



Hà nội, ngày 5 tháng 4 năm 2018

Số: 01/BC/TGĐ/LIDECO

## **BÁO CÁO**

### **TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018**

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

Hôm nay Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2018, tôi xin thay mặt cho Ban Tổng giám đốc Công ty gửi lời tri ân sâu sắc đến quý khách hàng, quý cổ đông, các đối tác cùng toàn thể cán bộ nhân viên đã tin tưởng đồng hành với Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm trong suốt thời gian qua.

Kính thưa Đại hội, thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2017, Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm đã bám sát các mục tiêu kế hoạch SXKD để tập trung triển khai toàn diện. Cùng với sự cố gắng nỗ lực của CB CNV toàn Công ty, kết quả đạt được trong năm 2017 đã hoàn thành về cơ bản. Có được thành quả đáng ghi nhận đó là nhờ sự lãnh đạo đúng đắn và sáng suốt của Hội đồng quản trị và công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, trong đó có một phần đóng góp không nhỏ từ các cổ đông và CBCNV trong Công ty.

Sau đây tôi xin báo cáo đại hội kết quả thực hiện SXKD của năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2018.

#### **PHẦN THỨ NHẤT**

#### **KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2017**

##### **1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2017**

- Tổng doanh thu: 358,6 tỷ (Đạt 89,5 % kế hoạch), trong đó:
  - + Doanh thu từ kinh doanh bất động sản: 275,2 tỷ đồng.
  - + Doanh thu từ hoạt động tài chính: 81,7 tỷ đồng.
  - + Doanh thu khác: 1,6 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 121,6 tỷ đồng (đạt 110 % kế hoạch)
- Lợi nhuận sau thuế: 93,4 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân: 12 triệu đồng/người/tháng.

##### **2. Công tác đầu tư dự án**



Trong năm 2017 các dự án của công ty đã được triển khai theo kế hoạch được Hội đồng quản trị Công ty đề ra và Ban tổng giám đốc trực tiếp triển khai thực hiện. Kết quả đạt được cụ thể của từng dự án như sau:

- **Dự án Khu đô thị Bắc Quốc lộ 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... Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện và tu sửa một số hạng mục như công vào dự án, đầu tư nâng cấp trạm điện, máy bơm và đặc biệt, Công ty đang triển khai phối hợp cùng Công ty cấp nước sạch tây Hà Nội để đầu tư đầu nối đường nước sạch Sông Đà về dự án. Đến nay, phần việc đã hoàn thành, cư dân sinh sống tại Khu đô thị BQL 32 đã có nước sạch Sông Đà để sử dụng.

- Công ty đã hợp tác với các đơn vị tư vấn thiết kế để thiết kế, chỉnh trang cảnh quan kiến trúc và đầu tư tiện ích cho khu đô thị. Cụ thể, ký hợp đồng với Công ty CP tư vấn VICAB là đơn vị thiết kế lại phần kiến trúc bên trong các lô biệt thự còn lại để phù hợp với tiện ích sử dụng và cảnh quan bên ngoài. Ký hợp đồng với Công ty West Green Design thiết kế cảnh quan kiến trúc bao gồm phần sân vườn, khu thể thao giải trí, bể bơi, .. và khu Trung tâm thương mại để phục vụ cho các hộ dân trong dự án, tăng tiện ích cho khu đô thị. Hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt xong phần thiết kế kỹ thuật thi công và tổng dự toán. Dự kiến, quý 3 năm 2018, sẽ đưa vào thi công các nội dung đã phê duyệt.

- Các công tác dịch vụ, chăm sóc khách hàng, quản lý dự án, đảm bảo vệ sinh môi trường và an ninh trật tự được thực hiện tốt.

- Nhiệm vụ trọng tâm của ban TGD công ty đối với dự án hiện nay là giải phóng mặt bằng 1 số diện tích còn tồn tại, đồng thời lên phương án tiếp tục bán các lô biệt thự còn lại và thu hồi công nợ khách hàng.

- **Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng:**

- Phối hợp với chính quyền địa phương để thực hiện 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) chạy thẳng tới đường Dương Đình Nghệ.

- 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.

- Chuẩn bị hồ sơ kỹ thuật thi công cho tòa nhà chung cư N011 để tạo các bước tiền đề cho công tác đầu tư vào năm 2018.

- **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)*

Trong năm 2017 đã thi công xong toàn bộ phần thô và một phần của công tác hoàn thiện, cơ điện...

- \* *Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại Phường Cao Thắng & Hà khánh thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với tổng diện tích 23 ha (Tổng mức đầu tư: 1.372,4 tỷ đồng):*

Hiện tại công ty đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và triển khai các bước tiếp theo phục vụ cho thi công dự án.



### **3. Công tác kinh doanh nhà**

\* Dự án chung cư Lô 4; Lô 5 Quảng Ninh (LIDECO HẠ LONG): Đã bán được 361/884 căn hộ. Thu về 196 tỷ đồng theo tiến độ hợp đồng. Dự kiến sẽ hoàn thành công tác bán nhà trước tháng 7/2018.

\* Dự án khu đô thị Bắc QL32: Trong năm 2017 bán được 07 căn Nhà vườn thu về  
Ngay sau khi có sự chỉ đạo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng GD, các phòng ban chức năng đã đưa ra các biện pháp tích cực để thu hồi nợ đọng năm 2017 như thường xuyên thông báo gọi điện đôn đốc khách hàng nộp tiền, đưa ra các giải pháp hỗ trợ khách hàng có thể nộp tiền và nhận bàn giao nhà. Hỗ trợ làm thủ tục cho khách hàng không có khả năng trả nợ chuyển nhượng cho khách hàng khác để trả nợ cho Công ty. Số tiền thu hồi công nợ từ khách hàng trong năm 2017: 12,5 tỷ đồng.

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

- Đã 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 gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long.

### **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 rất quan trọng 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 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.

- Ban Tổng giám đốc thường xuyên giải quyết kịp thời các thắc mắc, khiếu kiện 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 tốt công tác giám sát thi công tại Dự án chung cư LIDECO Hạ Long.

- 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. Tham gia tập huấn công tác PCCC tại trụ sở công ty và các tòa nhà cao tầng do công ty làm chủ đầu tư.



- 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 Tổng 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.

- 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.

### **PHẦN HAI**

## **KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018**

### **I. Các chỉ tiêu chính.**

- Doanh thu	: 690 tỷ
+ Kinh doanh BĐS	: 616 tỷ
+ Doanh thu khác	: 74 tỷ
- Lợi nhuận trước thuế	: 125 tỷ.
- Thu nhập bình quân	: 14 triệu đồng/người/tháng.
- Phân phối cổ tức	: 10 %

### **II. Biện pháp tổ chức thực hiện**

Căn cứ vào các chỉ tiêu chính trong kế hoạch SXKD năm 2018 do HĐQT đã đề ra, Ban tổng giám đốc xây dựng 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:

Với tổng mức đầu tư khoảng 1.200 tỷ đồng, hiện tại đã thi công xong phần thô. Trong năm 2018, Công ty sẽ xong hoàn thành tất cả các hạng mục nội, ngoại thất, điện nước của 2 tòa nhà chung cư cao 31 tầng, làm các thủ tục với cơ quan nhà nước như làm sổ đỏ, bàn giao nhà cho khách hàng.

- Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị tại Phường Cao Thắng & Hà Khánh Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (23 hạ) :

Tổng mức đầu tư là: 1.372 tỷ, hiện tại Công ty đang tập trung cho công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các công tác hồ sơ pháp lý, triển khai phần thiết kế kỹ thuật thi công. Dự án đã được khởi công ngày 6/3/2018, dự kiến sẽ đưa ra kinh doanh trong năm 2018.

Bên cạnh việc triển khai 2 dự án tại thành phố Hạ Long, được sự chỉ đạo của HĐQT, Ban TGD đang tiếp tục nghiên cứu một số khu đất tại thành phố Hạ Long như dự án bờ bao biển thành phố Hạ Long có quy mô 68 ha và huyện Vân Đồn. Lập quy hoạch phù hợp với quy hoạch của Tỉnh Quảng Ninh và tạo các bước tiền đề cho công tác đầu tư của Công ty trong tương lai.

- **Dự án Khu đô thị Bắc QL32**

- Tiếp tục đôn đốc thu tiền phần thô và hoàn thiện các khách hàng mua nhà Liên kê và Biệt thự (khoảng 66,3 tỷ đồng tương đương với 31 căn) và làm các thủ tục để bàn giao nhà tại dự án. Đối với các trường hợp mua nhà giá thấp, đến nay vẫn chưa thanh toán dứt điểm Công ty sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng và trừ tiền phạt theo hợp đồng, trả lại tiền và bán cho khách hàng có nhu cầu.

- Triển khai thi công tòa nhà dịch vụ, đầu tư xây dựng các phần tiện ích, chỉnh trang cảnh quan kiến trúc theo thiết kế đã được HĐQT phê duyệt dự kiến vào quý 3 năm 2018.

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

- **Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng**

- Năm 2018 quyết tâm giải phóng mặt bằng xong các vị trí còn lại đồng thời hoàn tất công tác hồ sơ thiết kế để thi công công trình N011 vào cuối năm 2018.

- Vị trí công trình HH: Tập trung trong quý I và quý II giải quyết xong HĐ cho thuê để hoàn trả mặt bằng cho Công ty Hà Đô.

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

- **Dự án Viên Sơn – Sơn Tây**

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

- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các dự án khu đô thị, các tòa chung cư tại vị trí Quận Cầu Giấy, Quận Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm và Hoài Đức đã là địa bàn đầu tư truyền thống của Công ty trong nhiều năm qua.

## 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 nhân sự cụ thể phù hợp với khả năng chuyên môn của mình. Năm 2018 Công ty sẽ xem xét bố trí bổ sung nhân sự cho Chi nhánh LIDECO Hạ Long để đáp ứng được nhu cầu triển khai các Dự án tại Hạ Long.

- 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 góp phần 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 quản lý, điều hành**

Trong năm 2018, Ban Tổng giám đốc tập trung chỉ đạo thi công 2 dự án trọng điểm ở Quảng Ninh. Trong quý I, Chỉ đạo Chi nhánh LIDECO Hạ Long tập trung cho công tác bán hàng, phối hợp cùng liên minh các Sàn giao dịch BĐS phần đầu bán được trên 90% số lượng căn hộ đồng thời thực hiện chi trả tiền đền bù GPMB phần diện tích còn lại tại dự án khu đô thị 23 ha.

- 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.

- 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 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 sổ đỏ, động viên khách hàng quảng bá thương hiệu cho Công ty.

- Tăng cường tập trung giải quyết kịp thời các thắc mắc của khách hàng, đảm bảo giữ thương hiệu Công ty.

### **5. Công tác quản lý kỹ thuật, giám sát chất lượng thi công và ATLĐ**

- Tuân thủ 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 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. 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.

7. Để thực hiện tốt kế hoạch SXKD năm 2018, Ban tổng giám đốc quyết tâm khắc phục các tồn tại trên để hoàn thành tốt nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2017 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 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**