



Số: 01/BC-HĐQT-LIDECO

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2025

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu
- Quý vị cổ đông
- Thưa toàn thể đại hội .

Thay mặt HĐQT công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tôi xin trân trọng báo cáo với Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về hoạt động của HĐQT năm 2024 và định hướng phát triển năm 2025 như sau:

Năm 2024, ĐHĐCĐ đã bầu HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029, đại hội cũng đã thông qua những nội dung quan trọng về kế hoạch, mục tiêu trong năm 2024 và cả nhiệm kỳ. Trên cơ sở đó HĐQT đã triển khai quyết liệt các biện pháp để thực hiện nhiệm vụ được đại hội giao.

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG GIAO

1. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024:

STT	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% HT
1	Tổng doanh Thu	750 tỷ đồng	1.489 tỷ đồng	198.5
2	Lợi nhuận trước thuế	320 tỷ đồng	838 tỷ đồng	261.8
3	Cổ tức	12% bằng tiền mặt	12% bằng tiền mặt	100
4	Thu nhập bình quân	23.000.000 đ/1ng/th	23.000.000 đ/1ng/th	100

Với kết quả trên, Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được ĐHĐCĐ 2024 phê duyệt, đảm bảo được quyền lợi, nghĩa vụ cho cổ đông cũng như nghĩa vụ, trách nhiệm với ngân sách nhà nước, với người lao động, khách hàng, đối tác. Thể hiện sự đồng lòng, quyết tâm của HĐQT, Ban điều hành và toàn thể CBCNV trong công ty đã tận dụng được cơ hội kinh doanh trong bối cảnh nền kinh tế trong và ngoài nước còn khó khăn đặc biệt là thị trường bất động sản cũng như những tác động bởi sự thay đổi trong chính sách điều hành, hành lang pháp lý.

2. Về công tác nhân sự HĐQT, BTGD các tiểu ban của HĐQT:

Ngay sau ĐHĐCĐ thường niên 23/4/2024, HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 đã tổ chức phiên họp đầu tiên và bầu Chủ tịch HĐQT, Phó chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm TGD, các Phó TGD công ty. HĐQT Công ty cũng đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, thành lập ủy ban kiểm toán, Ủy ban chiến lược, kiện toàn thay đổi tên gọi các phòng ban công ty để phù hợp với nhiệm vụ mới.

3. Về việc ký hợp đồng với tổ chức kiểm toán độc lập:

Ngày 30/05/2024, Công ty 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 2024 của Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm, theo nghị quyết của ĐHĐCĐ đã phê duyệt và đã thực hiện CBTT theo quy định.

4. Việc phân phối lợi nhuận sau thuế và tạm ứng cổ tức năm 2024:

HĐQT Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định tại nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và theo quy định của luật kế toán hiện hành.

- Chi trả cổ tức năm 2023 tỷ lệ 25% bằng tiền mặt: Số tiền **152.474.875.000, đồng** ngày 22/05/2024 theo Quyết định của HĐQT số 05/2024/QĐ-HĐQT-LIDECO ngày 25/04/2024

- Ngày 20/09/2025 HĐQT Công ty phê duyệt tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 12% trên vốn điều lệ **1.219.799.000.000 đồng**, ngày thanh toán 11/10/2024, với số tiền : **146.375.880.000 đồng**.

5. Công tác thay đổi đăng ký kinh doanh, niêm yết cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu:

- Các nội dung thay đổi người đại diện pháp luật Công ty; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, quy chế quản trị Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT Công ty; Sửa đổi một số ngành nghề kinh doanh Công ty; Xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa đã được HĐQT Công ty chỉ đạo thực hiện nhanh chóng và hoàn tất trong quý 2/ 2024.

- Hoàn tất thủ tục thay đổi niêm yết vào ngày 05/8/2024 “Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu” với vốn điều lệ mới là **1.219.799.000.000 đồng**.

6. Tình hình triển khai , thực hiện các dự án đầu tư trong năm 2024:

6.1 : Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long – Quảng Ninh:

Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, Ban quản trị tòa nhà. Hiện tại còn tồn diện tích thương mại tầng 31 tháp B diện tích 1.077,49m², sàn thương mại tầng 3 tháp B diện tích 1.1097.87m², khách hàng đã đặt cọc nhưng quá hạn ký hợp đồng chưa nộp tiền. Đến nay công ty đã tích cực chào bán các sản phẩm trên nhưng chưa bán được do việc kinh doanh thời điểm hiện nay của các sản phẩm gặp khó khăn.

Dư nợ phải thu khách hàng còn: 2.203.171.806 đồng do phải dành bán cho các khách hàng tái định cư, các khách hàng chưa bốc thăm, Công ty đã báo cáo UBND Thành phố Hà Long phương án xử lý.

Còn 21 căn hộ chưa được cấp sổ do khách hàng thuộc danh sách tái định cư chưa ký hợp đồng. Công ty đang làm việc với cơ quan ban ngành để hoàn thiện thủ tục cấp sổ đỏ do hết hạn thời gian thực hiện dự án.

6.2: Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hà Long (23 ha) Quảng Ninh

Trong năm 2024, HĐQT Công ty đã phê duyệt đưa toàn bộ số sản phẩm thương mại còn lại của dự án ra kinh doanh. Cụ thể, phòng kinh doanh Công ty và Chi nhánh Lideco Hà Long đã phối hợp đưa các sản phẩm ra kinh doanh vào các đợt mở bán ngày 09/04/2024, 28/5/2024, 06/06/2024 tổng số 630 lô đất thu về 1.487 tỷ đồng, và đã hoàn thành thủ tục cấp GCNQSDĐ cho toàn bộ các khách hàng trước 01/08/2024.

Công ty cũng đã bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội: OXH1, OXH2, trường học, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan cho Thành phố. Để phục vụ công tác nghiệm thu, bàn giao hạng mục hạ tầng của dự án cho thành phố Hà Lon, trong năm HĐQT cũng đã phê duyệt chi phí để thực hiện thi công, sửa chữa một số tuyến đường, vỉa hè, rải thảm bê tông nhựa, sửa chữa hố gas thoát nước, bổ sung thiết bị điều khiển & giám sát...trồng cây thay thế, khắc phục một số hạng mục hư hỏng sau bảo theo yêu cầu của ban công ích thành phố:

6.3: Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu giấy – Hà nội.

Thực hiện thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, hiện Công ty đang hoàn tất các hồ sơ theo yêu cầu của Sở Tài chính, UBND TP Hà Nội. Dự kiến hoàn thành thủ tục trong quý 2 năm 2025.

Sau khi có chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục xin phê duyệt thiết kế cơ sở, xin giấy phép xây dựng dự án tòa nhà chung cư tại vị trí N011. Dự kiến, trong quý 3 năm 2025 sẽ xong các thủ tục cấp phép và tiến hành khởi công trong quý 4 năm 2025.

Xác định nghĩa vụ tài chính của các ô đất (CC2, CC3, ĐX1, ĐX2, ĐX4, ĐX5, CC1 và No-10 bổ sung) với Sở Nông nghiệp và môi trường. Phối hợp với các bên liên doanh Công ty CP Hoàng Hà, Công ty CP tập đoàn Hà Đô để hoàn tất các thủ tục còn lại của dự án theo yêu cầu của các cấp có thẩm quyền.

Tiếp tục làm việc với Ban quản lý dự án quận Cầu giấy để triển khai công tác giải phóng mặt bằng các vị trí còn lại của dự án như: Tuyến đường 17.5m, ô đất CX+TG, No5, HH đồng thời làm thủ tục để bàn giao hạ tầng của dự án.

6.4: Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (Khu đô thị LIDECO) – Hoài đức – Hà nội:

Thực hiện thủ tục đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cụ thể: điều chỉnh tiến độ, tổng mức đầu tư và đề nghị được giao xã hội hóa ô đất CC1, THCS, NT2. Dự kiến hoàn thành thủ tục trong quý 2 năm 2025. Tiếp tục đề nghị Huyện GPMB phân diện tích còn lại tại vị trí xây dựng LK6.

Làm việc với các cơ quan chức năng để bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật .

Duy trì 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 còn lại của dự án.

6.5: Công tác tìm kiếm các dự án khác:

HDQT công ty cũng đã nỗ lực tìm kiếm, tiếp cận các dự án trên các địa bàn như Quảng Ninh, Hải Dương, Bắc Giang. Đến nay các dự án vẫn trong giai đoạn nghiên cứu.

Trong năm 2024, HDQT Công ty đã phê duyệt chủ trương đầu tư chứng khoán ngắn hạn theo báo cáo đề xuất đầu tư của tiểu ban chiến lược, với tổng giá trị danh mục thực hiện tại thời điểm 31/12/2024 khoảng 150 tỷ đồng.

7. Kết quả hoạt động của các thành viên HDQT năm 2024:

7.1 Tình hình tham dự của từng thành viên HDQT tại các cuộc họp của HDQT trong năm 2024 như sau:

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HDQT	Số buổi họp HDQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch	20/4/2019	29/29	100%	
2	Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	26/6/2004	29/29	100%	
3	Ông Vũ Gia Cường	Ủy viên	26/6/2004	29/29	100%	
4	Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Ủy viên	21/4/2018	29/29	100%	

5	Bà Đinh Thu Thủy	Ủy viên	23/04/2024	9/29	31%	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024
6	Ông Trần Quang Hiện	Ủy viên HĐQT độc lập	20/4/2019	29/29	100%	
7	Ông Lê Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT độc lập	23/04/2024	9/29	31%	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024

Chi tiết nội dung hoạt động của các thành viên HĐQT, ủy ban kiểm toán, các tiểu ban giúp việc cho HĐQT do thành viên độc lập HĐQT trực tiếp chỉ đạo được trình bày chi tiết tại báo cáo tình hình hoạt động của Ủy ban kiểm toán, báo cáo quản trị Công ty năm 2024 và báo cáo thường niên năm 2024.

7.2 Lãnh đạo thực hiện nhiệm vụ kinh doanh năm 2024.

HĐQT Công ty trong năm 2024 đã tổ chức 29 cuộc họp với hình thức trực tiếp kết hợp trực tuyến để đảm bảo có đầy đủ sự tham gia của các thành viên HĐQT. Các thành viên HĐQT tham gia 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 trong năm với các nội dung quan trọng liên quan đến công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật các dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32; dự án KĐT tại phường Cao thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long; dự án KĐT mới Dịch Vọng. Phê duyệt chi phí và hỗ trợ công tác Giải phóng mặt bằng, đầu tư thi công các hạng mục phụ trợ chuẩn bị cho khởi công dự án khi được cấp phép xây dựng; Kiện toàn và rà soát, bổ nhiệm, tái bổ nhiệm nhân sự điều hành toàn Công ty đảm bảo việc sắp xếp nhân sự chuyên môn có hiệu quả cao. HĐQT cũng ban hành các quy chế, quy định nội bộ mới đảm bảo linh hoạt trong công tác quản lý, điều hành nâng cao quản trị doanh nghiệp

HĐQT thông qua chủ trương về hoạt động kinh doanh sản phẩm dự án, đầu tư tài chính cũng như tìm kiếm cơ hội đầu tư, gia tăng quỹ đất, việc làm.. nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và kế hoạch kinh doanh trong tương lai.

Các nghị quyết HĐQT ban hành trong năm bám sát nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ nhằm đảm bảo mục tiêu hoàn thành kế hoạch kinh doanh, giữ vững sự ổn định và bền vững của Công ty trong giai đoạn nền kinh tế có nhiều biến động.

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.

7.3 Kết quả giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ theo tuần và tổng kết năm cùng với ban TGD và các trưởng/phó phòng ban công ty để tổng kết đánh giá tình hình thực hiện các nội dung công việc. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định hiện hành cũng như tình hình thực hiện các nghị quyết HĐQT đồng thời đưa ra các kế hoạch, mục tiêu công việc thực hiện tiếp theo.

Hàng tuần, các thành viên HĐQT khi cần thiết sẽ bố trí thời gian tham gia họp trực tiếp/trực tuyến cùng Ban TGD và các trưởng phòng/ban/chi nhánh để nghe báo cáo công việc thực hiện, các tồn tại, khó khăn và thảo luận đưa ra các hướng giải quyết công việc kịp thời.

7.3 Công tác quản trị Công ty năm 2024

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 hoàn thành khóa học và có chứng chỉ quản trị Công ty.

Trong năm 2024, HĐQT Công ty, ban TGD, 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. Tham gia đầy đủ các hội thảo, diễn đàn hướng dẫn về tăng cường năng lực quản trị Công ty, thực hành quản trị Công ty hướng tới đáp ứng các yêu cầu của nhà đầu tư quốc tế cũng như nâng cao nhận thức và góp phần thúc đẩy việc chuyển đổi ESG trong tương lai.

Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và tuân thủ quy định pháp luật về 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 minh bạch, đầy đủ.

7.5: Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, UB kiểm toán năm 2024:

Thù lao của HĐQT trong năm 2023 được chi trả theo tờ trình ĐHĐCĐ 02/TTr-HĐQT-LIDECO đã được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua là 2% của Lợi nhuận sau thuế với tổng số tiền là 7.284.000.000 đồng.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt công ty trong năm 2024 chi tiết:

(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 2024 tuân thủ theo quy chế hoạt động của HĐQT và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

Chi kinh phí hoạt động và thù lao của UBKT và tiểu ban kiểm toán nội bộ năm 2024: **1.500.000.000 đồng** đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Đối với thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, ủy ban kiểm toán năm 2024 sẽ được chi trả sau khi ĐHĐCĐ thông qua báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

(Chi tiết bản thuyết minh BCTC kiểm toán)

8. 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 thể hiện bằng những đóng góp thiết thực thông qua các hoạt động tài trợ, ủng hộ các địa phương, cụ thể: tặng quà cho người cao tuổi, thăm hỏi các cụ già trên 80 tuổi sinh sống trong khu đô thị, ủng hộ quỹ hưu trí, cựu chiến binh, quỹ đền ơn đáp nghĩa, gia đình liệt sỹ ... Ủng hộ kinh phí cho UBND quận, phường nơi Công ty đầu tư dự án các hoạt động an sinh xã hội, các chương trình hoạt động cộng đồng. Đặc biệt, dù hạ tầng cây xanh các dự án của Công ty tại Hà Nội và Hạ Long bị ảnh hưởng thiệt hại nặng sau bão Yagi nhưng HĐQT Công ty vẫn chi hàng tỷ đồng để ủng hộ các địa phương, chung tay cùng chính quyền, mặt trận tổ quốc một số địa phương khắc phục thiệt hại của cơn bão số 3.

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.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA HĐQT NĂM 2025.

Hiện nay, Đảng và Nhà nước đang thực hiện cuộc cách mạng tinh gọn bộ máy từ các cấp Trung ương đến địa phương, sau công cuộc tinh gọn HĐQT công ty đánh giá hệ thống pháp luật sẽ có nhiều những thay đổi, nhất là công tác đánh thuế đối với người sở hữu BĐS từ căn thứ hai trở lên, việc này sẽ có ảnh hưởng đến các dự án sử dụng đất có quy mô thương mại, các khu dân cư. Vì vậy trong quá trình nghiên cứu và tiềm hiểu dự án mới HĐQT cố gắng tìm kiếm các dự án có quy mô phù hợp, pháp lý đầy đủ và có thể triển khai đầu tư và kinh doanh sớm. Trên cơ sở đó, năm 2025 công ty chưa có sản phẩm để kinh doanh vì vậy các chỉ tiêu định hướng phát triển như sau:

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2025:

STT	NỘI DUNG	Giá trị
1	Doanh Thu	70.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	30.000.000.000
3	Cổ tức	10% bằng tiền mặt

4	Thu nhập bình quân	23.000.000 đồng
---	--------------------	-----------------

2. Biện pháp tổ chức thực hiện:

Phân đầu hoàn thành xong thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư 02 dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng, Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 để tập trung đầu tư và hoàn thành các nghĩa vụ còn lại với nhà nước theo quy định.

Đưa dự án đầu tư xây dựng tòa nhà chung cư N011 tại khu đô thị mới Dịch Vọng vào khởi công trong năm 2025 ngay sau khi xin được giấy phép xây dựng để tối ưu chi phí và lợi nhuận đảm bảo duy trì tình hình tài chính vững mạnh.

Tiếp tục nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới có quy mô vừa với tổng mức đầu tư từ 1.500 – 2.000 tỷ đồng bằng các hình thức đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc mua lại, góp vốn liên doanh các dự án đã được phê duyệt chủ đầu tư, liên doanh.. để tạo quỹ đất và công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo trên các địa bàn Hà Nội và lân cận.

Trong thời gian chờ tìm kiếm cơ hội thực hiện các dự án động sản, HĐQT tiếp tục nghiên cứu đầu tư chứng khoán ngắn hạn với tổng mức đầu tư khoảng 300 tỷ đồng.

Định hướng phát triển Công ty theo hướng quản lý hiệu quả, tiết kiệm chi phí, nâng cao khả năng sinh lời của danh mục đầu tư, quản trị rủi ro và phân bổ nguồn lực thận trọng.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình hoạt động của HĐQT trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025. Tôi thay mặt HĐQT bày tỏ sự cảm ơn chân thành đến quý vị cổ đông, Ban TGD, 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



Lê Minh Tuân