



Hà nội, ngày 29 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

Công ty cổ phần phát triển Đô Thị Từ Liêm

Năm 2013 nhìn chung vẫn là một năm đầy khó khăn đối với thị trường Bất động sản. Ngoại trừ một số ít dự án có sự cải thiện về thanh khoản vào những tháng cuối năm 2013 do có vị trí tốt, mức độ hoàn thiện và chính sách giá cả hợp lý còn lại hầu hết các dự án chưa có sự cải thiện về thanh khoản thêm vào đó tình hình nợ xấu và dự án bỏ hoang vẫn là những thách thức lớn cho thị trường vào những năm tới. Các giải pháp mà nhà nước đưa ra như gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng đã chứng tỏ được quyết tâm của chính phủ trong việc giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân tuy nhiên tốc độ và giá trị giải ngân quá khiêm tốn nên chưa đem lại niềm tin cho dân cũng như chủ đầu tư.

Với kinh nghiệm lâu năm trong ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản, Hội đồng quản trị cùng với Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã có những định hướng trong công tác điều hành SXKD cũng như xác định những nhiệm vụ trọng tâm doanh nghiệp cần phải thực hiện trong điều kiện bất lợi của thị trường, rà soát tinh giảm gọn nhẹ bộ máy nhân sự, tiết kiệm và giảm chi phí tối đa nên trong năm qua Công ty vẫn duy trì ổn định hoạt động SXKD.

Tuy kết quả SXKD không hoàn thành kế hoạch đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông 2013 (Doanh thu đạt 84% kế hoạch) nhưng chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế tăng 30% so với kế hoạch, đời sống việc làm của người lao động được đảm bảo. Kết quả cụ thể như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2013

- Tổng doanh thu : 461,9 tỷ.

- Lợi nhuận sau thuế : 92,5 tỷ.
- Tổng tài sản : 1.263,4 tỷ.
- Vốn chủ sở hữu : 849,5 tỷ.
- Tỷ suất lợi nhuận / Doanh thu: : 20%
- Thu nhập bình quân của CBCNV đạt : 8,5 Triệu đồng/người/tháng.

(BCTC Kiểm toán chi tiết đính kèm).

2. Công tác đầu tư dự án và bán nhà

a. Công tác đầu tư dự án

- Do tình hình thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, việc đưa sản phẩm ra thị trường để kinh doanh thời điểm hiện tại chưa hợp lý vì vậy trong năm 2013 Công ty chủ yếu tập trung hoàn tất các thủ tục đầu tư dự án chờ thời cơ thuận lợi cho việc kinh doanh; Đồng thời tập trung trong công tác giải phóng mặt bằng. Cụ thể.

- Dự án Bắc Quốc lộ 32:

- Điều chỉnh lại quyết định thu hồi đất cho phù hợp qui hoạch được điều chỉnh chung của dự án.
- Tiếp tục GPMB một số vị trí tồn tại.
- Thi công một số hạng mục hạ tầng, cây xanh, cấp nước...

- Dự án Dịch Vọng:

- Tiếp tục làm thủ tục xin thành phố cho đầu tư xây dựng đoạn đường mặt cắt 50 m chạy qua khu đô thị để đảm bảo đồng bộ hạ tầng;
- Hoàn tất thủ tục điều chỉnh lại quyết định giao đất cho toàn bộ khu đô thị để phù hợp với quyết định điều chỉnh được phê duyệt của dự án.
- Triển khai GPMB và đền bù tuyến đường 17.5m để đảm bảo thông đường khu đô thị.
- GPMB các khu vực đang còn tồn tại trong dự án và hoàn chỉnh toàn bộ hạ tầng trong khu đô thị.
- Điều chỉnh phương án thiết kế kiến trúc một số tòa nhà chung cư cao tầng đặc biệt về cơ cấu căn hộ cho phù hợp với điều kiện kinh doanh hiện nay, cụ thể: Tòa NO11; NO4B1

- Làm thủ tục giao đất dự án 4.000 m² 32 phường Dịch Vọng để quý 2 năm 2014 có thể đưa vào xây dựng và kinh doanh.
 - Đơn đốc kiểm tra việc xây dựng các nhà thấp tầng của các hộ dân, đảm bảo xây dựng đúng qui hoạch.
- Dự án X3 giai đoạn 2: Tiến hành làm thủ tục điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ để kinh doanh phù hợp với điều kiện thị trường hiện nay.
- Dự án 202 Hồ Tùng Mậu: Liên doanh với công ty TNHH 1 thành viên nông nghiệp: Hiện tại đang làm thủ tục xin điều chỉnh lại cơ cấu căn hộ và nhà thấp tầng để có điều kiện đưa vào kinh doanh.
- Dự án X2 nhà thu nhập thấp tại xã Mỹ Đình đã được điều chỉnh xong; GPMB nổi tồn tại, dự kiến quý 2/2014 đưa vào xây dựng để hoàn trả thành phố bán cho đối tượng thu nhập thấp.
- Một số các dự án đang tiếp tục củng cố và chuẩn bị đầu tư để khi điều kiện cho phép sẽ tiến hành triển khai như: Dự án khu đô thị mới Tây Đô, Hoài Đức; Dự án nhà ở tại phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây.

b. Công tác Kinh doanh nhà

- Với mục tiêu năm 2013 là tập trung khai thác kinh doanh dự án KĐT Bắc QL32, đơn đốc khách hàng để thu tiền và bàn giao nhà cho khách xong toàn bộ khu nhà Biệt thự và Liên kề phía Đông và một phần phía Tây của dự án. Với doanh thu dự kiến kế hoạch là 520 tỷ đồng. Năm 2013 Công ty đã thực hiện bàn giao được 133 căn Biệt thự và liên kề, thu về được: 137 tỷ đồng.
- Một số dự án khác: Công ty chủ yếu hoàn thành nốt các thủ tục đầu tư cần thiết, hoặc xin điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với thị trường để khi có điều kiện tốt sẽ đưa ra kinh doanh.

3. Công tác tổ chức quản lý điều hành doanh nghiệp

- Năm 2013, được sự chỉ đạo của HĐQT Công ty, Ban TGD đã tiến hành rà soát, kiện toàn lại bộ máy tổ chức, quản lý tại các phòng ban cho phù hợp với tình hình thực tế. Trong năm đã tinh giảm 20% nhân sự (Cho nghỉ chế độ và nghỉ chờ việc). Thực hiện nghỉ làm việc ngày thứ 7 đối với một số phòng ban không tham gia sản xuất trực tiếp. Việc sắp xếp và tinh giảm nhân sự đem lại hiệu quả lao động cao hơn, giảm quỹ lương, tiết kiệm chi phí tối đa kết quả đạt được chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 30% so với 2012.

- Duy trì ổn định mô hình tổ chức Công ty mẹ Công ty con với 3 Công ty thành viên và 01 Sàn giao dịch BĐS, 02 Ban Quản Lý. Giải thể 01 Xi nghiệp trực thuộc.
- Trong năm Công ty tiến hành tái đánh giá thành công hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008.
- Ban hành, bổ xung, hoàn thiện một số Văn bản, Quy trình, Quy chế quản lý nội bộ đảm bảo hoạt động ổn định có hiệu quả cũng như đảm bảo việc tuân thủ thực hiện các Quy định, Quy chế của HĐQT Công ty ban hành.
- Thực hiện tốt công tác công bố thông tin đối với công ty đại chúng niêm yết quy mô lớn, giữ gìn và duy trì tốt việc quảng bá thương hiệu, hình ảnh của Công ty.

4. Công tác Kinh tế - Kế hoạch:

- Thực hiện đầy đủ các quy định, hướng dẫn của nhà nước trong công tác đầu tư xây dựng cơ bản. Áp dụng các định mức đơn giá theo đúng quy định hiện hành, có sự điều chỉnh kịp thời cho các nhà thầu khi có biến động về giá cả, đảm bảo tiến độ SXKD.
- Xây dựng kế hoạch SXKD gắn với kế hoạch đầu tư trên cơ sở cân đối các nguồn lực, dự báo của thị trường, mục tiêu và định hướng phát triển của công ty và phù hợp với tình hình thực tế.

5. Công tác chăm sóc khách hàng.

- Trong diễn biến bất lợi của thị trường, Công ty luôn xác định việc chăm sóc tốt khách hàng là vấn đề rất quan trọng. Năm 2013, Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo các đơn vị trực thuộc như Sàn giao dịch BĐS, Ban QL Dự án, Ban chỉ đạo hoàn thiện, tổ bàn giao nhà, phòng Kế toán giải quyết kịp thời các thắc mắc, yêu cầu của khách hàng, đảm bảo công tác nhận và bàn giao nhà được thuận lợi. Đối với một số trường hợp khách hàng gặp vấn đề về tài chính, Ban TGD Công ty trình HĐQT phương án giải quyết hài hòa lợi ích cho cả Công ty và khách hàng với mục tiêu thu hồi được Công nợ, chia sẻ với khách hàng trong giai đoạn khó khăn.

6. Công tác Quản lý Kỹ thuật, Giám sát thi công và án toàn lao động.

- Thực hiện đầy đủ các quy định hiện hành của Nhà nước về lập, thẩm định, trình duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục công trình. Kịp thời điều chỉnh những thiếu sót trong thực tế, đảm bảo các hạng mục công trình xây lắp đúng kỹ thuật và tiến độ đề ra. Khi triển khai thực hiện các dự án phát hiện ra những chỗ bất cập không phù hợp với thị trường thực tế hiện tại Công ty đã lập và xin điều chỉnh quy hoạch hợp lý hơn với cơ quan có thẩm quyền như đối với Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng và Dự án Khu đô thị Bắc QL 32.

- Bộ phận Tư vấn Giám sát của Chủ đầu tư luôn làm tròn trách nhiệm trong việc giám sát các công trình, cương quyết không để xảy ra sai phạm trong thi công.
- Duy trì hoạt động của Ban an toàn lao động. Tổ chức tập huấn và phổ biến An toàn vệ sinh lao động và tổ chức cam kết về ATVSLĐ đến tất cả các đơn vị. Mỗi đơn vị được công an PCCC tập huấn công tác PCCC tại trụ sở công ty và các tòa nhà cao tầng.
- Cấp phát kịp thời các trang thiết bị bảo hộ lao động. Thành lập các đoàn kiểm tra ATLĐ và thường xuyên kiểm tra tại các công trình, cương quyết đình chỉ đối với các bộ phận sản xuất không đảm bảo ATLĐ.
- Ban giám đốc thường xuyên bám công trường, chỉ đạo và tháo gỡ kịp thời những khó khăn vướng mắc của các nhà thầu đảm bảo thi công đúng tiến độ. Phối hợp và chỉ đạo các Ban quản lý dự án, bộ phận Tư vấn Giám sát công trình đảm bảo chất lượng thi công đúng với thiết kế đã được phê duyệt, thực hiện bàn giao nhà đúng tiến độ theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

7. Công tác Quản lý lao động tiền lương.

- Rà soát và tinh giảm CBNV tại các bộ phận (đã cho nghỉ chế độ và chờ việc trong năm là 25 người).
- Thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT ... Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho 100% người lao động. Duy trì, bổ xung điều chỉnh quy chế tiền lương phù hợp với tính chất công việc để đem lại hiệu quả cao nhất.
- Để giảm bớt áp lực khó khăn về tài chính Công ty đã Quyết định nghỉ ngày thứ 7 và giảm 15% quỹ tiền lương. Thu nhập bình quân năm đạt 8,5 triệu đồng/người/tháng (giảm 2,0 triệu đồng/người/tháng so với năm 2012).

8. Công tác Quản lý tài chính.

- Chấp hành đầy đủ việc lập và thực hiện hệ thống Kế toán theo đúng quy chế tài chính của Công ty và nhà nước hiện hành.
- Quản lý và sử dụng đồng vốn chặt chẽ, đáp ứng đủ vốn cho hoạt động SXKD của Công ty.
- Chỉ đạo tập chung quyết toán gọn các công trình xây dựng, đơn đốc thu tiền khách hàng và các khoản nợ khác.

9. Công tác thi đua khen thưởng, hoạt động đoàn thể quần chúng.

- Ngay từ đầu năm Công ty và tổ chức Công đoàn đã xây dựng chương trình và giao ước thi đua trong SXKD và được phát động ngay từ đầu năm tới các đơn vị. Cuối

năm tổ chức tổng kết đánh giá Kết quả hoạt động các phong trào và biểu dương các đơn vị, cá nhân có thành tích xuất sắc trong năm. Đã khen thưởng cho 01 đơn vị và 96 cá nhân có thành tích tiêu biểu với giá trị hơn 600 triệu đồng.

- Hưởng ứng tích cực các phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao do các Quận, Huyện tổ chức. Xây dựng đơn vị và được công nhận là đơn vị văn hóa.

- Hoạt động của tổ chức Công đoàn được duy trì thường xuyên được Liên đoàn Lao động Huyện Từ Liêm công nhận là Công đoàn vững mạnh xuất sắc.

PHẦN HAI

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2014.

Trải qua giai đoạn khủng hoảng của nền kinh tế, các doanh nghiệp Việt Nam đang tin tưởng và hy vọng rằng nền kinh tế thế giới và Việt Nam đang trên đà hồi phục. Và năm 2014 được dự báo sẽ là thời kỳ bắt đầu cho sự tăng trưởng của doanh nghiệp về quy mô, doanh thu và lao động việc làm. Dù xác định vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn trước mắt như tồn kho lớn, nhu cầu người dân chưa khởi sắc, niềm tin trong dân giảm sút, cạnh tranh về giá tăng cao nhưng Ban Tổng giám đốc Công ty hy vọng rằng cùng với các chính sách điều hành kinh tế vĩ mô của nhà nước sẽ phát huy hiệu quả trong năm nay phần nào giúp cho ngành kinh doanh bất động sản hồi phục trở lại. Trên cơ sở đó, Ban Tổng giám đốc Công ty đặt ra kế hoạch hành động trong năm 2014, cụ thể như sau:

I. Các chỉ tiêu chính.

- Doanh thu	450 tỷ.
- Kinh doanh BDS	440 tỷ.
- Doanh thu khác	10 tỷ.
- Lợi nhuận trước thuế	95 tỷ.
- Thu nhập bình quân	8.500.000 đ/người/tháng.

Phần đầu chi trả cổ tức cho cổ đông đạt 10%/ Vốn điều lệ trở lên.

II. Một số biện pháp tổ chức thực hiện

1. Công tác triển khai dự án

- Dự án Bắc quốc lộ 32:

- Tập trung chỉ đạo công tác GPMB các phần còn tồn tại chưa GPMB được của dự án.

- Hoàn chỉnh các phần hạ tầng như điện, trạm cấp nước, cây xanh, trạm cung cấp nước sạch đến từng hộ dân đã được bàn giao trong dự án.
- Tập trung thu hồi nợ của 138 căn nhà biệt thự của khách hàng còn nợ.
- Đưa khu dịch vụ thương mại và các khu trường học vào kinh doanh. Tăng tiện ích công cộng trong khu Đô thị để khuyến khích khách hàng về ở.
- Kiểm tra và bảo hành các căn nhà BT, liền kề đã xây dựng chưa bàn giao được cho khách hàng.
- Làm tốt công tác quảng cáo, marketing cho dự án để khi có điều kiện đưa vào kinh doanh được thuận lợi.
- Lên kế hoạch bàn giao hạ tầng trong khu đô thị về cho thành phố quản lý.

- Dự án Dịch Vụ:

- Tập trung GPMB phần tồn tại, triển khai xây dựng khu nhà NO4B1 để đưa vào kinh doanh trong năm 2014.
- Xây dựng tuyến đường 50 m chạy qua khu đô thị để đảm bảo đồng bộ về cảnh quan, tăng giá trị cho khu đô thị.
- Xây dựng tuyến đường 17,5m trong khu đô thị.
- Quản lý chặt chẽ về qui hoạch
- Tiếp tục xin điều chỉnh phương án thiết kế kiến trúc một số tòa nhà chung cư trong đô thị như: NO11, CC2
- Khu công cộng; Tòa nhà hỗn hợp HH khi có điều kiện sẽ đưa vào kinh doanh khai thác.
- Lên kế hoạch bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước về hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

- Dự án X3 giai đoạn 2: Tập trung làm các thủ tục giao đất, đền bù GPMB, điều chỉnh cơ cấu căn hộ để tiến hành xây dựng trong quý 4/2014.

- Dự án 202 Hồ Tùng Mậu: Hoàn chỉnh xong thủ tục về điều chỉnh qui hoạch và làm nốt các thủ tục pháp lý để thi công xây dựng trong quý IV năm 2014.

- Dự án X2 nhà thu nhập thấp: Quý II/2014 đưa vào XD trả quỹ nhà thành phố bán cho đối tượng thu nhập thấp.

- Dự án 4.000 m2 tổ 32 phường Dịch Vụ: Quý II/2014 tiến hành XD để đưa vào kinh doanh.

- Tiếp tục bám sát 1 số dự án chuẩn bị đầu tư như: Dự án Tây Đô –Hoài Đức; Dự án phường Viên Sơn thị xã Sơn Tây

2. Công tác tổ chức

- Nhằm tăng cường nhân sự trong ban lãnh đạo, phát huy sức mạnh trong điều hành Ban tổng giám đốc trình HĐQT bổ nhiệm thêm 02 đồng chí phó tổng giám đốc vừa kiêm nhiệm công tác dự án và công tác tài chính của công ty

- Tiếp tục rà soát kiện toàn bộ máy nhân sự để phân công và bố trí lao động phù hợp với khả năng chuyên môn.

- Duy trì tốt việc thực hiện nội quy, quy định của Công ty.

- Sắp xếp bố trí hợp lý lực lượng lao động, thực hiện đầy đủ quyền lợi, trách nhiệm và chế độ của người lao động.

- Tham gia các chương trình An sinh Xã hội, ủng hộ các hoạt động Nhân đạo Từ thiện nhằm nâng cao vị thế của Công ty, tạo dựng thương hiệu LIDECO vì cộng đồng và thể hiện vai trò trách nhiệm của doanh nghiệp gắn liền với sự phát triển của Đất nước.

3. Công tác điều hành sản xuất

- Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất, kiện toàn bộ máy điều hành và quản lý, phân công theo hướng phân cấp, tự chủ tự chịu trách nhiệm của các phòng ban, đơn vị trực thuộc Công ty.

- Tăng cường sự chỉ đạo và quản lý tốt các Công ty con để duy trì bảo tồn và phát triển phần vốn của Công ty mẹ và các Công ty con.

- Duy trì hàng tuần vào ngày thứ 2 họp ban Tổng giám đốc để báo cáo trực tiếp các công việc được phân công trong Ban TGD và chủ tịch HĐQT.

- Tăng cường hơn nữa công tác quản lý và theo dõi thực hiện các dự án, công trình, nâng cao năng lực quản lý giám sát kỹ thuật, chất lượng công trình, nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty.

- Làm tốt công tác quản lý, vận hành các khu đô thị và triển khai các dịch vụ sau bán hàng.

4. Làm tốt công tác quản lý kỹ thuật, Giám sát chất lượng thi công và ATLĐ

- Thực hiện nghiêm chỉnh các quy trình, quy phạm trong công tác xây lắp theo đúng quy định của Nhà nước.

- Tăng cường công tác giám sát trong thi công.

- Duy trì mạng lưới ATLĐ từ công ty đến các đơn vị thành viên và các công trình xây dựng. Thường xuyên kiểm tra và cương quyết đình chỉ các đơn vị thi công không đảm bảo ATLĐ, thực hiện tốt công tác phòng chống cháy nổ tại các đơn vị, các tòa nhà chung cư.

- Cử cán bộ chuyên môn tham gia các lớp tập huấn, hội thảo hoặc học về kỹ thuật trong thiết kế và vận hành công trình ứng dụng mô hình và công nghệ mới cho công tác xây dựng

5. Đảm bảo công tác tài chính của Công ty

- Sử dụng đồng vốn đúng mục đích, tiết kiệm và đảm bảo hiệu quả kinh tế. Giám sát chặt chẽ việc quản lý chi phí trên toàn Công ty.

- Cân đối vốn phục vụ kịp thời nhu cầu hoạt động SXKD của Công ty, đủ vốn thanh quyết toán các hạng mục công trình cho các nhà thầu thi công.

- Đẩy mạnh công tác nghiệm thu thanh quyết toán công trình, rà soát và giải quyết dứt điểm hồ sơ quyết toán các công trình dở dang, tồn đọng từ các năm trước.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2013 và phương hướng nhiệm vụ năm 2014 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc, tôi xin chúc toàn thể quý vị cổ đông sức khỏe và thành công.

Xin trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Gia Cường