



Hà nội, ngày 29 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

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

Nền kinh tế Việt nam năm 2015 đang trên đà phục hồi, tốc độ tăng trưởng cao hơn so với các năm trước. Trong đó thị trường bất động sản năm 2015 nói chung được đánh giá là tích cực, đặc biệt ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh do một số chế độ chính sách có liên quan đến bất động sản được sửa đổi. Hạ tầng giao thông được cải thiện nên thu hút vốn đầu tư do đó tồn kho bất động sản đã giảm. Năm 2015 các doanh nghiệp bất động sản cũng đã được thuận lợi nhiều về việc hỗ trợ của các ngân hàng, lãi suất vay được ưu đãi, giảm thiểu về thủ tục vay cho khách hàng mua bất động sản.

Năm 2015 các doanh nghiệp bất động sản cũng gặp không ít những khó khăn như: Thủ tục hành chính vẫn là lực cản lớn của thị trường bất động sản. Hàng tồn kho vẫn còn, nhiều doanh nghiệp mở bán sản phẩm nên cung vượt cầu. Phân khúc biệt thự, nhà liền kề ít giao dịch.

Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chủ yếu trên địa bàn Hà nội cũng không nằm ngoài thuận lợi và khó khăn đã nêu trên. Mặc dù vậy công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm đã phát huy nội lực, với sự lãnh đạo của HĐQT, Ban Tổng giám đốc cùng với tinh thần lao động nghiêm túc của tập thể cán bộ công nhân viên, công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015.

Kết quả cụ thể như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2015

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2015

- Tổng doanh thu: 397,3 tỷ (Đạt 113 % kế hoạch) Trong đó:
 - + Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 385,2 tỷ đồng.
 - + Doanh thu tài chính và thu nhập khác: 12,1 tỷ đồng.

- Lợi nhuận trước thuế: 121,4 tỷ (đạt 101% KH)
- Thu nhập bình quân: 10 triệu đồng/người/tháng.

2. Công tác đầu tư dự án

Trong năm 2015 các dự án của công ty đã được triển khai theo kế hoạch và đạt được những kết quả cụ thể như sau:

*** Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32:**

- Công tác giải phóng mặt bằng được chú trọng và tiếp tục triển khai.
- Tiếp tục thi công hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng như: Hệ thống chiếu sáng, sơn kẻ đường và biển báo chỉ dẫn, hệ thống cấp nước sạch, vỉa hè và khu cây xanh...
- Điều chỉnh lại khu dịch vụ thương mại, các lô biệt thự cũ chưa xây dựng.
- Các công tác dịch vụ và chăm sóc khách hàng, quản lý dự án đảm bảo vệ sinh môi trường và an ninh trật tự được thực hiện tốt.

*** Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng:**

- Tòa nhà NO4-B1 đã thi công xong và bàn giao nhà cho khách hàng trong năm 2015.
- Đảm bảo công tác an ninh trật tự, vệ sinh môi trường.
- Triển khai giải phóng mặt bằng và đền bù tuyến đường 17,5m; Lô No11 và hỗn hợp hiện đã thông báo thu hồi đất đến các hộ trên cơ sở đó để triển khai các bước tiếp theo qui định của công tác giải phóng mặt bằng.
- Duy trì các dịch vụ điện nước cho dân cư trong dự án.
- Đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc xây dựng các nhà thấp tầng của các hộ dân bảo đảm xây dựng đúng qui hoạch.

*** Dự án như Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng:**

- Đã xác định xong giá thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên môi trường.
- Trong năm 2015 ban TGD đã hoàn tất xong mọi thủ tục pháp lý, xây dựng cơ bản của nhà nước chuẩn bị đầy đủ điều kiện cho việc khởi công dự án vào quý 1/2016.

*** Dự án tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, Cầu Diễn:**

Hiện dự án đã được ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng. Liên doanh của dự án tiếp tục làm nốt các thủ tục về thiết kế thi công và các thủ tục xây dựng cơ bản khác, phân đấu khởi công quý 4 năm 2016.

*** Dự án X2: nhà thu nhập thấp Mỹ Đình:**

Đã thi công xong, bàn giao đưa vào sử dụng và bàn giao cho đối tượng chính sách được tiêu chuẩn mua nhà của 2 quận Bắc Từ liêm, Nam Từ liêm và Thành phố Hà nội.

*** Các dự án tại tỉnh Quảng ninh (tổng mức đầu tư khoảng 1.120 tỷ đồng)**

- Dự án cải tạo xây dựng mới 2 lô chung cư 4 và 5 tại phường Trần Hưng Đạo: Thành phố Hạ long đã có quyết định cho Công ty vào đầu tư. Hiện đang làm thủ tục khảo sát thiết kế và các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng.

- Dự án Khu đô thị Bãi Muối tại phường Cao thắng và phường Hà khánh - Thành phố Hạ long: Đang triển khai công tác khảo sát và qui hoạch tổng mặt bằng cho hợp lý để trình tỉnh phê duyệt.

*** Các dự án chuẩn bị đầu tư khác:**

Công ty đang tiếp tục công tác chuẩn bị hồ sơ, khi có điều kiện cho phép sẽ tiến hành triển khai như: Khu đô thị Tây Đô - Hoài Đức; Khu dân cư tại Phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây; Khu đô thị diện tích 85 ha tại Quận Bắc Từ Liêm; Dự án nhà Tái định cư tại vị trí D12 Cầu giấy.

3. Công tác kinh doanh nhà

- Dự án KĐTMT Bắc quốc lộ 32: Bộ phận thu hồi công nợ đã tích cực bằng nhiều biện pháp đốc thúc các khách hàng chậm nộp tiền. Số tiền thu được trong năm là 50,5 tỷ đồng. Đã bàn giao cho khách hàng được 270 căn. Số tiền còn tồn nợ chưa thu được là 83,9 tỷ đồng.

- Công trình nhà chung cư N04-B1 tại Dự án Khu đô thị mới Dịch vọng: Cơ bản đã thu xong tiền của khách hàng, hoàn tất công tác bàn giao nhà cho khách hàng và đưa vào sử dụng từ tháng 12 năm 2015.

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

- Kiện toàn lại bộ máy tổ chức, quản lý tại các phòng ban để phù hợp với tình hình thực tế.

- Duy trì ổn định mô hình tổ chức Công ty mẹ Công ty con với 02 Công ty thành viên và 02 Ban Quản Lý.

- Bổ sung, hoàn thiện một số văn bản, quy chế quản lý nội bộ đảm bảo hoạt động có hiệu quả và đảm bảo việc thực hiện các quy định của HĐQT Công ty. Thực hiện tốt công bố thông tin đối với Công ty đại chúng, giữ gìn và quảng bá thương hiệu, hình ảnh của Công ty.

5. 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 định hướng đầu tư trên cơ sở cân đối các nguồn lực, dự báo của thị trường, mục tiêu phát triển của Công ty và phù hợp với tình hình thực tế.

6. Công tác chăm sóc khách hàng.

- Công ty luôn xác định việc chăm sóc tốt khách hàng là vấn đề rất quan trọng trong bối cảnh thị trường cạnh tranh, do vậy Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo các đơn vị trực thuộc như: Phòng đầu tư kinh doanh, Ban QL Dự án, bộ phận bàn giao nhà,

phòng Kế toán luôn giải quyết kịp thời các thắc mắc, yêu cầu của khách hàng, đảm bảo công tác nhận và bàn giao nhà được thuận lợi hơn. Trong năm qua công tác làm sổ đỏ cho khách hàng luôn được chú trọng giải quyết. Tổng số sổ đỏ đã làm xong tại dự án KĐTMT Bắc QL 32 là 261 sổ, dự án khu đô thị mới Dịch Vọng là 179 sổ.

7. Công tác quản lý kỹ thuật, giám sát thi công và an toàn lao động.

- Thực hiện đầy đủ các quy định 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.

- Bộ phận Tư vấn giám sát của Chủ đầu tư đã làm tròn trách nhiệm trong việc giám sát các công trình, cương quyết không để xảy ra sai phạm trong thi công. Tổ chức giám sát tốt 02 công trình là: đơn nguyên A tại dự án nhà TNT X2 và Tòa nhà chung cư N04-B1 Dịch Vọng.

- Duy trì hoạt động của Ban an toàn lao động. Tổ chức tập huấn và phổ biến nội dung về an toàn lao động đến các đơn vị. Được cảnh sát PCCC tập huấn công tác PCCC tại trụ sở công ty và các tòa nhà cao tầng.

- 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 sát 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.

8. Công tác quản lý lao động tiền lương.

- Rà soát và tinh giảm bộ máy tại các bộ phận.

- 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 sung điều chỉnh quy chế tiền lương phù hợp với tính chất công việc để đem lại hiệu quả cao nhất. Công ty đã điều chỉnh tăng 30% lương cho CBCNV từ tháng 1 năm 2016.

9. 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 các chuẩn mực kế toán của nhà nước đã ban hành.

Quản lý và sử dụng đồng vốn chặt chẽ, đáp ứng đủ vốn cho hoạt động SXKD của Công ty.

Chỉ đạo tập trung quyết toán gọn các công trình xây dựng, đơn đốc thu tiền khách hàng và các khoản nợ khác.

10. 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 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. Kết quả bình xét lao động như sau: Tổng số lao động là 89 người, trong đó:

Loại A: 80 người

Loại B: 5 người

Khuyến khích: 04 người

Tập thể lao động tiên tiến: Phòng Tư vấn giám sát.

- Hưởng ứng tích cực các phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao do các quận, huyện tổ chức.

- Hoạt động của tổ chức công đoàn được duy trì thường xuyên, tổ chức các đợt tham quan, nghỉ mát, công tác thăm hỏi, động viên..., tạo tinh thần phấn khởi và tin tưởng của toàn thể cán bộ CNV trong công ty.

11. Những tồn tại

- Việc phân công nhiệm vụ và kiểm tra kết quả công việc trong Ban tổng giám đốc chưa bám sát các phòng ban trên UBND quận, do đó công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án chưa thực hiện được theo kế hoạch.

- Sự phối hợp giữa các phòng ban chuyên môn do Ban tổng giám đốc điều hành chưa thực sự nhịp nhàng và năng lực chưa được đồng đều, ít nhiều ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh.

PHẦN HAI

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016.

I. Các chỉ tiêu chính.

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - Doanh thu | : 350 tỷ |
| + Kinh doanh BĐS | : 340 tỷ |
| + Doanh thu khác | : 10 tỷ |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 90 tỷ. |
| - Thu nhập bình quân | : 12 triệu đồng/người/tháng. |
| - Cổ tức | : 10 % |

II. Biện pháp tổ chức thực hiện

Căn cứ vào các chỉ tiêu chính trong kế hoạch SXKD năm 2016 do HĐQT đã đề ra, Ban tổng giám đốc lập các biện pháp thực hiện như sau:

1. Triển khai thực hiện các dự án

- Các dự án tại tỉnh Quảng ninh: Tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ của 2 dự án: Dự án Lô chung cư 4 và 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng ninh với qui mô 30 tầng, tổng mức đầu tư khoảng 750 tỷ đồng và dự án Khu đô thị Bãi Muối tại phường Cao thắng và phường Hà khánh, thành phố Hạ long, diện tích 22 ha với tổng mức đầu tư khoảng 370 tỷ đồng.

3386
TY
ĂN
ĐỒ T
ÊM
TP. Y

- Dự án KĐTMT Bắc QL32: Giải phóng xong phần diện tích còn lại chưa được GPMB, xây lắp hoàn chỉnh đồng bộ phần hạ tầng. Tập trung thu hồi nốt số tiền còn lại là 83,9 tỷ đồng. Quản lý, vận hành dự án, chăm sóc khách hàng.

- Tiếp tục công tác bàn giao nhà cho một số khách hàng còn lại tại tòa nhà A - Dự án nhà thu nhập thấp X2.

- Dự án như Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng với tổng mức đầu tư khoảng 80 tỷ đồng, đã khởi công xây dựng ngày 28/3/2016.

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GĐ II, Cầu Diễn để sớm đi vào thi công xây lắp dự án.

- Tiếp tục điều chỉnh, hoàn thiện hồ sơ các dự án khác như Khu đô thị mới Tây đô; dự án nhà ở tại phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây; dự án D12 Cầu Giấy...

- Tiếp tục làm việc, liên doanh với một đơn vị để cùng tham gia vào làm thủ tục dự án khu đô thị 85 ha Bắc Từ Liêm.

2. Công tác tổ chức

Để thực hiện tốt chỉ tiêu chính mà công ty đã đặt ra cần tăng cường trong công tác tổ chức quản lý lãnh đạo, đồng thời đào tạo lớp cán bộ trẻ có năng lực kế cận.

- Tăng cường công tác Quản lý, rà soát lại nhiệm vụ của các bộ phận để phân công và bố trí từng con người cụ thể phù hợp với khả năng chuyên môn của mình.

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

- Rà soát một số nội quy, quy chế, trình HĐQT bổ sung cho hoàn chỉnh để Công ty hoạt động có hiệu quả.

- 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 tại Công ty con.

- Duy trì thứ 7 hàng tuần họp Ban tổng giám đốc với chủ tịch HĐQT để báo cáo kết quả công việc được phân công và thống nhất phương hướng giải quyết cho những công việc tiếp theo. Đặc biệt Tổng giám đốc đã chỉ đạo trực tiếp tới từng các phó tổng giám đốc và các phòng ban thực hiện công tác sản xuất kinh doanh với các nhiệm vụ phát sinh phục vụ cho kinh doanh của công ty.

- Tăng cường hơn nữa công tác quản lý và theo dõi thực hiện các dự án, 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 dự án và các dịch vụ sau bán hàng.

4. Công tác chăm sóc khách hàng

Tiếp tục duy trì công tác chăm sóc khách hàng, tiếp tục làm sở đỏ, động viên khách hàng quảng bá thương hiệu cho công ty.

5. 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.

6. Công tác tài chính

- 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 2015 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 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