

*Hà Nội, ngày 8 tháng 4 năm 2009*

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**Tên công ty đại chúng** : Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm  
**Tên viết tắt** : LIDECO  
**Mã chứng khoán** : NTL  
**Năm báo cáo** : 2008

### **I. Lịch sử hoạt động của Công ty**

#### ***1. Những sự kiện quan trọng***

- Việc thành lập: Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974. Từ năm 1992 phát triển thành một doanh nghiệp Nhà nước mang tên **Công ty Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Từ Liêm** trên cơ sở sát nhập ba xí nghiệp: Xí nghiệp xây dựng Từ Liêm, Xí nghiệp vận tải thủy, Xí nghiệp gạch Từ Liêm.

- Chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần: Ngày 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà. Tháng 5 năm 2007, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành **Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm** với tên viết tắt (LIDECO). Hiện Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940, đăng ký sửa đổi lần thứ 8 ngày 08/7/2008 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

- Niêm yết: Cổ phiếu của công ty được giao dịch chính thức trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán **NTL** vào ngày 21 tháng 12 năm 2007 với tổng số 8.200.000 cổ phiếu. Quý II/2008, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.

- Các sự kiện khác: để nâng cao tính cạnh tranh và quy mô của công ty, năm 2008 công ty đã thành lập thêm 02 xí nghiệp là Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất và Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng để thực hiện các công việc về nội ngoại thất và điện - nước của các công trình trong và ngoài công ty.

#### ***2. Quá trình phát triển***

***- Ngành nghề kinh doanh***

- ✦ Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;
- ✦ Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
- ✦ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- ✦ Kinh doanh bất động sản;
- ✦ Kinh doanh các dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- ✦ Khai thác vật liệu xây dựng;
- ✦ Nhập khẩu máy móc thiết bị phục vụ xây dựng;
- ✦ Thiết kế, xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp và điều khiển tín hiệu giao thông;

**- Tình hình hoạt động:**

Năm 2008, do tình hình kinh tế thế giới suy thoái, Công ty đã không hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Doanh thu 371 tỷ đồng (đạt 39,29% so với kế hoạch 950 tỷ đồng kế hoạch), lợi nhuận sau thuế đạt gần 62 tỷ đồng, đảm bảo việc làm cho người lao động với mức thu nhập bình quân là gần 4 triệu đồng/người/tháng.

**3. Định hướng phát triển**

*Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2009:*

- ✦ Tập trung hoàn thành và bàn giao xong toàn nhà N09B1, xây thô xong toà nhà N09B2, hoàn thiện các thủ tục để triển khai toà nhà N10B và N011 tại Dự án Khu ĐTM Dịch Vọng.
- ✦ Triển khai thi công phần thô các căn nhà tại Dự án Khu ĐTM Bắc Quốc lộ 32.
- ✦ Kết hợp cùng với đơn vị liên danh hoàn thành thủ tục giao đất và triển khai Dự án Khu ĐTM Tây Đô, Hoài Đức.
- ✦ Đề nghị UBND tỉnh Hòa Bình giao đất Dự án Khu ĐTM Hòa Sơn, Lương Sơn, Hòa Bình.

*Chiến lược phát triển trung và dài hạn:*

- ✦ Tiếp tục phát huy tối đa kinh nghiệm và nguồn lực hiện có để đẩy mạnh phát triển hai lĩnh vực: Đầu tư xây dựng các khu đô thị và Xây lắp công trình.
- ✦ Tập trung đầu tư cho lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ và hiện đại, thiết kế các mô hình nhà chung cư cao cấp, nhà biệt thự, dinh thự, văn phòng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng.
- ✦ Duy trì và phát huy đầy nhanh hơn nữa tốc độ tăng trưởng của Công ty, tối đa hóa lợi ích của khách hàng để tạo giá trị gia tăng chung cho Công ty và xã hội.
- ✦ Mục tiêu tăng trưởng của công ty về doanh thu và lợi nhuận trong các năm từ

2009 - 2014 phần đầu tăng bình quân là 20%. Riêng năm 2009 phần đầu tăng 10% so với năm 2008.

## **II. Báo cáo của Hội đồng quản trị công ty**

### **1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động năm 2008**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thực hiện (đồng)</b>	<b>Tỷ lệ hoàn thành (%)</b>
1. Tổng doanh thu	371.306.665.885	39,29
2. Lợi nhuận trước thuế	79.023.069.468	26,34
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.210.734.518	-
4. Lợi nhuận sau thuế	61.812.334.950	-
6. Thu nhập bình quân người/tháng	3.950.000	-
7. LNST trên cổ phiếu	3.774	-

### **2. Những thay đổi chủ yếu trong năm 2008**

- Đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 82 tỷ đồng lên 164 tỷ đồng.
- Cơ bản hoàn thành hạ tầng, triển khai xây dựng 02 căn biệt thự mẫu, trồng cây xanh... tại Dự án Khu ĐTM Bắc Quốc lộ 32.
- Đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ĐTM Dịch Vọng theo Quyết định số 2905/QĐ-UBND.
- Cùng với liên danh hoàn thành xong phê duyệt tỷ lệ 1/500 Dự án Khu ĐTM Tây Đô, Hoài Đức với quy mô 116,20ha.

### **3. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai**

- Tiếp tục tìm kiếm để đầu tư các dự án trên địa bàn Hà Nội.
- Hoàn thiện hạ tầng Khu ĐTM Bắc Quốc lộ 32.
- Hoàn thiện tòa nhà N09B1 bàn giao cho khách hàng và xây thô xong tòa nhà N09B2 Khu ĐTM Dịch Vọng.

## **III. Báo cáo của Ban giám đốc**

### **1. Báo cáo tình hình tài chính năm 2008**

	<b>Đơn vị</b>	<b>Năm 2007</b>	<b>Năm 2008</b>
<b>1. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất LNST trên doanh thu	%	28,79	18,65
Tỷ suất LNST trên VCSH	%	44,72	24,71

Tỷ suất LNST trên tổng tài sản	%	19,92	6,40
<b>2. Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,60	1,37
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,80	0,10

- Tổng tài sản (Giá trị sổ sách) tại thời điểm 31/12/2007: 965.940.127.865 đồng
- Những thay đổi về vốn cổ đông: theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quý II/2008, Công ty đã hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 82 tỷ đồng lên 164 tỷ đồng.
- Số lượng CP đang lưu hành theo từng loại: 16.400.000 CP trong đó:
  - Cổ phiếu thường : 16.400.000 cp - Mệnh giá: 10.000đ/cp
  - Cổ phiếu ưu đãi : không có
  - Cổ phiếu quỹ : 83.340 cp
- Chi trả cổ tức: Cổ tức chi trả năm 2008 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ là 25% mệnh giá, bằng tiền mặt.

### **2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Doanh thu: 371.306.665.885 đồng, đạt 39,29% so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế: 79.023.069.468 đồng, đạt 26,34 % so với kế hoạch.

### **3. Những tiến bộ công ty đã đạt được**

- **Công tác tổ chức, quản lý:** Cơ cấu sắp xếp lại các phòng ban phù hợp với mô hình SXKD của Công ty; tăng cường công tác quản lý, chỉ đạo với tính thống nhất cao để thực hiện tốt nhiệm vụ đã đề ra; rà soát lại mọi nội quy, quy chế để bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và quy định của Nhà nước.

- **Công tác xây dựng kế hoạch:** Xây dựng kế hoạch SXKD gắn với kế hoạch đầu tư trên cơ sở cân đối các nguồn lực, nhu cầu thị trường, mục tiêu và định hướng phát triển của công ty trong các năm tiếp theo để đảm bảo phát triển bền vững; đổi mới trong lập kế hoạch, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định và hướng dẫn của Nhà nước, áp dụng các định mức, đơn giá theo quy định của Nhà nước ban hành và phù hợp với thực tế thi công.

- **Công tác đầu tư dự án và bán nhà:** Về cơ bản, công tác đầu tư các dự án đã được Công ty triển khai thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước. Các dự án đảm bảo tiến độ đề ra. Các dự án hoàn thành và đưa vào kinh doanh đều phù hợp với nhu cầu của thị trường, có tính cạnh tranh tốt và được khách hàng đánh giá cao.

- **Công tác tư vấn thiết kế:** Công ty đã chủ động hoàn toàn về công tác thiết kế cho hoạt động SXKD của công ty.

- **Công tác điều hành tổ chức sản xuất:** Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất, kiện toàn bộ máy điều hành và quản lý Công ty theo hướng phân cấp tự chủ, tự chịu trách nhiệm của các phòng, ban, xí nghiệp trước công ty và pháp luật; Kiện toàn bộ máy tổ chức điều hành từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ.

vụ định biên bộ máy đảm bảo hoạt động ổn định và đạt hiệu quả cao.

- **Công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng an toàn lao động:** thực hiện đầy đủ các quy định hiện hành của Nhà nước về lập, thẩm định và trình duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục công trình; Chất lượng công trình luôn được đảm bảo. Công tác an toàn vệ sinh lao động được đảm bảo, tổ chức tập huấn và cấp chứng chỉ ATLĐ cho người lao động. Cấp phát kịp thời các trang bị Bảo hộ lao động cho công nhân sản xuất, thành lập đoàn kiểm tra và thường xuyên kiểm tra tại công trình.

- **Công tác lao động và tiền lương:** Duy trì thực hiện tốt nội quy, quy chế của công ty góp phần đưa hoạt động của công ty đi vào nề nếp và giáo dục ý thức trách nhiệm của người lao động trong việc chấp hành các quy định của công ty. Công ty thực hiện tốt các chế độ, quyền lợi và nghĩa vụ của người lao động theo đúng quy định của Nhà nước.

- **Công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật:** Chính quyền cùng với công đoàn đã phát động phong trào thi đua trong các bộ phận sản xuất và toàn Công ty. Qua các phong trào thi đua có sơ kết, tổng kết để động viên, khen thưởng kịp thời các đơn vị cá nhân xuất sắc.

- **Công tác quản lý tài chính tín dụng:** Có mối quan hệ tốt với ngân hàng, các công ty tài chính đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho đầu tư các dự án;

#### ***4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:***

##### **- Công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp:**

+ Tổ chức chuyển đổi các xí nghiệp trực thuộc thành Công ty Cổ phần và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

+ Tiếp tục sắp xếp, củng cố và nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức, tác phong và lề lối làm việc của đội ngũ CBCNV lấy đó làm nền tảng cho sự phát triển ổn định của công ty.

##### **- Công tác đầu tư và khai thác các dự án:**

+ Tăng cường công tác quản lý đầu tư các dự án, chú trọng hoàn thiện trình tự thủ tục đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, vận dụng các quy định của pháp luật về đấu thầu và lựa chọn nhà thầu đảm bảo các nhà thầu lựa chọn có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện tốt các công trình được giao.

+ Tập trung khai thác các dự án trọng điểm của công ty như dự án Dịch Vọng, dự án Bắc Quốc lộ 32 thị trấn Trạm Trôi

+ Hoàn thành các thủ tục để khai thác dự án Hòa Sơn, Lương Sơn, Hòa Bình; dự án X3 giai đoạn 2; liên doanh cùng Công ty Cổ phần phát triển nhà Tây đô để thực hiện Dự án Tây Đô, Hoài Đức.

#### **IV. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>534.129.569.328</b>	<b>941.331.133.393</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>57.884.389.498</b>	<b>70.729.967.730</b>
1. Tiền	111	V.01	25.456.767.511	65.729.967.730
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.427.621.987	5.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>7.415.571.973</b>	
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7.415.571.973	
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>172.734.631.911</b>	<b>156.295.496.778</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		138.880.777.540	140.670.364.044
2. Trả trước cho người bán	132		31.951.123.349	10.563.818.950
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	1.902.731.022	5.061.313.784
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>242.625.798.500</b>	<b>654.916.169.670</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	242.625.798.500	654.916.169.670
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>53.469.177.446</b>	<b>59.389.499.215</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		113.757.911	164.552.447
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			14.542.066.980
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05		
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		53.355.419.535	44.682.879.788
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>126.243.516.744</b>	<b>24.608.994.472</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.06		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.07		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.534.537.951</b>	<b>6.488.261.153</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	4.930.037.949	5.916.261.147
- Nguyên giá	222		7.025.097.835	8.924.029.556
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.095.059.886)	(3.007.768.409)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	604.500.002	572.000.006
- Nguyên giá	228		665.000.000	665.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(60.499.998)	(92.999.994)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11		
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.12		
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>118.420.050.400</b>	<b>15.971.616.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	118.420.050.400	50.141.170.400
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259			(34.169.554.400)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.288.928.393</b>	<b>2.149.117.319</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		788.928.393	649.117.319
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14		
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.21	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>250</b>		<b>660.373.086.072</b>	<b>965.940.127.865</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Th.minh	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>410.179.972.921</b>	<b>706.513.606.983</b>
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>410.000.474.393</i>	<i>706.235.176.675</i>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	43.019.100.000	100.000.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		14.130.808.855	21.922.010.739
3. Người mua trả tiền trước	313		67.886.924.032	245.623.873.585
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	96.593.033.778	43.031.657.192
5. Phải trả người lao động	315		382.490.950	1.395.285.222
6. Chi phí phải trả	316	V.17	6.799.412.145	8.675.408.766
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	181.188.704.633	285.586.941.171
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
<i>II. Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>179.498.528</i>	<i>278.430.308</i>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.20		
4. Vay và nợ dài hạn	334			
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21		
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		179.498.528	278.430.308
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>250.193.113.151</b>	<b>259.426.520.882</b>
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>		<i>250.109.185.037</i>	<i>256.648.205.145</i>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.22	82.000.000.000	164.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.400.000	
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			(4.274.155.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		12.713.600.421	
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.859.125.866	8.859.125.866
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		151.504.058.750	88.063.234.279
11. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	421			
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>430</i>		<i>83.928.114</i>	<i>2.778.315.737</i>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		83.928.114	2.778.315.737
2. Nguồn kinh phí	432	V.23		
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN ( 440 = 300 + 400 )</b>	<b>440</b>		<b>660.373.086.072</b>	<b>965.940.127.865</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Th.minh	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
Dollar Mỹ (USD)		-	100,75
6. Dự toán chi hoạt động		-	-

## BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

TT	Chỉ tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	371.306.665.885	453.828.573.820
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	3.445.242.505
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	371.306.665.885	450.383.331.315
4	Giá vốn hàng bán: Trong đó:	241.433.996.272	282.430.369.115
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	129.872.669.613	167.952.962.200
6	Doanh thu hoạt động tài chính	4.001.596.551	6.457.914.630
7	Chi phí tài chính	40.058.978.585	1.052.187.170
	Trong đó: chi phí lãi vay	633.883.035	1.052.187.170
8	Chi phí bán hàng		
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.824.161.470	7.466.948.589
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	78.991.126.109	165.891.741.071
11	Thu nhập khác	599.470.001	71.890.801
12	Chi phí khác	567.526.642	2.951.462.569
13	Lợi nhuận khác	31.943.359	(2.843.571.768)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	79.023.069.468	163.048.169.303
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.210.734.518	31.632.207.994
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>61.812.334.950</u>	<u>131.415.961.309</u>
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>3.774</u>	<u>4.759</u>



## **V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán**

### ***Kiểm toán độc lập***

Đơn vị kiểm toán độc lập: **CN Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn tại Hà Nội.**

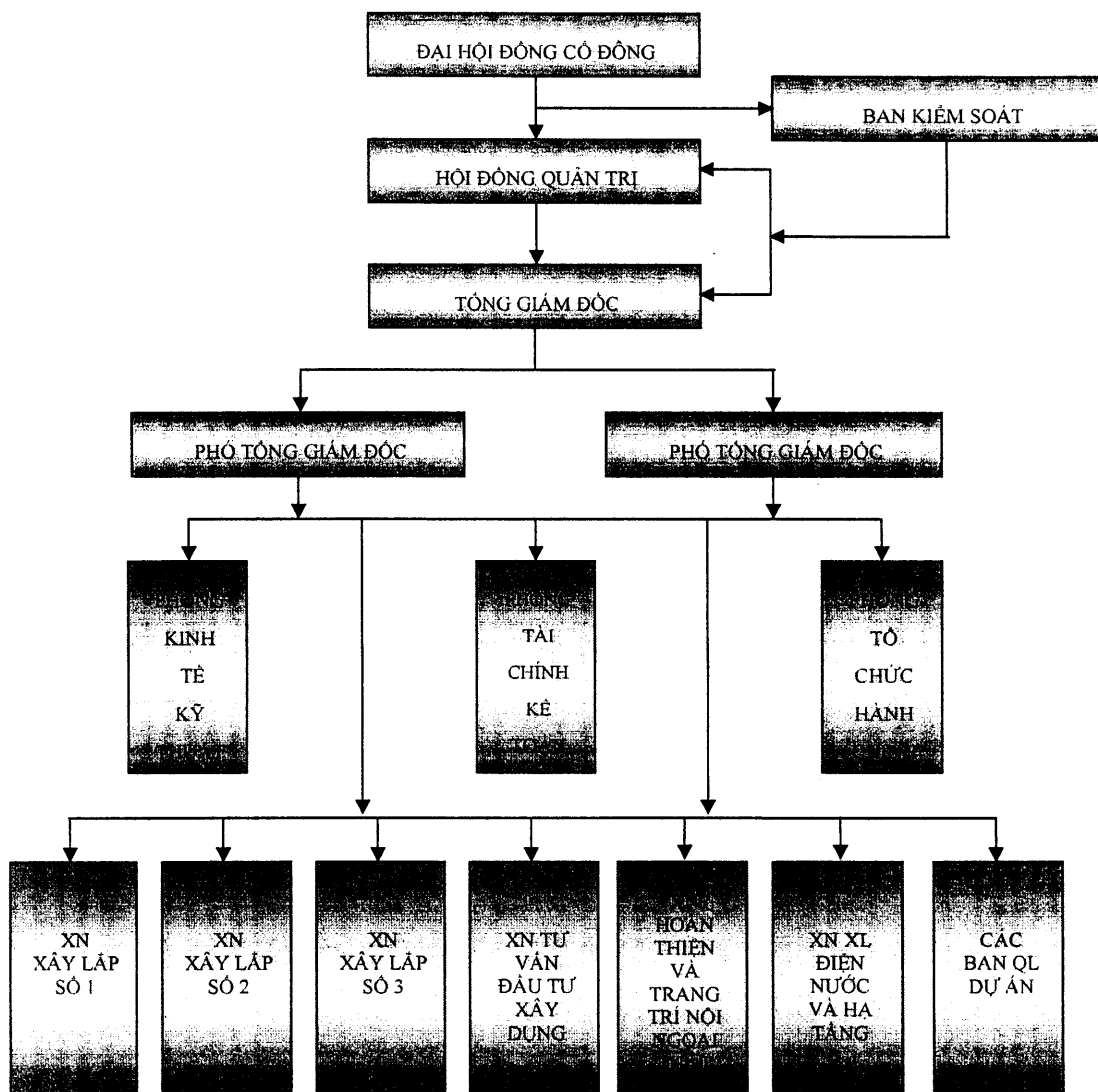
Ý kiến kiểm toán độc lập: Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

### **VI. Các công ty có liên quan**

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của tổ chức, công ty: không có
- Công ty có trên 50% vốn cổ phần do tổ chức, công ty nắm giữ: không có
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan:
  - + Đầu tư cổ phiếu SJS của Công ty Đầu tư và phát triển khu Công nghiệp Sông Đà với số lượng nắm giữ đến ngày 31/12/2008 là 191.104 cổ phiếu.
  - + Góp vốn thành lập Công ty chứng khoán Sao Việt với số vốn đầu tư 5.500.000.000 đ.

## VII. Tổ chức và nhân sự

### 1. Cơ cấu tổ chức của công ty tính đến ngày 31/12/2008



### 2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành

#### 2.1. Ông Vũ Gia Cường

Chức vụ hiện tại: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty  
Giới tính: Nam  
Ngày sinh: 13/10/1958  
Nơi sinh: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội  
Quốc tịch: Việt Nam  
Quê quán: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội  
Chứng minh nhân dân: 011892480  
Địa chỉ thường trú: Số nhà 75 ngõ 83 - Phố Trần Cung – Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

- ✦ Từ 1977 đến 1981 : Bộ đội tại Quân đoàn I, Sư đoàn 312
- ✦ Từ 1982 đến 1987 : Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội
- ✦ Từ 1988 đến 1989 : Kỹ sư tại Ban kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm
- ✦ Từ 1990 đến 1993 : Phụ trách xây dựng tại Công ty XNK Huyện Từ Liêm
- ✦ Từ 1994 đến 1995 : Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng & sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm
- ✦ Từ 1996 đến 2001 : Phó phòng xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ✦ Từ 2002 đến 7/2005 : Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ✦ Từ 7/2005 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty

## **2.2. Ông Nguyễn Văn Ninh**

Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT Công ty, Phó Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 10/07/1957

Nơi sinh: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội

Chứng minh nhân dân: 011924495

Địa chỉ thường trú: Số 3, tổ 42, cụm 7, p. Phú Thượng, q. Tây Hồ, HN

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

- ✦ Từ 1975 đến 1988 : Sĩ quan quân đội.
- ✦ Từ 1988 đến 03/2006 : Trưởng phòng Tổ chức, Phó bí thư Đảng bộ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ✦ Từ 03/2006 đến nay : Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó bí thư Đảng bộ Công ty.

## **2.3. Ông Nguyễn Hữu Lập**

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 06/03/1962

Nơi sinh: Ba Vì, Hà Tây  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Quê quán: Cẩm Lĩnh, Ba Vì, Hà Tây  
 Chứng minh nhân dân: 012625831  
 Địa chỉ thường trú: 387 tổ 17, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
 Quá trình công tác:

- ✚ Từ 06/2001 – 01/2002 : Nhân viên phòng Xây dựng, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ✚ Từ 01/2002 – 10/2005: Đội trưởng đội thi công, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ✚ Từ 10/2005 – 02/2006 : Phó phòng Xây dựng, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ✚ Từ 02/2006 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty

#### **2.4. Ông Lê Minh Tuấn**

Chức vụ hiện tại: Kế toán trưởng  
 Giới tính: Nam  
 Ngày sinh: 22/12/1977  
 Nơi sinh: Nam Định  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Quê quán: Hải Hưng, Hải Hậu, Nam Định  
 Chứng minh nhân dân: 162084478 do CA Nam Định cấp ngày 05/6/2002  
 Địa chỉ thường trú: P.1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế  
 Quá trình công tác:

- ✚ Từ 11/1999 - 12/2001: Chuyên viên phòng Tài chính - Kế toán Công ty Xây dựng Ngầm Sông Đà 10.
- ✚ Từ 1/2002 - 3/2002: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam.
- ✚ Từ 4/2002 - 12/2002: Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân - Công ty Sông Đà 10.
- ✚ Từ 12/2002 - 8/2003: Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5 - Công ty Sông Đà 10.
- ✚ Từ 9/2003 - 10/2006: Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4 - Tổng công ty Sông Đà.

- ✦ Từ 11/2006 - 9/2007: Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San 4 - Tổng công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6.
- ✦ Từ 10/2007 - nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.

### **3. Quyền lợi của Ban Tổng giám đốc:**

Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban Tổng giám đốc trong năm 2008 là: 582.109.326 đồng.

### **4. Số lượng cán bộ nhân viên và chính sách đối với người lao động**

- Công ty đã đề ra chính sách tuyển dụng nhằm thu hút nhân tài và đưa ra quy chế tuyển dụng đãi ngộ hợp lý và được thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; Đưa các hình thức trả lương phù hợp để khuyến khích người lao động gắn bó với Công ty, nâng cao hiệu quả làm việc trong mỗi CBCNV.

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách quy định.

- Tính đến thời điểm 31/12/2008, tổng số CNV của công ty là: 221 người.

## **VIII. Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**

#### **- Thành viên và cơ cấu và hoạt động của HĐQT**

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu.

- + Ông Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT
- + Ông Vũ Gia Cường - Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
- + Ông Nguyễn Văn Ninh - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- + Ông Đinh Quang Chiến - Ủy viên HĐQT
- + Ông Nguyễn Ngọc Thịnh - Ủy viên HĐQT, Trưởng phòng Kinh tế

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện nhiệm vụ của mình với tinh thần trách nhiệm cao, có tầm nhìn chiến lược, đưa ra các quyết định kịp thời vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Trong năm 2008, Hội đồng quản trị đã tổ chức nhiều phiên họp để triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội, xem xét và đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, triển khai các dự án đầu tư.

#### **- Thành viên và cơ cấu, hoạt động của Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên:

- + Ông Lê Văn Thục - Trưởng BKS
- + Ông Phạm Tất Hứa - Thành viên BKS, Nhân viên phòng Kinh tế

+ Ông Lê Minh Quân - Thành viên BKS, Giám đốc Xí nghiệp xây lắp số 1.

Ban Kiểm soát có nhiệm vụ thay mặt cho cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị và điều hành của công ty. Ban kiểm soát họp thường kỳ mỗi quý để xem xét và đánh giá kết quả hoạt động của công ty.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát năm 2008 là 300 triệu đồng.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần/vốn góp của thành viên HĐQT/Hội đồng thành viên là không thay đổi.

- Trong năm 2008 có giao dịch cổ phiếu thành công của thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát/ Kiểm soát viên, cụ thể như sau:

Họ tên	Chức vụ	Thời gian giao dịch	Bán (CP)	Mua (CP)	SLCP nắm giữ sau GD
Đình Quang Chiến	UV HĐQT	29/3/08 - 29/6/08		28.960	455.960
		15/8/08 - 20/10/08		100.000	1.011.920
		24/10/08 - 31/01/09		29.790	1.041.710
Lê Minh Quân	TV BKS	15/9/08 - 31/12/08	150.000		415.040

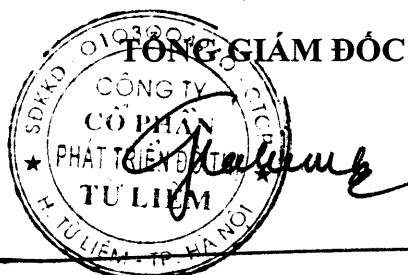
## 2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn

Tính đến thời điểm 10/03/2008:

STT	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ % nắm giữ
1	Cá nhân trong nước	1.171	13.586.472	82,84%
2	Tổ chức trong nước	20	649.768	3,97%
3	Cá nhân nước ngoài	180	351.810	2,14%
4	Tổ chức nước ngoài	13	1.811.950	11,05%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.384</b>	<b>16.400.000</b>	<b>100%</b>

### Nơi nhận:

- SGDCK TP. HCM;
- UBCKNN;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu CT.



Vũ Gia Cường