

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.11/CBTT-LIDECO-2026

Ha Noi, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Ha Noi, day 25 month 04 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA SGDC TP.HCM

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities
Commission*

- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Vietnam Exchange*

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock
Exchange*

- Tên tổ chức /Organization name: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm/
Tu liem urban development joint stock company
- Mã chứng khoán/Securities Symbol: NTL
- Địa chỉ trụ sở chính/Address: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ
Liêm – Hà Nội/No.08 Hoang Tang Bi street, Dong Ngac ward, Bac Tu Liem
District, Ha Noi city.
- Điện thoại/Telephone: 024.22213518
- Email: cbtt@lideco.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/Submitted by: Ông Lê Minh Tuấn/mr Le
Minh Tuan
chức vụ/Position: Chủ tịch HĐQT/Chairman of B.O.D

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

- Biên bản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và các biên bản,
phụ lục đính kèm/*Minutes, Resolution of the 2026 Annual General Meeting of
Shareholders, and the attached appendices and related minutes.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
25/04/2026 tại đường dẫn: <http://lideco.vn/?p=9271>

*This information was disclosed on Company on date. 25/04/2026 Available at:
<http://lideco.vn/?p=9271>*

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách
nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.



I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

*Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Nghị quyết, Biên bản/Resolution
Minutes*

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative/

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chairman of the Board



CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Minh Luân





Số: 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

(Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2026)

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Căn cứ:

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm số 01/BB-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 24/04/2026; các phụ lục đính kèm biên bản.
- Căn cứ kết quả tại các biên bản kiểm phiếu biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ngày 24 tháng 04 năm 2026
- Căn cứ tính hợp pháp của Đại hội.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm ngày 24 tháng 04 năm 2026 được tiến hành theo hình thức họp trực tuyến. Địa điểm điều hành Đại hội tại: Phòng họp trụ sở chính Công ty - Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội.

Tổng số cổ đông triệu tập: **7.471** cổ đông, đại diện cho **121.979.900 cổ phần** có quyền biểu quyết, chiếm 100% tổng cổ phần có quyền biểu quyết (theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt ngày 23/03/2026). Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa được quy định tại điều lệ Công ty là 49% Vốn điều lệ

- Tổng số cổ đông tham dự đại hội là: 213 người, sở hữu 71.940.120 cổ phần, tương đương chiếm **58,977%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Số cổ đông tham dự: 209 người, tương ứng 71.799.880 cổ phần chiếm **58,8621%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số người được uỷ quyền tham dự: 4 người, tương ứng 140.240 cổ phần chiếm **0,115%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết. Theo đó, tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp là 71.940.120 phiếu biểu quyết chiếm **58,977%** tổng số phiếu có quyền biểu quyết.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua các nội dung: Danh sách Ban kiểm phiếu Đại hội; chương trình, nội dung Đại hội; quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

Điều 2. Thông qua toàn văn các Báo cáo được trình bày tại Đại hội sau:

1. Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2025 và định hướng phát triển năm 2026.
2. Báo cáo đánh giá về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập (1)
3. Báo cáo đánh giá về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập (2)

(Báo cáo số 01/BC-HĐQT-LIDECO, Báo cáo số 02/BC-TVĐL-LIDECO, Báo cáo số 03/BC-TVĐL-LIDECO ngày 24/04/2026).

Điều 3. Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C – Chi nhánh Hà Nội là đơn vị Kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm.

(Tờ trình số 01/TTr-UBKT-LIDECO ngày 24/04/2026).

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – Chi nhánh Hà Nội và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025.

4.1 Một số chỉ tiêu chủ yếu trên bảng cân đối kế toán như sau:

A	TỔNG TÀI SẢN:	1.884
1	Tài sản ngắn hạn	1.831
-	Tiền và các khoản tương đương tiền:	511,6
-	Đầu tư tài chính ngắn hạn.	600,3
-	Các khoản phải thu ngắn hạn:	148,9
-	Hàng tồn kho (chi phí SXKD dở dang):	567,2
-	Tài sản ngắn hạn khác	3,3
2	Tài sản dài hạn	52

-	Tài sản cố định:	41,3
-	Tài sản dở dang dài hạn:	10,7
B	TỔNG NGUỒN VỐN:	1.884
1	Nợ phải trả	274
	Nợ ngắn hạn:	249
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19,6
-	Phải trả ngắn hạn khác	168,8
2	Nguồn vốn chủ sở hữu:	1.609
	- Vốn góp của Chủ sở hữu	1.219
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	390

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 (tỷ đồng):

a.	Tổng doanh thu:	134,2
-	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:	17,5
-	Doanh thu hoạt động tài chính	112,3
-	Thu nhập khác	4,3
b.	Tổng lợi nhuận trước thuế:	32,7
c.	Trích nộp thuế TNDN:	15,3
d.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025:	17,4

(Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026).

Điều 5. Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 với một số chỉ tiêu tài chính như sau:

1.	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, hoạt động tài chính:	80
2.	Tổng lợi nhuận trước thuế:	30
3.	Trích nộp thuế TNDN (20%):	6
4.	Lợi nhuận sau thuế năm 2026:	24

(Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/06/2026).

Điều 6. Thông qua phương án trích lập các quỹ, chi trả cổ tức, mức thù lao, thưởng và các lợi ích khác của HĐQT, UBKT các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2025.

I. Phương án trích lập các quỹ, chi trả cổ tức, mức thù lao các khoản thưởng và lợi ích khác của HĐQT, UBKT và các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2025:		
1.	Lợi nhuận sau thuế năm trước chưa phân phối chuyển sang:	372.752.202.996 VNĐ
2.	Lợi nhuận sau thuế năm 2025:	17.428.350.462 VNĐ
3.	Tổng lợi nhuận đến 31/12/2025 chưa phân phối [(3)=(1)+(2)]	390.180.553.458 VNĐ
4.	Trích lập các quỹ năm 2026:	1.740.000.000 VNĐ
	- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (10% LNST 2025):	1.740.000.000 VNĐ
5.	Chi trả cổ tức 2025:	121.979.900.000 VNĐ
	- Chi trả cổ tức năm 2025 với mức 10%: (Đã chi tạm ứng cổ tức năm 2025 với mức 10% bằng tiền theo Nghị quyết số: 17/2025/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 02/12/2025 của HĐQT).	121.979.900.000 VNĐ

6. Thù lao của HĐQT, UBKT và các tiểu ban giúp việc HĐQT- trích (2% LNST) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025:	350.000.000 VNĐ
7. Lợi nhuận còn lại chuyển năm sau (8)=(3)-(4)-(5)-(6):	266.110.653.458 VNĐ

8. Các khoản tiền lương, thưởng và lợi ích khác theo công việc của HĐQT, UBKT và các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2025 đã được chi trả theo quy chế của Công ty được thể hiện tại mục 1a. VIII trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 đã được kiểm toán.

Điều 7. Dự kiến kế hoạch chi trả cổ tức, mức thù lao theo KQSXKD và khoản thù lao, tiền lương theo công việc của HĐQT, Ủy ban kiểm toán và các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2026.

1. Dự kiến cổ tức năm 2026: 10% bằng tiền. Nguồn chi trả cổ tức này được lấy từ Lợi nhuận sau thuế còn lại của các năm trước chưa phân phối.
2. ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty có thể chọn thời điểm thích hợp thực hiện các quyết định và thủ tục để chi tạm ứng cổ tức năm 2026 bằng tiền cho các cổ đông tối đa 10% theo phương án chi trả nêu trên
3. Dự kiến thù lao theo kết quả SXKD của HĐQT, UBKT và các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2026 với mức chi 2% lợi nhuận sau thuế. Các khoản thù lao, tiền lương theo công việc của HĐQT và UBKT năm 2026 được tính vào chi phí SXKD với mức chi không quá 5 tỷ đồng, chi thưởng cho HĐQT và UBKT năm 2026 theo hiệu quả SXKD năm 2026 với mức chi không quá 5 tỷ đồng.

(Theo nội dung Báo cáo số 03/BC-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026).

Điều 8. Chấp thuận, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt đầu tư các dự án (gồm đấu thầu, đấu giá, hợp tác đầu tư kinh doanh, đầu tư xây dựng các dự án, tòa nhà... có giá trị giao dịch từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trên cơ sở đánh giá rủi ro, đảm bảo an toàn cho Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông vào kỳ gần nhất.

(Danh sách các dự án dự kiến có tại Phụ lục 01 kèm theo Tờ trình).

Điều 9. Chấp thuận, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt, ký kết các Hợp đồng, giao dịch vay vốn, huy động vốn, cấp tín dụng, bảo đảm tài sản (cầm cố, thế chấp, bảo lãnh...) có giá trị giao dịch từ 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty với các NH TMCP, tổ chức tín dụng và các nguồn hợp pháp khác, cụ thể như sau:

(Danh sách các dự án dự kiến vay vốn có tại Phụ lục 01 kèm theo Tờ trình này).

Điều 10. Chấp thuận, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt, ký kết các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng giao thầu thi công các dự án, tòa nhà, công trình.. với các đối tác, các nhà thầu có giá trị giao dịch từ 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá

trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty khi đủ điều kiện thi công xây dựng công trình, tòa nhà, dự án theo quy định

Điều 11. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết đã được Thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và có hiệu lực từ ngày 24 tháng 04 năm 2026.

Các thành viên Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc căn cứ Nghị quyết để thực hiện, tổ chức triển khai theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HSX, SSC (CBTT);
- Lưu VP, TL.

TM. ĐOÀN CHỦ TỌA
CHỦ TỌA 

LÊ MINH TUÂN




Số: 01/BB-ĐHĐCĐ-LIDECO

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

BIÊN BẢN

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
- Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0101533886 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/07/2004, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 29/09/2025
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội.

THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

- Thời gian: Đại hội bắt đầu từ 08h30 ngày 24 tháng 04 năm 2026.
- Hình thức: Họp trực tuyến
- Địa điểm điều hành Đại hội: Phòng họp trụ sở chính Công ty - Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội.

THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI

- Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Vũ Gia Cường	UV HĐQT
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	UV HĐQT
Bà Đinh Thu Thủy	UV HĐQT
Ông Trần Quang Hiện	UV độc lập HĐQT
Ông Lê Anh Tuấn	UV độc lập HĐQT

- Các thành viên Ban Tổng giám đốc của Công ty.
- Các khách mời là đại diện Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C - CN Hà Nội, Ngân hàng VIETINBANK – Chi nhánh Tây HN, các cơ quan báo chí truyền thông, Công ty cổ phần Bvote Việt Nam.
- Các cổ đông có tên trong Danh sách tổng hợp người sở hữu Chứng khoán do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt ngày 23/03/2026 và người được ủy quyền của cổ đông tham dự họp lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN

I. PHÂN KHAI MẠC

1. Thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội

- Bà Nguyễn Thúy Trinh – Thay mặt Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả thủ tục triệu tập và kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại thời điểm 08h25 phút, cụ thể như sau: Tổng số cổ đông triệu tập: 7.471 cổ đông, đại diện cho 121.979.900 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 100% tổng cổ phần có quyền biểu quyết (theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt ngày 23/03/2026). Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa được quy định tại điều lệ Công ty là 49% Vốn điều lệ

- Tổng số cổ đông tham dự đại hội là: 213 người, sở hữu 71.940.120 cổ phần, tương đương chiếm 58,977% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Số cổ đông tham dự: 209 người, tương ứng 71.799.880 cổ phần chiếm 58,8621% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số người được uỷ quyền tham dự: 4 người, tương ứng 140.240 cổ phần chiếm 0,115% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết. Theo đó, tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp là 71.940.120 phiếu biểu quyết chiếm 58,977% tổng số phiếu có quyền biểu quyết.

Căn Cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm, Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm có đủ điều kiện để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

2. Sau nghi lễ chào cờ, Ban tổ chức tuyên bố khai mạc đại hội và giới thiệu đại biểu.

2.1 Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Trưởng Ban tổ chức Đại hội giới thiệu chủ tọa Đại hội là ông Lê Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT và mời Đoàn Chủ tịch lên điều hành Đại Hội. Đoàn Chủ tịch gồm các thành viên:

- Ông Lê Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa
- Ông Đinh Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT
- Ông Trần Quang Hiên – Thành viên độc lập HĐQT

Chủ tọa Đại hội giới thiệu ban Thư ký Đại Hội gồm 2 người:

- Bà Nguyễn Thị Diệu Linh – Phụ trách quản trị Công ty.
- Ông Nguyễn Hải Long – Chuyên viên kế toán.

2.2 Chủ tọa Đại hội giới thiệu danh sách Ban kiểm phiếu gồm các Ông/Bà có tên sau:

- Ông Trần Xuân Cường - Trưởng ban
- Bà Đỗ Thị Ngọc Kim - Thành viên
- Bà Nguyễn Thúy Hạnh – Thành viên

2.3 Chương trình nội dung Đại hội

Ông Lê Minh Tuấn thay mặt Đoàn Chủ tịch trình bày chương trình và nội dung họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2026

2.4 Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Trưởng Ban tổ chức Đại hội trình bày tóm tắt các nội dung chính trong quy chế tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2026

2.5 Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu cho nội dung khai mạc, trưởng ban kiểm phiếu Bà Đỗ Thị Ngọc Kim – Thay mặt ban kiểm phiếu báo cáo kết quả kiểm phiếu cụ thể như sau:

STT	Nội dung biểu quyết	Kết quả biểu quyết
1	Biểu quyết thông qua Ban Kiểm phiếu Đại hội	<p>Số phiếu hợp lệ: 62.645.427 phiếu</p> <p>Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu</p> <p>Tán thành: 62.631.860 cổ phần tương ứng với 99,9783% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p> <p>Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p> <p>Không có ý kiến: 13.567 cổ phần tương ứng với 0,0217% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p>
2	Biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội	<p>Số phiếu hợp lệ: 62.645.427 phiếu</p> <p>Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu</p> <p>Tán thành: 62.631.860 cổ phần tương ứng với 99,9783% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p> <p>Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p> <p>Không có ý kiến: 13.567 cổ phần tương ứng với 0,0217% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p>
3	Biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức Đại hội	<p>Số phiếu hợp lệ: 62.637.327 phiếu</p> <p>Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu</p> <p>Tán thành: 62.622.760 cổ phần tương ứng với 99,9767% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p> <p>Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p> <p>Không có ý kiến: 14.567 cổ phần tương ứng với 0,0233% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.</p>

Như vậy, với tỷ lệ biểu quyết tán thành tương ứng cho các nội dung nêu trên, Đại hội đã nhất trí thông qua Danh sách ban kiểm phiếu, chương trình Đại hội, Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm.

II. NỘI DUNG BÁO CÁO ĐẠI HỘI

Nội dung Chương trình được trình bày tại Đại hội, bao gồm:

1. Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2025 và định hướng phát triển năm 2026
2. Báo cáo đánh giá về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập – Ông Trần Quang Hiện
3. Báo cáo đánh giá về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập – Ông Lê Anh Tuấn
4. Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026
5. Tờ trình về việc thông qua BCTC đã được kiểm toán năm 2025 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2026
6. Báo cáo phương án trích lập các quỹ, chi trả cổ tức, thù lao, thưởng và lợi ích khác của HĐQT năm 2025 và kế hoạch trích lập, chi trả năm 2026.
7. Tờ trình thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định đầu tư dự án, ký kết các hợp đồng, giao dịch.

III. THẢO LUẬN, ĐÓNG GÓP Ý KIẾN CỦA CỔ ĐÔNG TẠI ĐẠI HỘI

Đoàn chủ tịch Đại hội điều hành việc thảo luận và đóng góp ý kiến.

Đại hội đã tiến hành thảo luận với 35 ý kiến đóng góp của cổ đông/đại diện cổ đông tham dự họp. Trong đó: 01 ý kiến đặt câu hỏi livestream thành công, 02 ý kiến đặt câu hỏi livestream không thành công do sự cố đường truyền, 32 ý kiến qua cửa sổ đặt câu hỏi trực tuyến Bvote.

(Nội dung tóm tắt các câu hỏi, thảo luận và phần giải đáp của đoàn chủ tịch tại Phụ lục 01 đính kèm Biên bản họp)

Sau khi Đoàn chủ tịch trả lời các câu hỏi, Đại hội nhất trí với với các ý kiến giải đáp và không có ý kiến gì thêm. Đại hội thống nhất chuyển sang các nội dung biểu quyết các nội dung chương trình của Đại hội.

IV. BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG BÁO CÁO, TỜ TRÌNH BẰNG HÌNH THỨC BỎ PHIẾU ĐIỆN TỬ

Đại hội tiến hành bỏ phiếu điện tử để biểu quyết các nội dung báo cáo, tờ trình

Đại hội tiến hành biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử thông qua các nội dung báo cáo, tờ trình Đại Hội theo Quy chế và hướng dẫn. Kết quả bỏ phiếu như sau:

1. Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2025 và định hướng phát triển năm 2026

Nội dung: Theo Báo cáo số 01/BC-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.472.939 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.409.671 phiếu, chiếm 99,9127% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 1.600 phiếu, chiếm 0,0022% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 61.668 phiếu, chiếm 0,0851% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

2. Báo cáo đánh giá về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập – Ông Trần Quang Hiện (01)

Nội dung: Theo Báo cáo số 01/BC-TVĐL-LIDECO ngày 24/4/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.380.472 phiếu, chiếm 99,8836% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 10.000 phiếu, chiếm 0,0138% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 74.367 phiếu, chiếm 0,1026% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

3. Báo cáo đánh giá về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập – Ông Lê Anh Tuấn (02)

Nội dung: Theo Báo cáo số 02/BC-HĐQT-LIDECO ngày 24/4/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.390.472 phiếu, chiếm 99,8974% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 0 phiếu, chiếm 0% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 74.367 phiếu, chiếm 0,1026% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

4. Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Nội dung: Theo Tờ trình số 01/TTr-UBKT-LIDECO ngày 24/04/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.393.172 phiếu, chiếm 99,9011% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 10.000 phiếu, chiếm 0,0138% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 61.667 phiếu, chiếm 0,0851% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

5. Tờ trình về việc thông qua BCTC tổng hợp, kết quả kinh doanh năm 2025 đã được kiểm toán

Nội dung: Theo Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.403.172 phiếu, chiếm 99,9149% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 0 phiếu, chiếm 0% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 61.667 phiếu, chiếm 0,0851% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

6. Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026

Nội dung: Theo Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.392.372 phiếu, chiếm 99,9% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 10.800 phiếu, chiếm 0,0149% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 61.667 phiếu, chiếm 0,0851% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

7. Phương án trích lập các quỹ, chi trả cổ tức, mức thù lao, thưởng và các lợi ích khác của HĐQT, UBKT, các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2025

Nội dung: Theo báo cáo số 03/BC-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.338.172 phiếu, chiếm 99,8252% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 0 phiếu, chiếm 0% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 126.667 phiếu, chiếm 0,1748% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

8. Kế hoạch chi trả cổ tức, mức thù lao, thưởng và các lợi ích khác của HĐQT, Ủy ban Kiểm toán, các tiểu ban giúp việc HĐQT năm 2026

Nội dung: Theo báo cáo số 03/BC-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.322.872 phiếu, chiếm 99,8041% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 1.600 phiếu, chiếm 0,0022% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 140.367 phiếu, chiếm 0,1937% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

9. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt đầu tư các dự án (gồm đấu thầu, đấu giá, hợp tác đầu tư, đầu tư xây dựng các dự án, tòa nhà... có giá trị giao dịch từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trên cơ sở đánh giá rủi ro, đảm bảo an toàn cho Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông vào kỳ gần nhất. (Phụ lục 01 kèm theo Tờ trình)

Nội dung: Tờ trình số 03/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026 - Bảng chi tiết quy mô dự án, tổng mức đầu tư tại phụ lục 01 đính kèm.

Số phiếu hợp lệ: 72.541.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.461.972 phiếu, chiếm 99,8899% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 17.200 phiếu, chiếm 0,0237% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 62.667 phiếu, chiếm 0,0864% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

10. Chấp thuận, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt, ký kết các Hợp đồng, giao dịch vay vốn, huy động vốn, cấp tín dụng, bảo đảm tài sản (cầm cố, thế chấp, bảo lãnh...) có giá trị giao dịch từ 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty với các NH TMCP, tổ chức tín dụng và các nguồn hợp pháp khác. (Danh sách các dự án dự kiến vay vốn có tại Phụ lục 01)

Nội dung: Tờ trình số 03/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026 - Bảng chi tiết quy mô dự án, tổng mức đầu tư tại phụ lục 01 đính kèm.

Số phiếu hợp lệ: 72.541.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.460.372 phiếu, chiếm 99,8877% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 18.800 phiếu, chiếm 0,0259% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 62.667 phiếu, chiếm 0,0864% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

11. Chấp thuận, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt, ký kết các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng giao thầu thi công các dự án, tòa nhà, công trình.. với các đối tác, các nhà thầu có giá trị giao dịch từ 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty khi đủ điều kiện thi công xây dựng công trình, tòa nhà, dự án theo quy định.

Nội dung: Tờ trình số 03/TTr-HĐQT-LIDECO ngày 24/04/2026 - Bảng chi tiết quy mô dự án, tổng mức đầu tư tại phụ lục 01 đính kèm.

Số phiếu hợp lệ: 72.541.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

- Tán thành: 72.461.972 phiếu, chiếm 99,8899% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không tán thành: 17.200 phiếu, chiếm 0,0237% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.
- Không có ý kiến: 62.667 phiếu, chiếm 0,0864% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tại đại hội.

V. THỦ TỤC BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Bà Nguyễn Thị Diệu Linh – Thay mặt ban thư ký Đại hội trình bày toàn văn Biên bản đại hội được lập lúc 11h00 ngày 24/04/2026.

Nghị quyết đại hội được lập trên cơ sở các báo cáo, tờ trình, tài liệu Đại hội và kết quả chi tiết tại các biên bản: Biên bản Đại hội và các phụ lục kèm theo, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, biên bản kiểm phiếu phần Khai mạc, biên bản kiểm phiếu phần Nội dung báo cáo tờ trình tại Đại hội và biên bản kiểm phiếu phần Bế mạc.

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua nội dung của biên bản và nghị quyết đại hội phần bế mạc đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử với kết quả như sau:

1. Biên bản Đại hội:

Số phiếu hợp lệ: 72.623.239 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.590.372 cổ phần tương ứng với 99,9547% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 7.200 cổ phần tương ứng với 0,0099% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 25.667 cổ phần tương ứng với 0,0353% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

2. Nghị quyết Đại hội:

Số phiếu hợp lệ: 72.623.239 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.591.372 cổ phần tương ứng với 99,9561% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

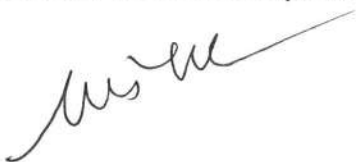
Không tán thành: 7.200 cổ phần tương ứng với 0,0099% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 24.667 cổ phần tương ứng với 0,034% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Như vậy, Biên bản đại hội và dự thảo Nghị quyết đại hội đã được Đại hội thông qua. Trưởng ban tổ chức chương trình gửi lời cảm ơn tới đoàn chủ tịch, các cổ đông và tuyên bố bế mạc Đại hội.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã được tổ chức thành công và bế mạc vào 11h15 ngày 24/04/2026.

TM. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI



Nguyễn Thị Diệu Linh

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH

CHỦ TỌA



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuấn

PHỤ LỤC 01 - PHẢN THẢO LUẬN



STT	Mã cổ đông	Nội dung ý kiến
1	NTL3133	Kế hoạch tự doanh cổ phiếu của công ty *
2	NTL2039	1. Danh mục đầu tư chứng khoán ngoại quỹ I Công ty đã hiện thực hoá lợi nhuận những mã nào chưa khi DCM, TCH có đợt tăng mạnh từ đây. Quan điểm đầu tư chứng khoán của Công ty như thế nào khi thị trường chứng khoán 2026 chịu tác động của lãi suất cao và nhiều bất định, trong khi công ty vẫn phải đi vay vốn để triển khai dự án BĐS Dịch Vọng 2. Lợi nhuận kỳ vọng từ dự án Dịch Vọng là bao nhiêu. Khi dự án đủ điều kiện bán hàng, Công ty sẽ triển khai bán luôn hay nếu thị trường không thuận lợi sẽ chờ đợi thời điểm thích hợp mới bán?
3	NTL2039	Kính gửi Ban Lãnh đạo Công ty, Tôi xin phép gửi 2 câu hỏi tới Đại hội đồng cổ đông hôm nay như sau: Đối với dự án chung cư NO11, Ban Lãnh đạo vui lòng cho biết tổng giá trị phân xây lắp dự kiến là bao nhiêu? Hiện nay Công ty đang sở hữu cổ phiếu TCH, xin Ban Lãnh đạo cho biết quan điểm định giá của Công ty đối với khoản đầu tư này, cũng như mức giá được đánh giá là hợp lý đối với cổ phiếu TCH? Ban Lãnh đạo đánh giá giá trị thương mại và khả năng đóng góp doanh thu, lợi nhuận của dự án CC2 trong các năm tới như thế nào? Xin trân trọng cảm ơn Ban Lãnh đạo.
4	NTL2035	1. Công ty đầu tư TCH với tỉ trọng rất lớn, dự định khi nào sẽ chốt ? Sao công ty ko chốt hết hoặc chốt từng phần lúc đang lãi hơn 100 tỷ mà lại để giá cổ phiếu TCH giảm thành lỗ mà ko hành động gì ? 2. Trong năm 2028 liệu có hoàn thành việc xây dựng cho No11 không ? Kế hoạch bán hàng của NO11 khi làm xong móng, dự định bán với giá bao nhiêu triệu/m2, sẽ bán theo từng đợt hay để cất nóc mới bán số lượng lớn ? 3. Với tòa HH thì NTL có nghĩa vụ hay quyền lợi gì ở đây ko, hay chỉ là của công ty Hà Đô ? 4. Dự án CT2 Xuân Đình năm ngoái đang có vướng mắc với chính quyền và công ty máy điện nước về phòng cháy thì hiện đã xử lý được chưa, kết quả thế nào ? 5. Định hướng phát triển của công ty từ năm 2029 ? Khi dự án NOXH Quảng Ninh và NO11 xong thì công ty còn dự án nào gói đầu tiếp không ?
5	NTL4261	



6	NTL5336	Xin hỏi 2 dự án NO11 và kết mới DHV khác nhau như thế nào
7	NTL5336	Dự án bắc quốc lộ dự kiến có những sản phẩm gì, diện tích phát triển từng loại sản phẩm rộng bao nhiêu ha, dự kiến thời gian thực hiện
8	NTL5336	Dự án NO11 dự kiến mở bán vào khi nào?
9	NTL6415	Dự án xây dựng khu dân cư mới, khu đô thị mới trong phụ lục 01 có tên chi tiết là gì thưa đoàn chủ tịch
10	NTL5336	BLĐ cho xin hình ảnh chi tiết về các khu đất DN sẽ dự kiến triển khai trong các năm tới trong kết DVH đc không?
11	NTL2035	Kính gửi Ban Lãnh đạo, Liên quan đến dự án chung cư NO11, hiện trên thị trường đã xuất hiện mô hình bán slot đỗ xe ô tô định danh như tại dự án Vinhomes Giang Võ (các slot đỗ xe được bán riêng cho cư dân và nhà đầu tư). Theo thông tin công bố, dự án này có mô hình bán slot đỗ xe định danh với số lượng lớn và giá trị thương mại đáng kể. Xin Ban Lãnh đạo cho biết: Công ty có kế hoạch triển khai mô hình bán slot đỗ xe ô tô định danh tại dự án NO11 hay không Xin trân trọng cảm ơn Ban Lãnh đạo.
12	NTL5507	Cho tôi hỏi khu HH trong khu dịch vụ công ty có còn quyền lợi, nghĩa vụ gì không?
13	NTL3815	Lô đất HH bên cạnh N11, kết hợp với Hà Đô thì hợp tác như thế nào? Đã bán cho Hà Đô hay là vẫn đang cùng đầu tư? Tiến độ phát triển lô đất này như thế nào đến hiện tại?
14	NTLKM	Ban lãnh đạo dự kiến bán căn hộ NO11 với giá bao nhiêu? Định vị chung cư ở phân khúc nào?
15	NTL5565	Cho hỏi khoản đầu tư vào Xây dựng Bạch Đằng 14%?
16	NTL5507	Việc công ty đem hơn 1/3 tổng tài sản đi đầu chứng khoán liệu có an toàn không?. Trong khi cty đang cần vốn đầu tư các dự án
17	NTL3815	Nếu hoàn thành xây dựng và bán N11 xong thì Ban lãnh đạo dự kiến giá trị số sách nộp ty của công ty NTL ra bao nhiêu?
18	NTL4739	Vốn làm No11 là từ đâu. Dự án gói đầu tiếp theo No11 công ty đã có chưa ạ
19	NTL5443	giá gì về sự rủi ro tình hình chung của thị trường? câu thứ 2: dự kiến phân phối lợi nhuận cho năm nay như thế nào? xin cảm ơn
20	NTL4739	Lúc khởi công No11, chúng tôi không thấy công ty công bố thông tin
21	NTL2078	Mong ban lãnh đạo trình bày phương án quản trị rủi ro đối với hoạt động đầu tư chứng khoán, tỷ lệ phân bổ các ngành, doanh nghiệp như nào để hạn chế rủi ro

22	NTL5336	KĐT Dịch vọng hiện đang có quy hoạch bnh lô và dự kiến thực hiện ntn?
23	NTL2078	Đồng thời, xin ban lãnh đạo đưa ra quan điểm về môi trường pháp lý đối với doanh nghiệp BDS nói chung và NTL nói riêng ạ!
25	NTL5507	Xin blđ công ty đánh giá tác động như thế nào việc định danh bds , đánh thuế bds thứ 2,3... có ảnh hưởng nhiều tới NTL không?
26	NTL0995	Chiến lược bán hàng của chung cư no11 của công ty sẽ như thế nào?
27	NTL3169	Ban lãnh đạo cho hỏi Doanh thu và lợi nhuận dự kiến của các dự án KĐT mới Dịch Vọng, khu đất N0-11?
28	NTL6378	Cho tôi hỏi dự án No11 bao giờ có thể mở bán cho cá nhân vậy. Tôi đang quan tâm mua 1 căn ở tòa No11?
29	NTL6378	Có thể đặt mua sớm từ lúc xây dựng không vậy?

* Một số câu hỏi không có nội dung hoặc trùng lặp đã được lược bỏ





Phản trả lời của đoàn Chủ tịch

Ông Đinh Quang Chiến – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty chia sẻ và trả lời các ý kiến của cổ đông như sau:

Về quan điểm đầu tư cổ phiếu TCH là doanh nghiệp có một số dự án BĐS khá lớn, sau khi nghiên cứu chúng tôi muốn chờ kết quả kinh doanh của các dự án của TCH mới tính phương án tiếp theo. Chúng tôi cũng không thể đánh giá hết được tình hình thị trường

Lợi nhuận của CC2 thì chúng tôi không rõ cổ đông hỏi công trình CC2 ở dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng hay Khu đô thị Bắc quốc lộ 32. Nếu thuộc dự án KĐT BQL 32 thì chúng tôi đã đưa ra kinh doanh và bàn giao cho khách hàng và phản ánh vào kết quả kinh doanh, còn công trình CC2 tại Dịch Vọng thì hiện đang làm thủ tục đầu tư nên không thể đánh giá được.

Cổ đông hỏi về Khu đô thị mới DHV thì tôi nghĩ chắc có sự nhầm lẫn của Công ty khác vì chúng tôi không có dự án này

Để đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025, về doanh thu lợi nhuận không cao nhưng HĐQT đánh giá đây là một năm rất thành công của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty đã tập trung kiện toàn các thủ tục, hồ sơ liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư đối với các dự án. Chúng ta có 3 dự án lớn. Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha) Quảng Ninh đã đầu tư xây dựng, kinh doanh xong bàn giao được hạ tầng cho địa phương, xin cấp được sổ đỏ cho khách hàng. Về cơ bản trách nhiệm của Chủ đầu tư với dự án đã xong. Sau đó, chúng tôi đã làm thủ tục xin lại phần NOXH để tiếp tục đầu tư thành 1 dự án mới. Đối với dự án KĐT BQL 32 ban lãnh đạo đã rà soát lại toàn bộ trách nhiệm của chủ đầu tư đối với phần đất đã được giao và chúng tôi đã đầu tư xong phần hạ tầng và đã hoàn thành xong việc bàn giao hạ tầng cho địa phương quản lý. Đây là một vấn đề rất quan trọng vì hiện nay các dự án của chúng ta đều vướng mắc khâu thủ tục bàn giao hạ tầng. DA KĐT BQL 32 hiện nay còn khoảng hơn 200/m² chưa GPMB, việc này chúng ta không tự làm được mà cần phối hợp với địa phương để thực hiện, do vậy chúng tôi phải gia hạn chủ trương đầu tư. Mục đích của gia hạn chủ trương đầu tư để thực hiện công tác GPMB chúng ta kết hợp xin thủ tục xã hội hóa 3 công trình còn lại, đến nay thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư và xã hội hóa 3 công trình còn lại đều đã được chấp thuận. Đối với dự án KĐT Dịch Vọng, hiện nay chưa bàn giao được hạ tầng. Do nhiều nguyên nhân, dự án đã được giao rất lâu, có sự tham gia liên doanh của 03 đơn vị sau đó có 1 đơn vị rút ra còn lại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô là 2 đơn vị liên doanh. Dự án vướng mắc về thủ tục GPMB cũng như cơ chế chính sách, thời gian quá dài trải qua nhiều luật gây vướng về cơ chế chính sách cũng như GPMB nên hiện nay chúng ta chưa đầu tư xong. Đồng thời một số công trình hạ tầng mà chúng ta đầu tư cách đây cả 20 năm hiện nay thực tế đã thay đổi rất khác nên việc bàn giao rất khó khăn, vấn đề này chúng tôi cố gắng trong thời

gian tới khi đầu tư các công trình tiếp theo cũng như bàn giao dần hạ tầng và cập nhật các thủ tục quy định hiện hành để chấp hành bàn giao thủ tục theo từng bước. Như vậy, Chúng ta đang tập trung làm đầy đủ các thủ tục và đầu tư cho 2 công trình lớn đó là dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu NO-11, phường Cầu Giấy, T.p Hà Nội và Dự án nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-01 thuộc dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh)

dự án sẽ có lợi thế trong năm 2027-2028 có được dòng tiền rất tốt. về định hướng chúng tôi đã tìm hiểu 1 vài dự án khá khả quan, khi chúng ta có dòng tiền thì chúng ta sẽ triển khai đầu tư gói đầu.

Dự án HH tại KĐT Dịch vụ về nguyên tắc trước đây Chúng tôi đã ký chuyển nhượng toàn bộ HH cho Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô (HDG) nhưng do thủ tục chuyển nhượng Chủ đầu tư rất phức tạp, nhiều khó khăn. Nếu bây giờ để Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô đứng ra đầu tư trên danh nghĩa Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm thì chúng tôi cũng gặp khó khăn trong việc phải chịu trách nhiệm để triển khai dự án, nên chúng tôi sẽ có phương án bàn bạc lại với Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô có thể tiếp tục quay trở lại liên doanh để đảm bảo hài hòa quyền lợi và trách nhiệm. Vì thủ tục Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm phải chịu trách nhiệm nhưng quyền lợi không có thì là việc bất khả thi. Dự án này hiện tại chưa đến bước đầu tư nên cổ đông hỏi chúng tôi cũng chỉ chia sẻ như vậy. Chúng tôi cũng không thể khẳng định sau này sẽ thực hiện chung hay không.

Năm 2025 Công ty đã thành công làm thủ tục ký gia hạn thuê hơn 3.856 m² đất tại phường Đông Ngạc để làm văn phòng làm việc cho công ty. Thủ tục xin cấp được giấy chứng nhận sử dụng đất cũng đã hoàn thành. Đây cũng là một thành công của công ty trong năm 2025 đã giải quyết được rất nhiều việc quan trọng. Từ định hướng như vậy, về quản lý tài chính, chúng ta có được nguồn vốn ổn định để tránh tình trạng các dự án đầu tư mới gặp khó khăn trong việc tiếp vận vốn tín dụng gặp khó khăn thì chúng ta có phần chủ động được nguồn vốn tự có như vậy.

Dự án No11 có vị trí đẹp, nên chiến lược kinh doanh của công ty là nâng cao giá trị của tòa nhà chứ chúng tôi không có phương án giữ lại các slot đỗ xe và tầng hầm để kinh doanh. Phần diện tích này sẽ trả lại cho cư dân để làm diện tích công cộng, diện tích sinh hoạt chung, và đặc biệt trong tòa nhà chúng tôi sẽ dành 2 tầng cho tiện ích kết hợp với việc đưa 1 phần sân vườn, cảnh quan lên tầng mái.

Dự án No11 mở bán dự kiến vào khoảng Quý 1 năm 2027 khi chúng ta có đủ điều kiện để bán hàng.

Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư xây dựng Bạch Đằng TMC (mã chứng khoán BHT), sau khi công ty BHT rời sàn thì chúng ta phải trích lập dự phòng. Có thể từ quý 2/2026 chúng ta sẽ được hoàn nhập dự phòng và thu được một phần lợi nhuận. Tình hình kinh doanh hiện nay của công ty BHT rất tốt. Trên cơ sở Vốn điều lệ chỉ 46 tỷ, hiện nay BHT triển khai thi công xây dựng 2 tòa chung cư cao 27 tầng. Một tòa đã bán, tòa thứ 2 đang chậm nhưng trên cơ sở đánh giá là hiệu quả rất tốt. Chúng ta đang nắm giữ 15% VĐL của BHT. Cổ đông có thể yên tâm chắc chắn trong những năm tới khoản đầu tư trên sẽ đem lại hiệu quả.

Dự án Khu đô thị BQL 32 chúng ta đã kinh doanh xong và bàn giao hạ tầng cho địa phương quản lý. Hiện tại chúng ta đã hoàn tất thủ tục xin đầu tư xã hội hóa 3 công trình công cộng, 1 nhà trẻ, 1 trường học.

Trong những năm như hiện nay, Công ty chưa cần Vốn đầu tư các dự án. Nguồn vốn của chúng ta tạm thời đầu tư tài chính qua các hình thức tiền gửi ngân hàng, đầu tư chứng khoán. Việc đầu tư chứng khoán có thể có rủi ro, hội đồng quản trị chúng tôi có Tiểu ban Chiến lược đã tính toán kỹ cho đến giờ phút này chưa xảy ra rủi ro và vẫn đem lại hiệu quả. Trong danh mục đầu tư có thể có 1 số mã có lợi nhuận, có mã lỗ nhưng hiện trong khả năng của Công ty chưa ảnh hưởng gì lớn, chúng tôi cũng cần nhắc đầu tư các mã cổ phiếu an toàn

Danh mục đầu tư đã thể hiện trong BCTC.

Đầu tư chứng khoán phải chấp nhận có những mã cổ phiếu có đánh giá tốt nhưng kết quả có thể không được như đánh giá. Không thể khẳng định không có rủi ro. Nên trong thời gian chưa cần sử dụng đến vốn thì chúng tôi chấp nhận cân nhắc dành 1 tỷ lệ nhất định để đầu tư chứng khoán.

Dự kiến phân phối lợi nhuận của năm 2026 đã dự kiến tỷ lệ cổ tức 10% bằng tiền mặt. Nếu tình hình tài chính tốt chúng ta có thể tạm ứng.

Kinh doanh bất động sản còn phụ thuộc vào thị trường nên chúng tôi không thể dự đoán được giá trị sổ sách của Công ty trong tương lai khi kinh doanh xong dự án No11. Diện tích tòa nhà khoảng 4.600 m² Diện tích kinh doanh cả phần thương mại và nhà ở của dự án No11 khoảng 28.000 m².

Chúng tôi đã thực hiện công bố thông tin Quyết định của HĐQT phê duyệt đầu tư dự án công trình nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu NO-11, phường Cầu Giấy, T.p Hà Nội vào ngày 12/08/2025 theo quy định.

Lễ khởi công xây dựng tòa nhà không có quy định phải CBTT tuy nhiên chúng tôi đã đăng thông báo khởi công xây dựng công trình và các hình ảnh lễ khởi công của Công ty tại website của Công ty www.lideco.vn vào ngày 04/03/2026

Dự án KĐT Dịch Vọng đã đưa vào đầu tư và kinh doanh hơn 20 năm nay, hiện nay các dự án còn lại còn No11, CC2 và HH là 3 hạng mục chính còn lại, ngoài ra chỉ còn bãi đỗ xe, cây xanh. Về cơ bản chủ yếu chỉ còn tòa nhà No11. Đối với tòa HH hiện trạng tôi đã chia sẻ chúng tôi trước đây đã chuyển nhượng phần tham gia của Công ty cho HDG. Tuy nhiên do vướng mắc nhiều thủ tục nên có thể sẽ bàn bạc lại để có thể tham gia đầu tư chung.

Sau khi hoàn thành thủ tục đủ điều kiện mở bán theo quy định, chúng tôi có quan điểm đây là dự án có vị trí khá tốt và chỉ có 1 tòa chung cư với số lượng căn không nhiều nên chúng tôi sẽ bán trực tiếp cho khách hàng tuy nhiên có thể có chính sách ưu tiên cho khách hàng mua si về cơ bản là bán lẻ. Với tiêu chí là đầu tư thật tốt cho dự án để bán cho khách hàng vì không có nhiều dự án có vị trí tốt như vậy thời điểm này.

Phản trả lời ý kiến Cổ đông của ông Lê Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Các dự án Khu đô thị mới, khu dân cư mới dự kiến triển khai trong năm tới đầu tư được trình bày trong phụ lục 01 tờ trình ĐHĐCĐ số 03/TTr-HĐQT-LIDECO là xin chủ trương của ĐHĐCĐ Ủy quyền cho HĐQT để HĐQT tham gia đấu giá, đấu thầu vì các dự án đang trong quá trình nghiên cứu, tìm hiểu nên hiện tại chúng tôi chưa thể cung cấp thông tin cho các quý vị cổ đông được. Khi có kết quả chắc chắn chúng tôi sẽ thực hiện Công bố thông tin và báo cáo chi tiết tới quý vị.

Chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu NO-11 được đầu tư xây dựng với chiều cao 32 tầng và 2 tầng hầm nằm trong KĐT Dịch Vọng. Tòa nhà đã được sở xây dựng cấp phép vào tháng 12/2025, hiện tại đang thi công hạng mục ép cọc. Dự kiến tháng 5/2026 sẽ xong phần ép cọc. Tháng 6/2026 sẽ thi công phần ngầm. Dự kiến lên cos 0.0 vào cuối quý 4/2026. Hiện nay, chúng tôi đang lên phương án hoàn thiện nên chúng tôi chưa xác định giá bán cũng như tính toán xong giá trị cho phần hoàn thiện. Khi có đủ cơ sở chúng tôi sẽ thông báo tới quý cổ đông về lợi nhuận dự kiến của dự án.

Phản trả lời ý kiến Cổ đông của ông Trần Quang Hiệן – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty.

Dự án chung cư CT2 Xuân Đỉnh được liên doanh từ năm 2004 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm và Công ty CP Lắp máy điện nước. Dự án đã được nghiệm thu PCCC và đưa vào sử dụng. Phần vướng mắc hiện tại liên quan đến diện tích sử dụng chung & riêng giữa Chủ đầu tư và chủ đầu tư thứ cấp và ban quản trị tòa nhà đã được Tòa án khu vực 4 phán quyết. Việc này không ảnh hưởng nhiều đến Công ty.

Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu NO-11, phường Cầu Giấy, T.p Hà Nội là nằm trong dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng nên không phải là 2 dự án khác nhau.





DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

STT	Mã Cổ đông	Cổ phần tham dự	Hình thức tham dự
1	NTL0055	7.900	Trực tuyến
2	NTL0084	92.900	Trực tuyến
3	NTL0199	60.000	Trực tuyến
4	NTL0231	450	Trực tuyến
5	NTL0275	2.000	Trực tuyến
6	NTL0347	37.500	Trực tuyến
7	NTL0365	30.000	Trực tuyến
8	NTL0409	800	Trực tuyến
9	NTL0416	940.000	Trực tuyến
10	NTL0418	95.000	Trực tuyến
11	NTL0439	8.167	Trực tuyến
12	NTL0445	4.949	Trực tuyến
13	NTL0565	827	Trực tuyến
14	NTL0599	2.800	Trực tuyến
15	NTL0608	10	Trực tuyến
16	NTL0635	11.000	Trực tuyến
17	NTL0638	51.200	Trực tuyến
18	NTL0664	66.500	Trực tuyến
19	NTL0668	100	Trực tuyến
20	NTL0728	1.100	Trực tuyến
21	NTL0748	200	Trực tuyến
22	NTL0766	3.200	Trực tuyến
23	NTL0783	3.200	Trực tuyến
24	NTL0861	41.600	Trực tuyến
25	NTL0924	200.000	Trực tuyến
26	NTL0963	1.100	Ủy quyền
27	NTL0989	3.715	Trực tuyến
28	NTL0993	2.200	Trực tuyến
29	NTL0995	14.700	Trực tuyến
30	NTL1007	44.300	Trực tuyến
31	NTL1014	2.000	Trực tuyến
32	NTL1023	500	Trực tuyến
33	NTL1093	26.000	Trực tuyến
34	NTL1158	12.552	Trực tuyến
35	NTL1211	65.300	Trực tuyến
36	NTL1238	11.000	Trực tuyến
37	NTL1250	45.000	Trực tuyến
38	NTL1251	500	Trực tuyến
39	NTL1252	68.000	Trực tuyến
40	NTL1298	2.101.100	Trực tuyến

41	NTL1299	10.000	Trực tuyến
42	NTL1314	63.000	Trực tuyến
43	NTL1344	47.000	Trực tuyến
44	NTL1407	120.000	Trực tuyến
45	NTL1449	6.008.500	Trực tuyến
46	NTL1478	102.000	Trực tuyến
47	NTL1480	7.200	Trực tuyến
48	NTL1481	3.400	Trực tuyến
49	NTL1490	33.000	Trực tuyến
50	NTL1563	4.180	Trực tuyến
51	NTL1597	7.700	Trực tuyến
52	NTL1641	2.800	Trực tuyến
53	NTL1673	16.500	Trực tuyến
54	NTL1740	19.000	Trực tuyến
55	NTL1750	10.000	Trực tuyến
56	NTL1800	1.060.000	Trực tuyến
57	NTL1826	133.300	Trực tuyến
58	NTL1831	130.000	Trực tuyến
59	NTL1832	6.936	Trực tuyến
60	NTL1844	11.400	Trực tuyến
61	NTL1845	20.000	Trực tuyến
62	NTL1874	560	Trực tuyến
63	NTL1944	5.000	Trực tuyến
64	NTL2011	1.965	Trực tuyến
65	NTL2012	10.000	Trực tuyến
66	NTL2035	211.200	Trực tuyến
67	NTL2077	95.900	Trực tuyến
68	NTL2168	2.100	Trực tuyến
69	NTL2187	163.000	Trực tuyến
70	NTL2391	94.000	Trực tuyến
71	NTL2460	3.000	Trực tuyến
72	NTL2468	3.640	Trực tuyến
73	NTL2579	502.072	Trực tuyến
74	NTL2585	2.600	Trực tuyến
75	NTL2589	24.300	Trực tuyến
76	NTL2684	109.000	Uy quyền
77	NTL2701	500	Trực tuyến
78	NTL2744	1.000	Trực tuyến
79	NTL2763	4.100	Trực tuyến
80	NTL2777	140	Uy quyền
81	NTL2787	2.500	Trực tuyến
82	NTL2800	5.000	Trực tuyến
83	NTL2810	140.000	Trực tuyến
84	NTL2817	1.300	Trực tuyến
85	NTL2837	20.639	Trực tuyến
86	NTL2899	34.240	Trực tuyến
87	NTL2918	13.800	Trực tuyến

88	NTL2938	39.020	Trực tuyến
89	NTL2971	4.500	Trực tuyến
90	NTL3014	400	Trực tuyến
91	NTL3030	5.000	Trực tuyến
92	NTL3053	5.700	Trực tuyến
93	NTL3067	5.000	Trực tuyến
94	NTL3069	1.945.900	Trực tuyến
95	NTL3133	1	Trực tuyến
96	NTL3225	868.148	Trực tuyến
97	NTL3245	923.824	Trực tuyến
98	NTL3250	100.000	Trực tuyến
99	NTL3268	35.000	Trực tuyến
100	NTL3352	859.112	Trực tuyến
101	NTL3357	3.000	Trực tuyến
102	NTL3389	5.200	Trực tuyến
103	NTL3391	66.000	Trực tuyến
104	NTL3431	88.500	Trực tuyến
105	NTL3513	2.899.088	Trực tuyến
106	NTL3530	45.000	Trực tuyến
107	NTL3540	500	Trực tuyến
108	NTL3592	100.000	Trực tuyến
109	NTL3628	30.000	Uy quyền
110	NTL3640	1.712	Trực tuyến
111	NTL3687	240.000	Trực tuyến
112	NTL3704	3.862.880	Trực tuyến
113	NTL3753	24.100	Trực tuyến
114	NTL3783	648.400	Trực tuyến
115	NTL3798	100.000	Trực tuyến
116	NTL3815	65.000	Trực tuyến
117	NTL3907	600	Trực tuyến
118	NTL3924	30.000	Trực tuyến
119	NTL3957	12.500	Trực tuyến
120	NTL3972	10.000	Trực tuyến
121	NTL4002	1.300	Trực tuyến
122	NTL4003	125.000	Trực tuyến
123	NTL4039	3.500	Trực tuyến
124	NTL4102	26.048	Trực tuyến
125	NTL4125	11.824	Trực tuyến
126	NTL4158	224.200	Trực tuyến
127	NTL4216	25.000	Trực tuyến
128	NTL4233	200	Trực tuyến
129	NTL4261	1	Trực tuyến
130	NTL4307	500	Trực tuyến
131	NTL4457	55.360	Trực tuyến
132	NTL4521	10.000	Trực tuyến
133	NTL4537	9.000	Trực tuyến
134	NTL4583	2.000	Trực tuyến

135	NTL4672	3.500	Trực tuyến
136	NTL4702	479.600	Trực tuyến
137	NTL4704	79.600	Trực tuyến
138	NTL4758	12.700	Trực tuyến
139	NTL4807	1.186.900	Trực tuyến
140	NTL4870	1.091.800	Trực tuyến
141	NTL4885	20.000	Trực tuyến
142	NTL4961	1.500	Trực tuyến
143	NTL5027	107.800	Trực tuyến
144	NTL5034	200	Trực tuyến
145	NTL5040	95.000	Trực tuyến
146	NTL5047	400	Trực tuyến
147	NTL5049	348.900	Trực tuyến
148	NTL5092	9.800	Trực tuyến
149	NTL5108	203.000	Trực tuyến
150	NTL5142	1.600	Trực tuyến
151	NTL5144	4.380	Trực tuyến
152	NTL5166	1.500	Trực tuyến
153	NTL5241	25.000	Trực tuyến
154	NTL5281	98.604	Trực tuyến
155	NTL5336	230.000	Trực tuyến
156	NTL5359	88.056	Trực tuyến
157	NTL5367	8.000	Trực tuyến
158	NTL5386	90.000	Trực tuyến
159	NTL5439	42.720	Trực tuyến
160	NTL5443	220.000	Trực tuyến
161	NTL5468	7.300	Trực tuyến
162	NTL5507	75.700	Trực tuyến
163	NTL5528	7.000	Trực tuyến
164	NTL5564	108.900	Trực tuyến
165	NTL5572	906.000	Trực tuyến
166	NTL5613	3.000	Trực tuyến
167	NTL5647	950.000	Trực tuyến
168	NTL5693	624.000	Trực tuyến
169	NTL5715	1.000	Trực tuyến
170	NTL5848	2.000	Trực tuyến
171	NTL5878	235.000	Trực tuyến
172	NTL5889	3.000	Trực tuyến
173	NTL5918	1.638.600	Trực tuyến
174	NTL5921	1.000	Trực tuyến
175	NTL5965	1.000	Trực tuyến
176	NTL6058	82.000	Trực tuyến
177	NTL6099	2.030	Trực tuyến
178	NTL6135	15.000	Trực tuyến
179	NTL6159	1.000	Trực tuyến
180	NTL6223	900	Trực tuyến

RIE
/ CC
338

181	NTL6260	29.800	Trực tuyến
182	NTL6324	52.010	Trực tuyến
183	NTL6399	7.386.624	Trực tuyến
184	NTL6414	41.000	Trực tuyến
185	NTL6427	7.500	Trực tuyến
186	NTL6430	16.000	Trực tuyến
187	NTL6450	3.000	Trực tuyến
188	NTL6507	5.100	Trực tuyến
189	NTL6524	12.500	Trực tuyến
190	NTL6556	2.300	Trực tuyến
191	NTL6593	18.000.000	Trực tuyến
192	NTL6677	90.000	Trực tuyến
193	NTL6686	4.529	Trực tuyến
194	NTL6712	700	Trực tuyến
195	NTL6729	1.000	Trực tuyến
196	NTL6783	15.000	Trực tuyến
197	NTL6909	32.700	Trực tuyến
198	NTL6975	4.500	Trực tuyến
199	NTL6992	1.100	Trực tuyến
200	NTL6997	1.000	Trực tuyến
201	NTL7005	95.000	Trực tuyến
202	NTL7045	21.000	Trực tuyến
203	NTL7059	1.700	Trực tuyến
204	NTL7091	1	Trực tuyến
205	NTL7150	51.000	Trực tuyến
206	NTL7152	10	Trực tuyến
207	NTL7156	15.000	Trực tuyến
208	NTL7157	3.600	Trực tuyến
209	NTL7175	560.000	Trực tuyến
210	NTL7228	20.796	Trực tuyến
211	NTL7251	12.000	Trực tuyến
212	NTL7261	100	Trực tuyến
213	NTL7465	9.493.700	Trực tuyến
	Tổng cộng	71.940.120	58,977%

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

Ha Noi, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Ha Noi, day 24 month 04 year 2026



Số/No.: 01/2026/BB-LIDECO

BIÊN BẢN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
SHAREHOLDER STATUS VERIFICATION MINUTES
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
OF THE 2026 ANNUAL SHAREHOLDERS' MEETING

Kính thưa Quý cổ đông!

Dear Shareholders!

Hôm nay, ngày 24/04/2026 Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, sau khi kiểm tra các thành phần cổ đông tham dự, thay mặt Ban Kiểm tra tư cách cổ đông, tôi xin báo cáo với toàn thể Đại hội kết quả kiểm tra tư cách cổ đông, như sau:

Today, on the date 24/04/2026, Tu Liem urban development joint stock company held the 2026 annual General Meeting of Shareholders. After checking and reviewing the attending shareholders, on behalf of the Shareholder Qualification Examination Committee, I would like to report to the entire General Meeting the results of the shareholder qualification examination, as follows:

Kết quả kiểm tra tư cách cổ đông, như sau:

The results of the shareholder qualification check are as follows:

1. Tổng số cổ đông của Công ty theo danh sách chốt quyền ngày 23/03/2026 là: 7.471 cổ đông.

The total number of shareholders of the Company according to the record date of 23/03/2026 is: 7.471 shareholders.

1.1 Tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty là: 121.979.900 cổ phần.

The total number of outstanding shares of the Company is: 121.979.900 shares.

1.2 Tổng số phiếu biểu quyết là: 121.979.900 phiếu - Mỗi cổ phần tương ứng với một phiếu biểu quyết.

Total number of votes is: 121.979.900 votes - Each share corresponds to one vote.

2. Tổng số cổ đông và người được ủy quyền tham dự Đại hội là: 213 người, đại diện cho 71.940.120 cổ phần, chiếm 58,977% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

The total number of shareholders and authorized persons attending the Meeting is: 213 people, represented 71.940.120 shares, equivalent to 58,977% total number of voting shares of the Company.



Trong đó:

Inclusion

- Cổ đông trực tiếp tham dự Đại hội trực tuyến là: 209 cổ đông, đại diện cho **71.799.880** cổ phần, chiếm 58,8621% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Shareholders attending the General Meeting online are: 209 shareholders, representing 71.799.880 shares, accounting for 58,8621% total number of voting shares of the Company.

- Cổ đông ủy quyền tham dự Đại hội là: 4 người, đại diện cho: 140.240 cổ phần, chiếm **0,115%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Shareholders authorized to attend the Meeting are: 4 people, representing: 140.240 shares, accounting for 0,115% total number of voting shares of the Company.

Ban kiểm tra tư cách cổ đông đã thực hiện kiểm tra, đăng ký đại biểu tham dự Đại hội, tất cả các cổ đông và người được ủy quyền đều đủ tư cách tham dự Đại hội theo quy định.

The Shareholder Qualification Examination Committee has conducted the examination and registration of delegates attending the General Meeting. All shareholders and authorized persons are qualified to attend the General Meeting according to regulations.

Căn cứ vào các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, Đại hội đã đáp ứng đủ điều kiện để tiến hành.

Pursuant to the provisions of the Enterprise Law and the Company Charter, the Congress has met all the conditions to proceed.

Kèm theo Biên bản này là danh sách cổ đông tham dự Đại hội.

Attached to these Minutes is the list of shareholders attending the Meeting.

Biên bản này được lập hồi: 08 giờ 25 phút ngày 24 tháng 04 năm 2026

This record was made at: 08 hour 25 minute day 24 month 04 year 2026

**T/M. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
ON BEHALF OF THE SHAREHOLDER
QUALITY INSPECTION COMMITTEE
TRƯỞNG BAN
HEAD**


Nguyễn Thị Thủy Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



LIDECO

Số/ No.: 01/2026/BB-LIDECO



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

Ha Noi, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Ha Noi, day 24 month 04 year 2026

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU PHẦN KHAI MẠC ĐẠI HỘI
MINUTES OF VOTE COUNTING OPENING SECTION OF THE GENERAL MEETING
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Ban kiểm phiếu đã thực hiện kiểm phiếu biểu quyết thông qua các thủ tục khai mạc Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm theo hình thức trực tuyến. Mỗi cổ phần tương ứng với một phiếu biểu quyết. Kết quả như sau:

The congress's baloot counting committee has conducted the vote counting through the procedures for opening the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Tu Liem urban development joint stock company online. Each share corresponds to one vote. The results are as follows:

1. Biểu quyết thông qua Ban Kiểm phiếu Đại hội

Vote to approve The Congress's Ballot Counting Committee

Số phiếu hợp lệ: 62.645.427 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 62.631.860 cổ phần tương ứng với 99,9783% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 13.567 cổ phần tương ứng với 0,0217% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 62.645.427 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 62.631.860 shares corresponding to 99,9783% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 0 shares corresponding to 0% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 13.567 shares corresponding to 0,0217% total number of shares participating in the vote.

2. Biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội

Vote to approve The Congress agenda



Số phiếu hợp lệ: 62.645.427 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 62.631.860 cổ phần tương ứng với 99,9783% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 13.567 cổ phần tương ứng với 0,0217% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 62.645.427 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 62.631.860 shares corresponding to 99,9783% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 0 shares corresponding to 0% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 13.567 shares corresponding to 0,0217% total number of shares participating in the vote.

3. Biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức Đại hội

Vote to approve The Congress regulations

Số phiếu hợp lệ: 62.637.327 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 62.622.760 cổ phần tương ứng với 99,9767% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 14.567 cổ phần tương ứng với 0,0233% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 62.637.327 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 62.622.760 shares corresponding to 99,9767% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 0 shares corresponding to 0% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 14.567 shares corresponding to 0,0233% total number of shares participating in the vote.

Ban kiểm phiếu cam kết về tính chính xác của việc kiểm phiếu trên.

The ballot counting committee commits to the accuracy of the above vote counting.



T/M BAN KIỂM PHIẾU
ON BEHALF OF THE BALLOT
COUNTING COMMITTEE
TRƯỞNG BAN
HEAD


Trần Nhon Cường

THÀNH VIÊN BAN KIỂM PHIẾU
BALLOT COUNTING COMMITTEE MEMBERS

THÀNH VIÊN
MEMBERS


Đỗ Thị Ngọc Kim

THÀNH VIÊN
MEMBERS


Nguyễn Thuý Hạnh



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness



LIDECO

Số/No. 02/2026/BB-LIDECO

---o0o---

Ha Noi, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Ha Noi, day 24 month 04 year 2026

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI
MINUTES OF VOTING ON APPROVAL OF THE CONTENTS OF
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Ban kiểm phiếu Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm bao gồm các ông/bà sau:

The 2026 Annual General Meeting of Shareholders' Counting Committee of Tu Liem urban development joint stock company includes the following persons:

- | | |
|------------------------|--------------|
| 1. Ông Trần Xuân Cường | - Trưởng Ban |
| Mr/Mrs | - Head |
| 2. Bà Nguyễn Thúy Hạnh | - Thành viên |
| Mrs | - Member |
| 3. Bà Đỗ Thị Ngọc Kim | - Thành viên |
| Mrs | - Member |

Đã thực hiện kiểm phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 theo hình thức trực tuyến. Mỗi cổ phần tương ứng với một phiếu biểu quyết. Kết quả như sau:

The voting for the Reports and Proposals at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders was conducted online. Each share corresponds to one vote. The results are as follows:

1. Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2025 và định hướng phát triển năm 2026.

Số phiếu hợp lệ: 72.472.939 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.409.671 cổ phần tương ứng với 99,9127% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 1.600 cổ phần tương ứng với 0,0022% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 61.668 cổ phần tương ứng với 0,0851% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Disapproval: 0 shares corresponding to 0% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 74.367 shares corresponding to 0,1026% total number of shares participating in the vote.

4. Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C – Chi nhánh Hà Nội là đơn vị Kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm.

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.393.172 cổ phần tương ứng với 99,9011% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 10.000 cổ phần tương ứng với 0,0138% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 61.667 cổ phần tương ứng với 0,0851% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 72.464.839 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 72.393.172 shares corresponding to 99,9011% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 10.000 shares corresponding to 0,0138% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 61.667 shares corresponding to 0,0851% total number of shares participating in the vote.

5. Thông qua Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C – Chi nhánh Hà Nội và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025.

Số phiếu hợp lệ: 72.464.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.403.172 cổ phần tương ứng với 99,9149% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 cổ phần tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 61.667 cổ phần tương ứng với 0,0851% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 72.464.839 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 72.403.172 shares corresponding to 99,9149% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 0 shares corresponding to 0% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 61.667 shares corresponding to 0,0851% total number of shares participating in the vote.



Không tán thành: 1.600 cổ phần tương ứng với 0,0022% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 140.367 cổ phần tương ứng với 0,1937% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 72.464.839 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 72.322.872 shares corresponding to 99,8041% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 1.600 shares corresponding to 0,0022% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 140.367 shares corresponding to 0,1937% total number of shares participating in the vote.

- 9. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt đầu tư các dự án (gồm đấu thầu, đấu giá, hợp tác đầu tư, đầu tư xây dựng các dự án, tòa nhà... có giá trị giao dịch từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trên cơ sở đánh giá rủi ro, đảm bảo an toàn cho Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông vào kỳ gần nhất. (Phụ lục 01 kèm theo Tờ trình).**

Số phiếu hợp lệ: 72.541.839 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.461.972 cổ phần tương ứng với 99,8899% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 17.200 cổ phần tương ứng với 0,0237% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 62.667 cổ phần tương ứng với 0,0864% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 72.541.839 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 72.461.972 shares corresponding to 99,8899% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 17.200 shares corresponding to 0,0237% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 62.667 shares corresponding to 0,0864% total number of shares participating in the vote.

- 10. Chấp thuận, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định phê duyệt, ký kết các Hợp đồng, giao dịch vay vốn, huy động vốn, cấp tín dụng, bảo đảm tài sản (cầm cố, thế chấp, bảo lãnh...) có giá trị giao dịch từ 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty với các NH TMCP, tổ chức tín dụng và các nguồn hợp pháp khác. (Danh sách các dự án dự kiến vay vốn có tại Phụ lục 01).**

T/M BAN KIỂM PHIẾU
ON BEHALF OF THE BALLOT
COUNTING COMMITTEE
TRƯỞNG BAN
HEAD

Trần Xuân Cường

THÀNH VIÊN BAN KIỂM PHIẾU
BALLOT COUNTING COMMITTEE MEMBERS

THÀNH VIÊN
MEMBERS

Đỗ Thị Ngọc Kim

THÀNH VIÊN
MEMBERS

Nguyễn Thủy Hằng



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



LIDECO

Số/No. 03/2026/BB-LIDECO



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

Ha Noi, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Ha Noi, day 24 month 04 year 2026

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU PHẦN BẾ MẠC ĐẠI HỘI
MINUTES OF VOTE COUNTING OF THE CLOSING PART OF THE
GENERAL MEETING
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS



Ban kiểm phiếu Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, bao gồm các ông/bà sau:

The 2026 Annual General Meeting of Shareholders' Counting Committee of Company ..., includes the following persons:

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Ông Trần Xuân Cường
<i>Mr/Mrs</i> | - Trưởng Ban
<i>- Head</i> |
| 2. Bà Nguyễn Thúy Hạnh
<i>Mrs</i> | - Thành viên
<i>- Member</i> |
| 3. Bà Đỗ Thị Ngọc Kim
<i>Mrs</i> | - Thành viên
<i>- Member</i> |

Đã thực hiện kiểm phiếu biểu quyết thông qua phần bế mạc Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 theo hình thức trực tuyến. Mỗi cổ phần tương ứng với một phiếu biểu quyết. Kết quả như sau:

The vote counting for the closing of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders was conducted online. Each share corresponds to one vote. The results are as follows:

1. Biên bản Đại hội:

Số phiếu hợp lệ: 72.623.239 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.590.372 cổ phần tương ứng với 99,9547% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 7.200 cổ phần tương ứng với 0,0099% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 25.667 cổ phần tương ứng với 0,0353% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 72.623.239 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 72.590.372 shares corresponding to 99,9547% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 7.200 shares corresponding to 0,0099% total number of shares participating in the vote.

No opinion: 25.667 shares corresponding to 0,0353% total number of shares participating in the vote.

2. Nghị quyết Đại hội:

Số phiếu hợp lệ: 72.623.239 phiếu

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu

Tán thành: 72.591.372 cổ phần tương ứng với 99,9561% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 7.200 cổ phần tương ứng với 0,0099% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 24.667 cổ phần tương ứng với 0,034% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Number of valid votes: 72.623.239 votes

Number of invalid votes: 0 votes

Approval: 72.591.372 shares corresponding to 99,9561% total number of shares participating in the vote.

Disapproval: 7.200 shares corresponding to 0,0099% total number of shares participating in the vote.


No opinion: 24.667 shares corresponding to 0,034% total number of shares participating in the vote.

Ban kiểm phiếu cam kết về tính chính xác của việc kiểm phiếu trên.

The counting committee guarantees the accuracy of the above vote counting.



T/M BAN KIỂM PHIẾU
ON BEHALF OF THE BALLOT
COUNTING COMMITTEE
TRƯỞNG BAN
HEAD


Trần Xuân Cường

THÀNH VIÊN BAN KIỂM PHIẾU
BALLOT COUNTING COMMITTEE MEMBERS

THÀNH VIÊN
MEMBERS


Đỗ Thị Ngọc Kim

THÀNH VIÊN
MEMBERS


Nguyễn Thuý Hạnh

