị đã triển khai nhiều phương án cho hoạt động kinh doanh của Công ty với mục tiêu thu hồi vốn. Yêu cầu Công ty bảo toàn vốn và đẩy mạnh việc bán 170 thửa đất tại Dự án Hoàng Phát, tỉnh Bạc Liêu. Tích cực thu hồi vốn đã đầu tư của giai đoạn trước đây cũng như giải quyết dứt điểm các tranh chấp, không gây lãng phí cho Công ty. Yêu cầu duy trì nhân sự như hiện nay, tiết kiệm các chi phí hành chính, chi tiêu nội bộ để cân đối với việc giảm vốn.

4. Lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024

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: 4 triệu VNĐ/tháng, thành viên HĐQT: 3 triệu VNĐ/tháng (có 6 thành viên). Tổng thù lao của HĐQT năm 2024 là: 264.000.000 đồng. Mức thù lao của Trưởng BKS: 3 triệu VNĐ/tháng, thành viên BKS: 2 triệu VNĐ/tháng (có 4 thành viên) Tổng thù lao của BKS năm 2024: 132.000.000 đồng. Tổng chi thù lao năm 2024: 396.000.000 đồng.

Đề nghị Đại hội xem xét, phê duyệt mức thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 như Báo cáo đã trình Đại hội.

5. 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.

Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2024 là 4.834.523.142 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 năm 2024 và chia trả cổ tức là 6%.

Với những kết quả như trên Hội đồng quản trị nhận thấy rằng 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, xong Hội đồng quản trị Công ty cơ bản đã hoàn thành các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

IV. Kế hoạch triển khai hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

1. Đánh giá chung:

Mặc dù Đại hội đã quyết định việc giảm vốn từ năm 2022 tuy nhiên từ đó đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện do chưa có đủ nguồn tiền mặt để hoàn trả vốn cho cổ đông, khi công ty có đủ nguồn thì Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời điểm giảm vốn điều lệ.

2. Dự kiến một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2025

ĐVT: VNĐ

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Giá trị
1	Doanh thu	63.016.921.149
2	Lợi nhuận trước thuế	30.607.541.087
3	Lợi nhuận sau thuế	24.486.032.870
4	Dự kiến chia cổ tức 6 %	6.282.766.800

Kính trình Đại hội xem xét, phê duyệt.

Thưa các Quý vị Cổ đông!

Trên đây là báo cáo về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2024 và kế hoạch triển khai năm 2025. Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Đăng Khoa