CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

LIDECO

Số: 01/BC-HĐQT-LIDECO

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu

- Quý vị cổ đông

- Thưa toàn thể đại hội .

Tôi xin được thay mặt HĐQT công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2023 và mục tiêu phương hướng hoạt động của HĐQT công ty trong năm 2024 như sau:

PHẦN I

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

1. Tình hình thực hiện nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023:

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt nam năm 2023 bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế thế giới đầy khó khăn, bất ổn, gây áp lực tới đà tăng trưởng của kinh tế Việt Nam đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Đối với nghành kinh doanh bất động sản, các chủ đầu tư phải đối đầu với những thách thức lớn về vướng mắc pháp lý dự án, các cơ chế phối hợp cũng như thủ tục hồ sơ còn chưa đồng bộ, tiếp cận nguồn vốn huy động gặp khó khăn. Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm trong năm qua tập trung và đồng lòng chỉ đạo ban tổng giám đốc và các phòng/ ban/ chi nhánh Công ty triển khai thực hiện các nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023 một cách toàn diện và quyết tâm. Kết quả đạt được đã khẳng định tính đúng đắn, kịp thời và hiệu quả trong công tác điều hành, phát huy năng lực lãnh đạo, vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và đảm bảo lợi ích cho các cổ đông công ty.

1.1 Các chỉ tiêu tài chính thực hiện trong năm 2023:

STT	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% HT
1	Doanh Thu	700 tỷ đồng	919 tỷ đồng	131%
2	Lợi nhuận trước thuế	300 tỷ đồng	462 tỷ đồng	154%

3	Thu nhập bình quân	23.000.000 đ/1ng/th	23.000.000 đ/1ng/th	100%

Với kết quả kinh doanh trên, Công ty đã hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh năm 2023, đảm bảo thực hiện nghĩa vụ quyền lợi cho cổ đông, người lao động, khách hàng, đối tác và ngân sách nhà nước.

1.2 HĐQT Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định tại nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và theo quy định của luật kế toán hiện hành.

- Chi trả Thù lao của HĐQT, UBKT và tiểu ban KTNB trích (2% LNST) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số tiền ***2.130.000.000, đồng****.*

- Chi trả cổ tức năm 2022 tỷ lệ 25% bằng tiền mặt: Số tiền ***152.474.875.000, đồng*** *ngày 26/12/2023 theo Quyết định của HĐQT số 13/2023/QĐ-HĐQT-LIDECO ngày 04/12/2023.*

1.3 Chi kinh phí hoạt động và thù lao của UBKT và tiểu ban kiểm toán nội bộ năm 2023: 1.500.000.000 đồng theo quy định. Nội dung thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, ủy ban kiểm toán năm 2023 sẽ được chi trả sau khi ĐHĐCĐ thông qua báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty. HĐQT Công ty đề nghị Đại hội ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp để chi trả cổ tức năm 2023 theo quy định.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	1.056.541.538	911.000.000	400.000.000	2.367.541.538
Đinh Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	964.810.769	861.000.000	350.000.000	2.175.810.769
Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	802.464.615	811.000.000	320.000.000	1.933.464.615
Lê Minh Tuân - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	818.233.846	511.000.000	290.000.000	1.619.233.846
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	719.964.615	511.000.000	290.000.000	1.520.964.615
Đinh Đức Tiệp – Phó Tổng Giám Đốc	797.926.154	511.000.000	30.000.000	1.338.926.154
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban Ủy ban kiểm toán	747.080.000	511.000.000	290.000.000	1.548.080.000
Nguyễn Thu Phương –Thành viên HĐQT độc lập	150.000.000	111.000.000	50.000.000	311.000.000
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	777.561.616	511.000.000	-	1.288.561.616
Đỗ Huy Khải - Kế toán trưởng	767.687.692	511.000.000	40.000.000	1.318.687.692

(Chi tiết bản thuyết minh BCTC kiểm toán)

1.4 Ngày 16/06/2023 Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm đã ký hợp đồng lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C là đơn vị Kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán và soát xét các BCTC năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm theo nghị quyết của ĐHĐCĐ đã phê duyệt và thực hiện CBTT theo quy định.

2. Thực hiện việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty.

- Đại hội đồng cổ đông năm 2023 đã thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty như sau:

Địa chỉ cũ: Tầng 2A – Tòa No9B1 – KĐTM Dịch Vọng – Phường Dịch Vọng – Quận Cầu Giấy – Hà Nội.
Địa chỉ thay đổi: Số 8 - Đường Hoàng Tăng Bí - Phường Đông Ngạc – Quận Bắc Từ Liêm – Hà Nội.

- Ngày 08/06/2023 Công ty đã hoàn tất thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15.
- Ngày 09/06/2023 HĐQT công bố quyết định về việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến thông tin trụ sở chính Công ty trong Điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất thủ tục thay đổi địa điểm trụ sở chính.
- Các nội dung trên đều được HĐQT thực hiện theo đúng kế hoạch đề ra tại ĐHĐCĐ và được công bố thông tin theo quy định.

2. Tình hình triển khai 1 số dự án đầu tư trong năm 2023:

2.1 Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long:

- Công tác bán hàng: Hiện tại còn tồn diện tích thương mại tầng 31 tòa B diện tích 1.077,49m2, sàn thương mại tầng 3 tòa B diện tích 1.1097.87m2 chưa bán được do việc kinh doanh thời điểm hiện nay của các sàn thương mại gặp khó khăn.
- Dư nợ phải thu khách hàng còn: 2.203.171.806 đồng do khách hàng tái định cư chưa bốc thăm, chi nhánh Công ty đã báo cáo UBND Thành phố phương án xử lý.
- 01 khu văn phòng và 03 căn hộ thương mại được Công ty giữ lại làm tài sản Công ty và hiện tại đang là văn phòng làm việc của Chi nhánh Công ty, khu vực nhà ăn và sinh hoạt cho CBNV Công ty.

2.2 Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long (23 ha)

- Hoàn thành toàn bộ các hạng mục thi công và nghiệm thu bàn giao hạ tầng theo kế hoạch.
- Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục xin phép được chấp thuận bán hàng để đưa các sản phẩm của dự án ra kinh doanh. Ngày 27/11/2023, HĐQT Công ty đã chính thức thông qua chủ trương đưa các sản phẩm

của dự án ra kinh doanh với tổng diện tích kinh doanh đợt 1 là **2,8 ha** *(Trên tổng diện tích đất kinh doanh là 89.077m²).*

2.3 Dự án nhà ở xã hội thuộc dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long (23 ha)

- Đã bàn giao lại quỹ đất cho Thành phố Hạ Long để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

2.4 Dự án KĐTM Dịch Vọng:

- Trong năm 2023, Công ty đã giải phóng cơ bản mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng tòa nhà chung cư No11 và gấp rút triển khai các nội dung công việc đầu tư tiếp theo như: Thi công hàng rào quây tôn, thi công các tuyến đường tạm phục vụ thi công, cấp thoát nước, đấu nối ga cho dự án. Đồng thời làm việc với các đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị tư vấn PCCC hoàn chỉnh lại phương án thiết kế cơ sở, đáp ứng yêu cầu thực tế về mức độ hoàn thiện thi công và tuân thủ các quy định hiện hành.
- Tiếp tục phối hợp với các bên liên doanh thực hiện các thủ tục còn lại của dự án theo yêu cầu của các cấp có thẩm quyền. Làm việc với quận và các phường tiếp tục GPMB những vị trí còn lại của dự án.

2.5 Dự án KĐTM BQL32 (Khu đô thị LIDECO):

- Phối hợp với trung tâm quỹ đất và phòng Tài nguyên môi trường kiểm tra, rà soát hiện trạng phần diện tích thực tế sử dụng của 03 hộ dân còn lại chưa nhận tiền đền bù GPMB để báo cáo UBND huyện lên phương án cưỡng chế công trình trên đất.
- Phối hợp với UNBD huyện Hoài Đức hoàn thiện hồ sơ thu hồi giao đất với ô đất TH. Bàn giao diện tích đất có chức năng nhà văn hóa, trạm y tế, trụ sở tại đất ký hiệu CC3. Xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, xã hội hóa các ô đất CC1, NT2, TH.
- Hoàn thành xong xây dựng 165 căn nhà thấp tầng còn lại tại dự án và đang hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.
- Hoàn thành xây dựng, nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng cho khách hàng đã thuê mua sàn thương mại tại trung tâm thương mại và siêu thị CC2
- Hoàn tất các thủ tục bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án, bàn giao diện tích đất có các chức năng nhà văn hóa, trạm y tế.. cho chính quyền địa phương quản lý.
- Tổ chức hội nghị cư dân thành lập ban tự quản khu cư dân để tiếp nhận công tác quản lý vận hành khu đô thị.
- Duy trì tốt các dịch vụ chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, an ninh bảo vệ trong thời gian bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án.

3. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT năm 2023:

3.1 Tình hình tham dự của từng thành viên HĐQT tại các cuộc họp của HĐQT trong năm 2023 như sau:

STT	Thành viên HĐ QT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn văn Kha	Chủ tịch	26/6/2004	14/14	100%	
2	Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	26/6/2004	14/14	100%	
3	Ông Vũ Gia Cường	Ủy viên	26/6/2004	14/14	100%	
4	Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Ủy viên	21/4/2018	14/14	100%	
5	Ông Lê Minh Tuân	Ủy viên	20/4/2019	14/14	100%	
6	Ông Trần Quang Hiện	Ủy viên HĐQT độc lập	20/4/2019	14/14	100%	
7	Bà Nguyễn Thu Phương	Ủy viên HĐQT độc lập	26/04/2021	14/14	100%	

3.2 Lãnh đạo thực hiện nhiệm vụ kinh doanh năm 2023.

- HĐQT Công ty trong năm 2023 đã tổ chức 13 cuộc họp. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ và biểu quyết nhất trí 100%, thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng.
- Các cuộc họp HĐQT phê duyệt các nội dung quan trọng liên quan đến công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án KĐTM BQL32; Hoàn thiện hồ sơ có liên quan Công trình thi công xây dựng khu Trung tâm thương mại và siêu thị thuộc Ô đất CC2 để đưa vào sử dụng ; Sơ kết, tổng kết hoạt động kinh doanh và thực hiện các nhiệm vụ công việc; Tập trung cải tạo, sửa chữa, chuyển trụ sở và làm các thủ tục gia hạn hợp đồng thuê đất đối với trụ sở mới Công ty tại phường Đông Ngạc – Q Bắc Từ Liêm – HN; rà soát các hồ sơ pháp lý dự án, công tác GPMB và đầu tư dự án; phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến thực hiện đầu tư dự án KĐT tại phường Cao thắng, Hà Khánh và Hà Lầm, TP Hạ Long và đưa dự án ra kinh

doanh; công tác GPMB các diện tích còn lại của các dự án đang triển khai; kiện toàn bộ máy nhân sự, điều phối công việc các phòng, ban, ban TGĐ và các nội dung khác liên quan đến tổ chức hoạt động, quản trị Công ty.

- Các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được phân công, tuân thủ các quy định của Công ty cũng như quy định pháp luật hiện hành. Chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các nội dung nghị quyết HĐQT đã thông qua một cách hiệu quả.

3.3 Kết quả giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2023.

HĐQT Công ty thường xuyên đưa ra các chủ trương mang tính định hướng và giao nhiệm vụ công việc cần triển khai cho từng tháng, quý thông qua các cuộc họp giao ban để đảm bảo công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của ban TGĐ duy trì ổn định và hiệu quả.

3.4 Công tác quản trị Công ty năm 2023

- Toàn bộ các thành viên HĐQT, thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ, ban tổng giám đốc, các trưởng/ phó phòng ban Công ty đều có chứng chỉ quản trị Công ty.
- Trong năm 2023, HĐQT Công ty, ban TGĐ, người phụ trách quản trị Công ty thường xuyên cập nhật các quy định mới, các thay đổi liên quan đến các quy định pháp luật hiện hành để xây dựng hệ thống quản trị Công ty tuân thủ theo thông lệ chung, minh bạch và hiệu quả.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và nghĩa vụ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Báo cáo tình hình quản trị Công ty, báo cáo thường niên, cập nhật và cung cấp thông tin về quản trị Công ty đầy đủ, đúng thời hạn quy định.

3.5 Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2023:

- Thù lao của HĐQT trong năm 2022 được chi trả theo tờ trình ĐHĐCĐ 03/TTr-HĐQT-LIDECO đã được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua là 2% của Lợi nhuận sau thuế với tổng số tiền là: **2.130.000.000** đồng.
- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm 2023 chi tiết như sau:

(Số liệu BCTC Kiểm toán)

- Đối với các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh trong bộ máy điều hành Công ty: Hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.
- Chi phí hoạt động của HĐQT năm 2023 tuân thủ theo quy chế hoạt động của HĐQT và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

3.6 Trách nhiệm đối với môi trường và Xã Hội.

- Luôn xác định rõ trách nhiệm với cộng đồng, xã hội là một nhiệm vụ quan trọng để doanh nghiệp tồn tại và phát triển bền vững, HĐQT Công ty trong năm qua tham gia ủng hộ các chương trình lễ hội văn hóa, thể thao của các địa phương nơi Công

ty đầu tư dự án, tặng quà cho người cao tuổi, hưu trí, cựu chiến binh, gia đình liệt sỹ đã từng công tác trong Công ty...

- Đối với người lao động trong công ty, HĐQT Công ty luôn quan tâm đảm bảo chế độ lương, thưởng, BHYT, BHXH cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Trong năm không có CBNV bị nghỉ việc.
- Các dự án đầu tư của Công ty luôn tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, chấp hành các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

PHẦN II

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

1. Đánh giá tình hình - những thuận lợi và khó khăn khách quan:

Với sự chỉ đạo quyết liệt của thủ tướng chính phủ, các bộ nghành sớm xử lý được vướng mắc pháp lý của dự án, khơi thông dòng tiền. Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tin tằng thị trường bất động sản sẽ sớm ổn định và tăng trưởng trở lại. Với quỹ sản phẩm có sẵn phù hợp với nhu cầu của khách hàng, năm 2024 HĐQT Công ty thống nhất đưa ra một số chỉ tiêu tài chính và nhiệm vụ công việc như sau:

2. Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2024:

STT	NỘI DUNG	Giá trị
1	Doanh Thu	750 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	320 tỷ đồng
3	Cổ tức	12% cổ tức bằng tiền mặt (Trên tỷ lệ Vốn điều lệ mới)
4	Thu nhập bình quân	23.000.000 đ/1ng/th

3. Biện pháp tổ chức thực hiện:

3.1 Dự án KĐT BQL32:

- Phối hợp với UBND huyện, trung tâm quỹ đất và phòng TNMT tập trung giải phóng xong mặt bằng phần diện tích còn tồn tại tại dự án, thống nhất phương án tái định cư cho 03 hộ dân.
- Hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục để bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương quản lý.
- Duy trì công tác chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, an ninh bảo vệ.. duy trì đảm bảo dịch vụ quản lý vận hành.

3.2 Dự án KĐTM Dịch Vọng

- Phối hợp với các bên liên quanh hoàn thiện xong các nghĩa vụ pháp lý còn lại tại dự án để bàn giao.

- Xác định nghĩa vụ tài chính các ô đất còn lại của dự án gồm (CC1 bổ sung, CC2, CC3, NO-10 bổ sung, HH, ĐX1, ĐX2, ĐX4, ĐX5).

- Làm thủ tục với UBND TP HN và các sở ban nghành xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

- Việc thi công tuyến đường 17,5m: Kiểm tra, thống nhất dự toán hạng mục trước khi thi công và chờ biên bản bàn giao mặt bằng của phường Dịch Vọng.

- Tập trung hoàn tất các thủ tục đầu tư tòa chung cư tại vị trí No11 để khởi công vào năm 2024 và có thể sớm đưa sản phẩm ra kinh doanh.

3.3 Dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lầm TP Hạ Long

- Tiếp tục đưa các sản phẩm của dự án ra kinh doanh chia thành các giai đoạn bán hàng phù hợp với tình hình thị trường để đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

3.4 Dự án nhà ở xã hội thuộc dự án 23 ha:

- Hoàn thiện hồ sơ để tham gia đấu thầu.

3.5 Dự án khu nhà ở công nhân tại Mông Dương – Cẩm phả - Quảng Ninh:

- Giao Chi nhánh tiếp tục triển khai nghiên cứu thủ tục đấu thầu dự án.

3.6 Dự án Khu dân cư tại huyện Cẩm Giàng, Tỉnh Hải Dương.

- Hoàn thiện hồ sơ để tham gia đấu thầu.

3.7 Nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới để tạo công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình hoạt động của HĐQT trong năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024. Tôi thay mặt HĐQT bày tỏ sự cảm ơn chân thành đến quý vị cổ đông, Ban TGĐ, tập thể CBCNV cùng bạn bè đối tác của công ty đã luôn đồng hành cùng Lideco trên con đường phát triển thành công và bền vững.

Kính chúc quý vị cổ đông mạnh khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

- Chúc Đại hội đồng cổ đông thành công tốt đẹp
- Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM
LIDECO
MSDN: 0101533886

Nguyễn Văn Kha