



Số: 01/BC-HĐQT-LIDECO

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

PHẦN I

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2018

1. Tình hình thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018:

Ngay sau Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã họp và giao nhiệm vụ cho ban TGD và các phòng ban tập trung đẩy mạnh tiến độ hoàn thiện chung cư LIDECO Hạ Long, mục tiêu phải hoàn thành và đưa vào sử dụng cuối năm 2018. Ngoài ra, tập trung nhân lực và nguồn lực cùng thành phố Hạ Long GPMB xong toàn bộ dự án để có mặt bằng sang năm 2019 đầu tư và kinh doanh. Với quyết tâm cao của lãnh đạo Công ty, cùng toàn thể CBNV đến hết năm 2018 các chỉ tiêu của Đại hội đề ra đã hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch.

2.1 Các chỉ tiêu tài chính: Hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh 2018.

Tổng doanh thu: 714 tỷ đồng đạt 103% Kế hoạch
Trong đó:
<i>Doanh thu từ Kinh doanh BĐS: 706.5 tỷ đồng</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ: 7 tỷ đồng</i>
<i>Doanh thu từ hoạt động xây lắp: 593 triệu đồng</i>
Lợi nhuận trước thuế: 127 tỷ đồng hoàn thành 102% kế hoạch
Thu nhập bình quân: 14.000.000 tr.đ/ng/tháng
Cổ tức: Dự kiến 15% VDL
Thù lao HĐQT: 2% lợi nhuận sau thuế

2.2 HĐQT đã thực hiện chỉ đạo Ban TGD ký hợp đồng thuê Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C là đơn vị Kiểm toán BCTC năm 2018 và thực hiện CBTT theo quy định.

2.3 Việc trích lập các quỹ, chi trả thù lao HĐQT năm 2018 đã được HĐQT Công ty chỉ đạo thực hiện theo nghị quyết ĐHĐCĐ phê duyệt và tuân thủ theo các quy định hiện hành. (Chi tiết trong báo cáo thường niên 2018)

2.4 HĐQT Công ty đã ra nghị quyết và thực hiện chi trả cổ tức năm 2017 tỷ lệ 10% VDL bằng tiền mặt cho cổ đông tương ứng với số tiền: 60.989.950.000 đồng.

2.5 Công tác huy động vốn: Giá trị 300 tỷ để triển khai các dự án. Công ty đã hoàn tất hồ sơ vay vốn từ NH TMCP Công thương Việt Nam, tính đến thời điểm 31/12/2018 số dư nợ vay là 219 tỷ đồng (Trong đó: 177.8 tỷ đồng vay ngắn hạn và 41.2 tỷ vay dài hạn).

2.6 HĐQT Công ty đã ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy chế quản trị Công ty được sửa đổi, bổ sung phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng đối với Công ty đại chúng. Sau khi ban hành, các tài liệu trên đã được CBTT và đăng tải lên website Công ty theo quy định.

2.7 Tình hình triển khai 1 số dự án đầu tư trong năm 2018 theo báo cáo của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua, cụ thể như sau:

Địa bàn truyền thông của Công ty tại thủ đô Hà Nội:

- Tiếp tục nghiên cứu, khảo sát và theo dõi sát sao diễn biến thị trường bất động sản tại thủ đô Hà Nội và các vùng lân cận như Hoài Đức, Gia Lâm, Thanh Trì, Đông Anh, vành đai 3, đường vành đai 2 trên cao hay tuyến Metro số 2A để nắm bắt thời cơ gia tăng quỹ đất khi có cơ hội thuận lợi.

- Giải phóng mặt bằng tại dự án KĐTMT Dịch Vọng: Do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến công tác GPMB các diện tích còn lại tại dự án KĐTMT Dịch Vọng không hoàn thành đúng kế hoạch đề ra.

Trong năm 2018, đã thực hiện đền bù chi trả tiền cho các hộ dân và nhận thông báo thu hồi đất của 5.679 m² thuộc tuyến đường 17,5 trên tổng số 15.856 m² diện tích còn lại chưa GPMB toàn dự án.

Đối với vị trí No11, hiện vẫn chưa thương thảo xong phương án đền bù với dân là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc đầu tư dự án xây dựng chung cư No11 chưa thể tiến hành trong quý 4 năm 2018 như dự kiến.

- Khu đô thị Bắc quốc lộ 32: Quý 4/2018, HĐQT Công ty đã phê duyệt đầu tư khoảng 90 tỷ đồng cho các hạng mục cải tạo, sửa chữa toàn bộ phần cảnh quan, kiến trúc gồm: đường giao thông, vỉa hè, vườn hoa, thảm cỏ, đầu tư xây dựng mới các khu vực tiện

ích như: siêu thị, nhà hàng, bể bơi, khu vui chơi trẻ em, bãi đỗ xe...bên cạnh đó, Công ty cũng thuê đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp để quản lý dự án kể từ 1/1/2019 để đảm bảo môi trường sống và nâng cao giá trị của dự án. Dự kiến, các hạng mục cải tạo, sửa chữa và đầu tư mới cho toàn dự án sẽ hoàn tất trước 30/6/2019.

- Kinh doanh nhà: HĐQT Công ty quyết định đưa vào kinh doanh 50 căn nhà vườn trong số 218 căn còn lại tại dự án KĐTMM BQL 32 vào tháng 11/2018, đợt mở bán đầu tiên đã nhận được tín hiệu khả quan của thị trường với tổng số căn bán được là 49 căn, tổng giá trị 347 tỷ đồng. Dự kiến trong 2 năm 2018 và 2019, Công ty sẽ đưa ra kinh doanh tổng diện tích khoảng 20.000m² đất biệt thự tại dự án KĐTMM BQL 32 thu về giá trị ước tính: 561 tỷ đồng.

Địa bàn Tỉnh Quảng ninh:

- Tại Vân Đồn: Sau khi khảo sát tại địa bàn và làm việc với lãnh đạo địa phương, HĐQT Công ty nhận thấy việc đầu tư vào dự án khu đô thị tại Vân Đồn trong thời điểm hiện tại cần đầu tư ngay một lượng vốn lớn, thời gian đầu tư kéo dài chưa phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, vì vậy, HĐQT sẽ tạm dừng việc nghiên cứu cơ hội đầu tư tại Vân Đồn, tập trung cho công tác đầu tư tại Thành phố Hạ Long – Tỉnh Quảng Ninh.

- Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long: Với tổng mức đầu tư 915 tỷ đồng, hai tòa chung cư 31 tầng nằm ở vị trí đắc địa trên tuyến phố trung tâm Trần Hưng Đạo đã hoàn thành vượt tiến độ gần 12 tháng so với dự kiến. Ngày 3/10/2018 LIDECO đã tổ chức lễ bàn giao nhà cho những hộ đầu tiên về ở trước Tết Nguyên Đán. Tính đến ngày 15/3/2019, tổng số căn đã bán được 805/853 căn hộ và toàn bộ diện tích 7.946m² cho phần shophouse, TTTM, bể bơi, văn phòng với tổng doanh thu 988 tỷ đồng, đã thu được 819 tỷ đồng, số còn phải thu là 98 tỷ đồng. Dự kiến, trong năm 2019, Công ty sẽ hoàn tất bán 49 căn hộ còn lại, hoàn thành bàn giao nhà và phản ánh doanh thu giá trị còn lại của dự án với lợi nhuận khoảng 35 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư XD và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm – TP, Hạ Long (23ha): Trong năm 2018, bằng sự quyết tâm và tập trung cao độ cùng với sự ủng hộ của chính quyền và nhân dân địa phương, toàn bộ dự án đã hoàn thành xong công tác GPMB, nộp tiền sử dụng đất vào NSNN và đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư. Hiện tại, Công ty đang khẩn trương tiến hành thi công san ủi, đào đắp, xây dựng hạ tầng và lắp đặt thiết bị. Phần đầu sớm đưa dự án ra kinh doanh.

- Dự án Khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long (Tổng diện tích 68 ha): Đây là dự án được UBND Tỉnh Quảng Ninh giao cho

Công ty nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng. Hiện Công ty đang gấp rút triển khai hoàn thiện hồ sơ để tiến hành đấu giá trong quý 2/2019.

2. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT năm 2018:

Tình hình tham dự của từng thành viên HĐQT tại các cuộc họp của HĐQT trong năm 2018 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn văn Kha	Chủ tịch	19/19	100%	
2	Ông Vũ Gia Cường	Phó Chủ tịch	19/19	100%	
3	Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	19/19	100%	
4	Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	19/19	100%	
5	Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	5/19	26.3%	Đã từ nhiệm từ 11/4/2018
6	Nguyễn Hồng Khiêm	Ủy viên	13/19	68%	Bầu bổ sung từ 21/4/2018
7	Ông Nguyễn Đỗ Châu	Ủy viên HĐQT độc lập	13/19	68%	Bầu bổ sung từ 21/4/2018

Trong năm 2018, các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao theo phân công nhiệm vụ của HĐQT và theo yêu cầu thực tế tình hình công việc bằng tinh thần trách nhiệm cao, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty, cụ thể:

HĐQT Công ty trong năm 2018 đã tổ chức 19 cuộc họp HĐQT phê duyệt các nội dung quan trọng liên quan đến đầu tư dự án, phê duyệt lựa chọn nhà thầu, các gói thầu trong thị công, công tác kinh doanh nhà, thu hồi công nợ bên cạnh đó là các nội dung liên quan đến công tác quản trị Công ty, thoái vốn tại các Công ty con, nhân sự và chế độ cho người lao động Các cuộc họp HĐQT đều có sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT. Các nghị quyết của HĐQT đều đạt được 100% ý kiến biểu quyết nhất trí thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng, giúp cho công tác điều hành, thực thi nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2018 hoàn thành tốt các mục tiêu đã được thông qua tại ĐHĐCĐ.

Hoạt động của thành viên HĐQT Độc lập:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã bầu ra 01 thành viên HĐQT độc lập theo quy định là Ông Nguyễn Đỗ Châu. HĐQT đã có buổi họp và giao nhiệm vụ cho Ông Nguyễn Đỗ

Châu phụ trách tiểu ban Kiểm toán nội bộ. Trong năm 2018, tiểu ban KTNB đã thực hiện các nội dung công việc như sau:

- Sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động của tiểu ban kiểm toán nội bộ cho phù hợp với yêu cầu về quản trị, kiểm soát rủi ro của HĐQT.
- Tham gia đóng góp ý kiến sửa đổi bổ sung quy chế phân cấp quản lý tài chính của Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành và kiểm soát rủi ro.
- Rà soát, kiểm tra phương án chi phí quản lý toàn Công ty.
- Tiến hành 02 đợt kiểm toán nội bộ tại cơ quan Công ty và các đơn vị thành viên gồm: Công ty CP Lideco 2, Công ty CP Lideco 8, Chi nhánh LIDECO Hạ Long. Nội dung kiểm toán BCTC năm 2017 và BCTC 6 tháng đầu năm 2018, đề xuất phương án thoái vốn tại các công ty con để giải quyết khó khăn và cơ cấu lại phương án kinh doanh của các công ty con.
- Thực hiện 01 cuộc kiểm tra tại dự án Khu đô thị Bắc quốc lộ 32 về các nội dung liên quan đến công tác quản lý đô thị của ban quản lý dự án.
- Xử lý 1 số đơn thư của khách hàng.

3. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

- Bằng việc ban hành mới một số quy định nội bộ, đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định của Công ty cho thấy, HĐQT Công ty trong năm 2018 đã thể hiện rõ sự quyết tâm trong công tác củng cố lại việc giám sát điều hành Ban Tổng giám đốc, xác định rõ trách nhiệm quyền hạn của từng thành viên trong ban TGD cũng như yêu cầu về tiến độ, hiệu quả công việc.
- Hàng tháng, HĐQT họp bàn cùng ban TGD, lãnh đạo các phòng/ ban/ chi nhánh. Nghe báo cáo tình hình thực hiện công việc của các đơn vị, cùng xem xét giải quyết các tồn tại một cách triệt để, cùng trao đổi, thảo luận nâng cao tính dân chủ và linh hoạt trong công tác điều hành. Tại các cuộc họp giao ban, HĐQT cũng đưa ra các kế hoạch mục tiêu công việc cụ thể, từ đó đánh giá tình hình thực hiện của ban Tổng giám đốc được chính xác và đầy đủ hơn.
- Nhìn chung, ban TGD đã nghiêm túc triển khai công việc, hoàn thành đúng tiến độ và các mục tiêu công việc được HĐQT đề ra, ổn định công tác tổ chức, duy trì và hoạt động hiệu quả bộ máy cơ quan Công ty gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long.
- Trong năm 2018, ban Tổng giám đốc Công ty đã tuân thủ theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, quy chế quản trị Công ty, hệ thống quản lý chất lượng, quy chế quản lý tài chính, các quy định nội bộ khác cũng như các nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

4. Công tác quản trị Công ty năm 2018

- Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị Công ty, thường xuyên cập nhật các quy định mới, tham gia các diễn đàn, hội thảo liên quan đến quản trị Công ty, về môi trường, tăng trưởng xanh và phát triển bền vững nhằm nâng cao chuẩn mực và thực tiễn trong công tác quản trị của Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm.
- Năm 2018 Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm tiếp tục nằm trong danh sách 266 doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin và phù hợp tiêu chí bình chọn doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất trong số 686 doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong vòng 7 năm liên tiếp Công ty luôn thực hiện tốt công tác quan hệ NĐT và nghĩa vụ CBTT, không để xảy ra nhắc nhở, vi phạm.

5. Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2018:

- Thù lao của HĐQT trong năm 2018 được chi trả theo tờ trình ĐHCĐ số 01/TTr-HĐQT đã được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua là 2% của Lợi nhuận sau thuế với tổng số tiền là: 1.397.487.800 đồng. Chi tiết được thể hiện trong báo cáo thường niên của Công ty.
- 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 2018 tuân thủ theo quy chế hoạt động của HĐQT và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

6. Trách nhiệm đối với môi trường và Xã Hội.

HĐQT Công ty luôn xác định trong thời đại hội nhập, quốc tế hóa hiện nay việc ý thức trách nhiệm với xã hội, với cộng đồng là nền tảng của phát triển bền vững. Thông qua việc ủng hộ các chương trình xã hội, từ thiện, đóng góp cho các quỹ hỗ trợ tại địa phương nơi Công ty có dự án bất động sản và hoạt động kinh doanh góp phần nâng cao và cải thiện cuộc sống của cộng đồng. Đối với người lao động trong công ty, được đáp ứng đủ các quyền lợi lao động, an toàn lao động theo quy định. Các dự án bất động sản của Công ty tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, đáp ứng các chuẩn mực về bảo vệ môi trường.

PHẦN II

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2019

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

Bước vào thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2019, tình hình kinh tế nước ta có nhiều triển vọng phát triển tốt. Thị trường bất động sản không phát triển nóng, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cũng rút ra được nhiều kinh nghiệm trong phát triển dự án. Vì vậy, thị trường bất động sản phát triển khá

bền vững, nhu cầu thị trường còn rất lớn trong phân khúc nhà ở trung bình và nhà ở xã hội.

Về những khó khăn khách quan như chính sách của nhà nước thay đổi quá nhiều làm cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đôi lúc nắm bắt không kịp, còn nhiều rào cản từ phía các cơ quan quản lý...

Từ những nhận định trên, HĐQT Công ty lập kế hoạch sản xuất kinh doanh cho năm 2019 với những chỉ tiêu sau:

2. Những chỉ tiêu phần đầu năm 2019:

Dự kiến 1 số chỉ tiêu kinh doanh năm 2019

Tổng Doanh thu và thu nhập khác đạt: 810 tỷ

LNTT: 295 tỷ

Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019: 15% VDL.

Thu nhập bình quân: 15.000.000 đồng/người/tháng.

3. Biện pháp tổ chức thực hiện:

Trong năm 2019, tập trung vào một số nhiệm vụ chủ đạo sau đây:

- Đối với Dự án đầu tư XD và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm – TP, Hạ Long (23ha): Tập trung thi công hạ tầng, phần đầu hoàn thành hạ tầng phía phường Cao Thắng và Hà Lâm, đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.
- Dự án Khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long (Tổng diện tích 68 ha): Chuẩn bị đầy đủ các thủ tục để tham gia đấu giá, đấu thầu theo quy định của Tỉnh Quảng Ninh.
- Chung cư LIDECO Hạ Long: Tập trung bán những căn còn lại, thu xong tiền bán hàng, bàn giao xong các căn hộ cho khách hàng vào ở, phối hợp với chính quyền cấp sổ đỏ cho dân. Khi dân vào ở đủ tỷ lệ thành lập ban quản trị tòa nhà và tiến hành bàn giao cho ban quản trị tòa nhà.
- Dự án KDTM Dịch Vọng: Thúc giục phường, quận lên phương án đền bù đối với diện tích chưa GPMB, tuyến đường 17.5m và N011, HH. Lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế thi công tòa nhà chung cư N011 với tiêu chí tòa nhà đẹp về kiến trúc, căn hộ hoàn thiện theo tiêu chí thông minh, thân thiện với môi trường.
- Dự án KDTM BQL32: Phần đầu đến tháng 6/2019 xong phần chỉnh trang hạ tầng, bổ sung các tiện ích cho dự án để nâng giá trị cho khu đô thị, tạo niềm tin và phần khởi cho cư dân sinh sống tại đô thị. Cùng chính quyền thị trấn và huyện lập phương án đền bù GPMB phần diện tích còn lại của khu LK6. Tổ chức kinh doanh bán hàng với diện tích khoảng 17.000 m2 để đảm bảo vốn dành cho SXKD.

- Về hoạt động của HĐQT: Ngay sau Đại hội, HĐQT sẽ kiện toàn lại nhân sự, bầu Chủ tịch, phó chủ tịch HĐQT, phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, kiện toàn lại cơ quan giúp việc HĐQT như tiểu ban KTNB, tiểu ban nhân sự và lương thưởng.
- Về tài chính, tín dụng: Để đảm bảo vốn phục vụ công tác thi công các công trình của dự án và tham gia đấu giá dự án Dự án Khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long (Tổng diện tích 68 ha), ngoài việc tập trung thu tiền bán hàng theo kế hoạch thì Công ty vẫn cần huy động vốn từ các tổ chức tín dụng. HĐQT trình ĐHCĐ thông qua và ủy quyền cho HĐQT được chủ động lựa chọn Ngân hàng thương mại để làm thủ tục vay vốn phục vụ nhu cầu vốn cho Công ty năm 2019 với giá trị vay dự kiến là 1.500 tỷ đồng.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động của HĐQT trong năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019. 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 Iideco trên con đường phát triển thành công và bền vững.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Nguyễn Văn Kha