



Số: 01/BC-TGD-LIDECO

Hà nội, ngày tháng 4 năm 2017

## BÁO CÁO

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

Năm 2016 là năm đánh dấu nước ta đã có chuyển biến tích cực về phát triển kinh tế xã hội, nền kinh tế bước sang giai đoạn phát triển tương đối bền vững. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có được nhiều thuận lợi về việc hỗ trợ tín dụng từ các ngân hàng, lãi suất vay được ưu đãi, đồng thời thủ tục vay cho khách hàng mua bất động sản được giảm thiểu.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2016, Ban Tổng giám đốc Công ty CP phát triển Đô thị Từ Liêm đã bám sát các mục tiêu kế hoạch SXKD của HĐQT, cùng với sự cố gắng nỗ lực của toàn Công ty, kết quả đạt được năm 2016 của Công ty hoàn thành tương đối toàn diện trên các mặt hoạt động. Có được thành quả đó là nhờ sự lãnh đạo đúng đắn và sáng suốt của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, phù hợp với chủ trương và chính sách của Đảng, trong đó có một phần đóng góp không nhỏ từ các cổ đông và CBCNV trong Công ty.

#### PHẦN THỨ NHẤT

#### KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2016

##### Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2016

- Tổng doanh thu: 361 tỷ (đạt 103 % kế hoạch), trong đó:
  - + Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản: 341 tỷ đồng.
  - + Doanh thu từ hoạt động xây lắp và từ các lĩnh vực khác: 20.22 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 94,3 tỷ (đạt 105 % kế hoạch)
- Thu nhập bình quân: 12 triệu đồng/người/tháng.

#### 2. Công tác đầu tư dự án

Trong năm 2016 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 KĐT BQL 32:

- Tiếp tục thi công hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng như: Hệ thống chiếu sáng; đường giao thông; hệ thống cấp nước sạch và cảnh quan khu cây xanh...

- Để đảm bảo tiện ích của dự án, công ty đã hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế để thiết kế chỉnh trang cho khu đô thị. Cụ thể Công ty CP tư vấn VICAB là đơn vị thiết kế lại phần kiến trúc các lô nhà vườn còn lại phù hợp với tiện ích sử dụng có hiệu quả. Công ty West Green Design thiết kế chỉnh trang sân vườn, khu thể thao giải trí (bể bơi, tập gym...) và đặc biệt là khu Trung tâm thương mại để phục vụ cho các hộ dân trong dự án, tiện tích cho khu đô thị.

- 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. Thực hiện cải tạo lại nguồn nước sinh hoạt cho khu đô thị.

- Nhiệm vụ trọng tâm của ban TGD công ty đối với dự án hiện nay là giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, đồng thời tiếp tục kinh doanh các lô nhà vườn còn lại và thu hồi công nợ khách hàng chưa thanh toán hết tiền.

- **Dự án KĐT Dịch Vụ:**

- Giải phóng mặt bằng và thi công tuyến đường 17,5m để kết nối với đường Trần Đăng Ninh và đường Nguyễn Văn Huyền (50m).

- Đảm bảo công tác an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, duy trì các dịch vụ điện nước cho dân cư trong dự án.

- Thường xuyên đôn đốc, kiểm tra việc xây dựng các nhà thấp tầng của các hộ dân bảo đảm xây dựng đúng qui hoạch.

- **Dự án Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vụ:**

Trong năm 2016, Công ty đã xây dựng xong phần thô công trình “Tòa nhà có chức năng thương mại” (Siêu thị nhỏ và Văn phòng) tại tổ 28 – Phường Dịch Vụ, Cầu Giấy, Hà Nội. Hiện tại, đang hoàn tất thủ tục để tạo điều kiện cho khách hàng đã thực hiện nhận chuyển nhượng sớm đưa vào kinh doanh.

- **Dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN”:**

Thành lập pháp nhân mới là Công ty CP nhà Mỹ Xuân - Hà Nội với vốn điều lệ 157 tỷ đồng, công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm góp 45% vốn điều lệ.

Dự án có tổng mức đầu tư gần 1 nghìn tỷ đồng, hiện nay 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 dịch vụ thương mại và văn phòng. Công ty đang tiến hành làm nốt các thủ tục về thiết kế thi công và xây dựng cơ bản khác, phần đấu giá II/2017 sẽ khởi công xây dựng.

- **Các dự án tại tỉnh Quảng ninh**

- \* *Dự án cải tạo xây dựng mới 2 lô chung cư 4 và 5 tại phường Trần Hưng Đạo (tổng mức đầu tư 1.079 tỷ đồng)*

Thủ tục pháp lý của dự án với Thành phố Hạ Long và tỉnh Quảng Ninh cơ bản đã hoàn tất. Dự án đã được khởi công ngày 20/9/2016. Đến nay, công trình đã thi công xong một số



hạng mục như: Đường lên trường học; Kè chắn đất; Cọc khoan nhồi và đang bắt đầu thi công phần tầng hầm, phần thô của 2 tòa nhà 31 tầng, dự kiến dự án sẽ hoàn tất trong năm 2018.

*\* Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại phường Cao thắng và Hà Khánh - Thành phố Hạ long*

Với tổng mức đầu tư trên nghìn tỷ đồng, trong đó phần xây dựng hạ tầng dự kiến 382 tỷ, Công ty đã bắt đầu làm thủ tục từ tháng 6/2016, đến nay đã được tỉnh giao làm chủ đầu tư. Hiện tại công ty đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng, dự kiến đến quý 2/2017 sẽ kết thúc GPMB để triển khai các bước tiếp theo phục vụ cho thi công dự án.

- **Các dự án chuẩn bị đầu tư khác:**

Công ty đang tiếp tục công tác hồ sơ khi có điều kiện cho phép sẽ tiến hành triển khai như: Dự án khu dân cư tại Phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây; Dự án 85 ha tại quận Bắc Từ Liêm; Dự án nhà tái định cư lô D12 tại Quận Cầu Giấy.

### **3. Công tác kinh doanh nhà**

- **Dự án KĐT Bắc quốc lộ 32:** Tính đến nay, Công ty đã bàn giao được tổng số 418 căn cho khách hàng. Bộ phận thu hồi công nợ đã tích cực bằng nhiều biện pháp đốc thúc các khách hàng chậm nộp tiền, tuy nhiên kết quả còn rất hạn chế. Cụ thể 51 khách hàng còn nợ 84 tỷ, đến nay đã thu hồi được 6 tỷ. Số nợ còn lại của 43 khách hàng là 78,8 tỷ đồng.

- **Khu nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp và đối tượng chính sách tại vị trí X2:** Đã bàn giao 117 căn, thu về 123,2 tỷ.

- **Dự án KĐT mới Dịch vụ:**

+ Tòa chung cư N04-B1: Đã bàn giao nhà cho khách hàng, phản ánh doanh thu và đưa vào sử dụng.

+ Nhà N09-B2: Tại tầng 4 và tầng 5 còn 7 căn thương mại, đến nay đã bán được 4 căn trị giá 15 tỷ đồng, còn lại 3 căn chưa bán.

### **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, 01 chi nhánh.

- Thành lập chi nhánh Lideco – Hạ Long. Bổ nhiệm Giám đốc và Phó Giám đốc chi nhánh. Điều động, chuyển chuyển và ổn định tổ chức bộ máy, nhân sự của chi nhánh.

- Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng theo phiên bản ISO 9001-2015 và sửa đổi, bổ sung một số qui định và qui trình cho phù hợp.

## **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.

- Các hạng mục còn lại trong và ngoài công ty được rà soát và thẩm tra quyết toán theo đúng các văn bản hướng dẫn.

## **6. Công tác chăm sóc khách hàng.**

- Trong giai đoạn cạnh tranh của thị trường, xác định việc chăm sóc tốt khách hàng là vấn đề quan trọng, do vậy Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo các đơn vị trực thuộc như: Phòng đầu tư kinh doanh, các Ban quản lý Dự án, bộ phận 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. công tác làm sổ đỏ cho khách hàng cũng được chú trọng, tổng số sổ đỏ cấp cho khách hàng tại dự án Bắc QL 32 là 325 sổ, dự án khu đô thị mới Dịch Vọng là 285 sổ.

- Ban Tổng giám đốc thường xuyên giải quyết kịp thời các thắc mắc, kiến nghị của khách hàng để đảm bảo tính minh bạch của chủ đầu tư.

## **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 công trình “Tòa nhà có chức năng thương mại” (Siêu thị nhỏ và Văn phòng) tại tổ 28 – Phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội. Bắt đầu triển khai nhiệm vụ giám sát các Dự án tại Quảng Ninh.

- 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. Trong năm đã tham gia diễn tập 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.**

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.

## **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.

- 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. Công đoàn tổ chức tốt các đợt tham quan, nghỉ mát, ngày 8/3, ngày 20/10..., 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, huyện 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 2017**

#### **I. Các chỉ tiêu chính.**

- Doanh thu	: 400 tỷ
+ Kinh doanh BĐS	: 390 tỷ
+ Doanh thu khác	: 10 tỷ

- Lợi nhuận trước thuế : 110 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 2017 do hội HĐQT đã đề ra, thông qua các nghị quyết của HĐQT cho từng công việc cụ thể, 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**

- Dự án chung cư Lô 4, Lô 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long:

Trong năm 2017 Công ty sẽ xây xong phần thô, phân đấu đến cuối năm 2018 đưa vào sử dụng.

- Dự án 23 ha tại Bãi Muối, phường Cao Thắng, Hà Khánh -, Thành phố Hạ Long:

Công ty sẽ tập trung giải phóng mặt bằng xong trong 6 tháng đầu năm 2017. Tiếp tục các công tác hồ sơ pháp lý, triển khai phần thiết kế kỹ thuật thi công để sớm triển khai thi công dự án. Trong năm 2017 thi công san nền và triển khai đầu tư hạ tầng.

- **Dự án KĐT Bắc QL32**

- Triển khai thi công, cụ thể xây dựng khu dịch vụ và các tiện ích vui chơi giải trí tại khu vực trung tâm của dự án.

- Tích cực bằng nhiều biện pháp thu số tiền còn lại (78,8 tỷ đồng) của các khách hàng còn nợ.

- Làm tốt công ty quản lý, vận hành, chăm sóc khách hàng.

- Quyết tâm giải phóng mặt bằng các khu vực còn lại và xây dựng nốt phần hạ tầng, cải tạo nước sạch của dự án.

- **Dự án KDTM Dịch Vụ**

Năm 2017 quyết tâm giải phóng xong mặt bằng đồng thời hoàn thành công tác hồ sơ thiết kế để thi công công trình N011 vào đầu năm 2018.

- Tiếp tục chỉnh trang toàn bộ dự án để vận hành đồng bộ khu đô thị.

- **Dự án Khu dân cư tại Viên Sơn – Sơn Tây**

Thương thảo để mua số cổ phần còn lại của Công ty CP đầu tư thương mại Viên Sơn để tiếp tục thực hiện dự án.

- **Dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “:**



Công ty đang tiến hành làm các thủ tục về thiết kế thi công và xây dựng cơ bản khác, phần đầu quý II/2017 sẽ khởi công xây dựng.

- Tiếp tục công tác làm hồ sơ và theo đuổi một số dự án: Khu tái định cư D12 trên địa bàn quận Cầu Giấy và Khu đô thị Tây Tựu (85 ha) tại quận Bắc Từ Liêm.

## **2. Công tác tổ chức**

Để thực hiện tốt kế hoạch HĐQT công ty đã đặt ra, Ban TGD 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 nhân sự cụ thể phù hợp với khả năng chuyên môn.

- Duy trì tốt 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:**

- Trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc tập trung chỉ đạo thực hiện thi công đối với dự án trọng điểm là Dự án chung cư Lô 4, Lô 5 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long; dự án khu đô thị tại phường Cao Thắng và Hà Khánh; Dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GĐ II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “

- 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 họp Ban tổng giám đốc với chủ tịch HĐQT và giao ban hàng tháng 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 chỉ đạo trực tiếp tới từng các phó tổng giám đốc và các phòng ban thực hiện công tác 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, làm sổ đỏ.
- Tăng cường tập trung giải quyết kịp thời các thắc mắc của khách hàng.

#### 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.
- Thực hiện nhiệm vụ triển khai nhiệm vụ giám sát các Dự án tại Quảng Ninh.
- 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. Thực hiện tốt 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.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Vũ Gia Cường**