

**BÁO CÁO
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2011
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2012**

Năm 2011 được xem là một năm đầy khó khăn trên cả phương diện kinh tế vĩ mô và góc độ vi mô ngành, doanh nghiệp. Bên cạnh đó, những biến động trên thị trường thế giới cũng cho thấy tình hình chung không mấy tích cực. Trong những tháng đầu năm, nền kinh tế phải đối mặt với tình trạng lạm phát leo thang, thâm hụt thương mại gia tăng, thị trường ngoại tệ biến động mạnh, thanh khoản ngân hàng gặp khó khăn. Trước tình hình đó, chính phủ đã ban hành nghị quyết 11 với những giải pháp quyết liệt đã khiến nền kinh tế vĩ mô ổn định hơn sau đó. Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong suốt năm qua không có tín hiệu khởi sắc bởi hầu hết các doanh nghiệp bất động sản trong nước đều rơi vào tình trạng thiếu vốn hoặc không bán được hàng điều này cho thấy những hệ quả cộng hưởng của các chính sách điều hành tiền tệ từ những năm trước đây.

Trước tình hình khó khăn đó, Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm đã tập trung mọi nguồn lực, quyết tâm thực hiện các mục tiêu kế hoạch đề ra, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh chờ tín hiệu hồi phục của thị trường bất động sản cũng như sự tăng trưởng trở lại của nền kinh tế. Cụ thể kết quả đạt được như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2011

1. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh:

Tổng doanh thu : **356,344** tỷ đồng bằng **23,73 %** kế hoạch năm

Lợi nhuận sau thuế TNDN : **93,69** tỷ đồng

Nộp Ngân sách nhà nước : **256,640** tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu : **815,135** tỷ đồng

Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu: **26,29%**

Thu nhập bình quân của CBCNV đạt: **11.000.000** đ/người/tháng

Cổ tức: **25%** bằng tiền mặt

2. Công tác tổ chức quản lý điều hành sản xuất

- Ổn định công tác tổ chức quản lý với mô hình công ty mẹ với 04 công ty CP thành viên, 01 công ty TNHH một thành viên và 01 sản giao dịch bất động sản, 01 xí nghiệp chi nhánh trực thuộc.

- Thành lập “Ban chỉ đạo công tác hoàn thiện” tại Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 nhằm đảm bảo yêu cầu và kế hoạch của công ty đề ra về tiến độ, chất lượng thi công của các nhà thầu theo đúng cam kết với khách hàng.

- Kiện toàn bộ máy tổ chức, quản lý tại các phòng ban khối cơ quan Công ty cũng như phân cấp tới các đơn vị trực thuộc phù hợp với yêu cầu thực tế công việc nhằm phát huy tối đa tinh thần trách nhiệm, năng động tự chủ của từng người, từng bộ phận trong điều hành.

- Thực hiện và tuân thủ hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

- Ban hành một số qui chế quản lý nội bộ đảm bảo hoạt động ổn định có hiệu quả có sự kiểm tra đánh giá việc thực hiện các qui chế của công ty định kỳ.

- Chỉ đạo và tháo gỡ kịp thời những khó khăn, vướng mắc của các nhà thầu đảm bảo thi công đúng tiến độ kế hoạch.

- Tập trung xây lắp toàn bộ phía Đông trục đường 31m và các hạng mục hạ tầng khác của Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32. Chỉ đạo thanh quyết toán, nghiệm thu các hạng mục, công trình, nhà ở để bàn giao cho khách hàng. Phê duyệt và xin điều chỉnh lại qui hoạch cho phù hợp với thực tế. Tổ chức xây lắp xong đơn nguyên B thuộc dự án X2. Đơn nguyên còn lại đang điều chỉnh nâng tầng để tăng thêm quỹ nhà cho Thành phố.

3. Công tác kinh tế - 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 đảm bảo công ty phát triển bền vững.

- Thực hiện đầy đủ các quy định, hướng dẫn của Nhà nước trong công tác đầu tư, xây dựng kế hoạch. Áp dụng các định mức, đơn giá theo đúng qui định hiện hành, có sự điều chỉnh kịp thời cho các nhà thầu khi có biến động về giá cả để đảm bảo thi công được liên tục, không gây ảnh hưởng đến tiến độ SXKD.

4. Công tác đầu tư dự án và bán nhà

Năm 2011 là năm cực kỳ khó khăn trong việc triển khai các dự án do thị trường bất động sản trầm lắng, các sản phẩm làm ra bị mất giá không có người mua. Các dự án đang trong giai đoạn kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm cũng không nằm ngoại lệ. Trước tình hình đó, công ty đã rà soát, xem xét và đề ra chiến lược cụ thể cho mỗi dự án phù hợp với tình hình hiện tại, đảm bảo vẫn duy trì được SXKD và những mục tiêu lâu dài. Cụ thể:

a. Công tác đầu tư dự án

- Tập trung triển khai Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 như hoàn thiện phần hạ tầng của toàn dự án, xây lắp, hoàn thiện ngoài, hoàn chỉnh các lô nhà phía Đông đường 31m và một số lô nhà khác phía Tây, đảm bảo tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng. Hoàn chỉnh các công trình phụ trợ khác như nước sạch, điện sinh hoạt, chiếu sáng, cây

xanh, sân tennis phục vụ cho các hộ dân. Tập trung xử lý giải phóng mặt bằng một số diện tích còn vướng mắc.

- Dự án KĐTMT Dịch Vọng: Đôn đốc liên doanh thi công nốt nhà thấp tầng và các hạng mục hạ tầng xã hội công cộng khác như nhà trẻ, trường học, vườn hoa. Quản lý chặt chẽ các đơn vị thi công tuân thủ các qui định đảm bảo vệ sinh môi trường. Phê duyệt phương án thiết kế một số tòa nhà cao tầng N04B1, N011, 2 tòa tháp 50 tầng và lên phương án kế hoạch kinh doanh khi thị trường tốt. Cùng UBND quận Cầu Giấy, Hội đồng GPMB, các phường lên phương án giải phóng mặt bằng một số diện tích còn tồn tại. Làm các thủ tục với Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh xong một số nội dung của quyết định giao đất để phù hợp với thực tế.

- Dự án Khu đô thị Hòa Sơn: Đã hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư. Ngày 7/9/2011 đã được UBND tỉnh Hòa Bình cấp giấy chứng nhận đầu tư cho công ty. Đến nay đang tiến hành đo đạc bản đồ giải thửa phục vụ GPMB để triển khai xây dựng dự án theo đúng qui hoạch và thiết kế đã được phê duyệt.

- Dự án Khu dịch vụ tổ 32 phường Dịch Vọng: Đã hoàn thiện các hồ sơ của công tác chuẩn bị đầu tư, điều chỉnh qui hoạch và các thủ tục có liên quan để thành phố phê duyệt và cấp giấy chứng nhận đầu tư. Hiện tại đang liên hệ với phường để hoàn tất dự án.

- Dự án X2: Đã hoàn thành xây lắp đơn nguyên B, hoàn thiện các thủ tục để bảo vệ giá thành, giá bán với thành phố cho các đối tượng chính sách. Còn đơn nguyên A đã được Thành phố chấp thuận cho điều chỉnh nâng tầng tối đa.

- Một số dự án khác tiếp tục củng cố hồ sơ, thủ tục pháp lý với kế hoạch lâu dài như dự án Tây Đô, Hoài Đức; dự án nhà ở tại phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây; dự án X3 giai đoạn 2... (đang làm thủ tục cấp chứng nhận đầu tư).

b. Kinh doanh nhà

- Trong năm 2011, thực hiện nghị quyết HĐQT, Công ty đã thực hiện ủy quyền cho sàn giao dịch bất động sản tổ chức bán nhà tại Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của Công ty và các quy định của Nhà nước.

- Tập trung hoàn thiện hồ sơ bán hàng, theo dõi tiến độ thi công của các nhà thầu, thông báo thu tiền xây thô, hoàn thiện mặt ngoài theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

- Chỉ đạo Sàn giao dịch BĐS kết hợp với các phòng ban liên quan và khách hàng thực hiện các thủ tục bàn giao nhà khi đủ điều kiện.

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

- Thực hiện đầy đủ các qui 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 qui

hoạch hợp lý hơn với cơ quan có thẩm quyền như đối với Dự án Dịch Vọng và Dự án Bắc Quốc lộ 32.

- Bộ phận 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 ký cam kết về ATVSLĐ đến tất cả các đơn vị. Mỗi đơn vị được cảnh sát PCCC tập huấn công tác PCCC tại trụ sở công ty và các tòa nhà cao tầng.

- Cấp phát kịp thời các trang 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.

6. Công tác quản lý lao động và tiền lương

- Rà soát bố trí lao động tại các phòng ban phù hợp với thực tế và nhiệm vụ của công ty đảm bảo đội ngũ CBCNV của công ty có đủ năng lực hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

- Tiếp tục sắp xếp ổn định biên chế tổ chức lao động trong các phòng ban, đơn vị SX của công ty. Chủ yếu tăng cường cán bộ kỹ thuật cho các đơn vị sản xuất. Tổng số CBCNV đến 31/12/2011 là 156 người. Đã tuyển dụng được 26 người, giải quyết chuyển công tác và nghỉ chế độ cho 14 người.

- Thực hiện tốt các chế độ cho người lao động như BHXH, bảo hiểm y tế... Hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV. Theo dõi chặt chẽ công tác hợp đồng lao động theo đúng qui trình tuyển dụng. Xây dựng và ban hành quy chế lương phù hợp với kết quả thực tế và khuyến khích cán bộ nhân viên nâng cao năng suất lao động, làm việc có hiệu quả gắn bó lâu dài với Công ty.

- Đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động. Năm 2011 thu nhập bình quân đạt 11 triệu đồng/người/tháng.

7. Công tác quản lý tài chính

- Chấp hành đầy đủ việc lập và thực hiện hệ thống tài chính kế toán theo đúng qui chế tài chính của công ty và của 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 trung thanh quyết toán gọn các công trình xây dựng, đơn đốc thu tiền khách hàng và các khoản nợ khác.

- Thực hiện nghị quyết của HĐQT, trong năm 2011 Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu quỹ với tổng khối lượng : **610.050 cp**, giá trị: **32.695.707.878 đ**, nâng tổng khối lượng cổ phiếu quỹ nắm giữ lên : **2.610.050 cp** tương ứng **4.1%** vốn điều lệ.

8. 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 với các chủ đề, mục tiêu cụ thể. Tổ chức phát động thi đua trong toàn công ty nhân dịp đầu năm mới nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD của công ty. Cuối năm, công ty đều tổ chức bình xét danh hiệu thi đua cho cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong lao động, sản xuất.

- Hưởng ứng và tham gia các phong trào văn hóa văn nghệ, thể thao của quận, huyện, thành phố phát động. Xây dựng gia đình, đơn vị văn hóa, phát động các phong trào "lao động giỏi"; "người tốt việc tốt"; "sản xuất an toàn, tiết kiệm"... được đông đảo quần chúng tham gia.

- Tổ chức giải bóng đá LIDECO với sự tham gia của 12 đội bóng đại diện cho các đơn vị thành viên, ban quản lý dự án, xí nghiệp trực thuộc, tạo không khí phấn khởi, đoàn kết.

- Được UBND huyện Từ Liêm, UBND Thành phố Hà Nội tặng bằng khen về các hoạt động phong trào, xây dựng đơn vị vững mạnh. Được Tổng LĐLĐ tặng bằng khen công đoàn công ty vì đã có thành tích trong hoạt động công đoàn.

PHẦN HAI

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2012

I. Các chỉ tiêu kinh tế tài chính

Tổng doanh thu **: 1.120 tỷ**

Trong đó:

Doanh thu từ hoạt động xây lắp **: 450 tỷ**

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà **: 650 tỷ**

Doanh thu từ hoạt động tài chính và doanh thu khác **: 20 tỷ**

Lợi nhuận trước thuế **: 550 tỷ**

Thu nhập bình quân **: 12 trđ/người/tháng**

Mức chia cổ tức dự kiến **: 15 % trở lên**

II. Một số biện pháp tổ chức thực hiện trong năm 2012

1. Triển khai kinh doanh và xây lắp các dự án

a. Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32

- Tập trung chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện nốt các hạng mục phía Đông đường 31m, bàn giao cho khách hàng và đưa vào sử dụng trong tháng 4/2012.

- Khi thị trường có tín hiệu phục hồi tốt, tiếp tục tổ chức các đợt bán nhà thuộc Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 đã đủ điều kiện đưa ra kinh doanh.

- Tiếp tục thi công xây lắp các hạng mục đã khởi công phía Tây đường 31m.

- Triển khai thi công một số công trình phúc lợi như vườn hoa, cây xanh...
- Giải phóng mặt bằng xong các vị trí còn tồn tại của dự án.

b. Dự án KĐTM Dịch Vụ

- Giao BQLDA quản lý tốt công tác xây lắp, hoàn thiện của các hộ, các chủ đầu tư thứ phát và các hạng mục hạ tầng còn lại.
- Làm tốt công tác quản lý và vận hành dự án, đảm bảo vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, cung cấp các dịch vụ cho khách hàng.
- Có kế hoạch bàn giao hệ thống cấp nước sạch cho Công ty kinh doanh nước sạch Hà Nội quản lý.
- Xem xét, phê duyệt phương án kiến trúc thiết kế tòa nhà N04B1 để triển khai thi công, khi có điều kiện thuận lợi đưa vào kinh doanh.
- Phối hợp với UBND quận Cầu Giấy, các phường có liên quan giải phóng mặt bằng nốt các vị trí còn tồn tại.

c. Các dự án khác

- Dự án X2: Hoàn thiện các thủ tục với huyện, sở tổ chức bán và bàn giao nhà cho khách hàng lôc B trong quý II. Giải phóng mặt bằng nốt số hộ còn lại, chuẩn bị thi công nốt lôc A.
- Dự án X3: Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư.
- Dự án nhà ở tại phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây: Chờ phê duyệt qui hoạch của thị xã Sơn Tây và làm công tác chuẩn bị đầu tư.
- Dự án tổ hợp dịch vụ thương mại tổ 32 phường Dịch Vụ: Hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư và điều chỉnh quy hoạch, chuẩn bị phương án để kinh doanh khi thị trường thuận lợi.
- Dự án Khu đô thị mới Tây Đô, Hoài Đức: Chờ thành phố qui hoạch phân khu, khi đã có qui hoạch triển khai các bước chuẩn bị.
- Đôn đốc chỉ đạo các công ty thành viên để làm tốt công tác xây lắp ngoài công ty bằng vốn ngân sách và của các chủ đầu tư khác.

2. Công tác tổ chức

- 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 và chuyên môn của mình.
- Duy trì việc thực hiện các nội qui, qui định của công ty.
- Thực hiện tốt các chế độ chính sách của nhà nước cũng như công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật kịp thời.
- Tiếp tục rà soát, ban hành các quy chế quy định nội bộ của Công ty cũng như người đại diện phần vốn tại các công ty cổ phần để nâng cao hiệu quả quản lý và điều hành sản xuất.

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

- Tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, ủng hộ các hoạt động nhân đạo, từ thiện nhằm nâng cao vị thế của doanh nghiệp, tạo dựng một thương hiệu LIDECO vì cộng đồng và thể hiện vai trò và trách nhiệm của doanh nghiệp gắn liền với sự phát triển của đất nước.

3. Công tác chỉ đạo 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.

- 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 và các dịch vụ sau bán hàng.

4. Công tác đầu tư, khai thác dự án

- Tăng cường công tác quản lý đầu tư tại các dự án, đảm bảo thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục đúng quy định của công ty và pháp luật hiện hành.

- Tập trung vốn và con người thực hiện các dự án đã được phê duyệt và các hạng mục còn dở dang.

- Đầu tư tập trung vào các công trình, dự án có tính khả thi cao và có hiệu quả.

- Đẩy nhanh công tác GPMB và đầu tư xây dựng hạ tầng dự án nhằm đưa sản phẩm vào khai thác, kinh doanh hiệu quả.

- Lựa chọn các nhà thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện tốt các hạng mục, công trình trong các dự án đô thị của công ty.

- Bám sát diễn biến của thị trường để có những quyết sách phù hợp.

- Đẩy mạnh công tác quảng bá, tiếp thị hình ảnh dự án, công ty đồng thời nâng cao chất lượng chăm sóc khách hàng. Xây dựng và củng cố hình ảnh, thương hiệu của Công ty nhằm nâng cao giá trị thương mại các sản phẩm của công ty và giá trị doanh nghiệp.

5. 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 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.

6. Đảm bảo công tác tài chính của Công ty

- Tiếp tục triển khai bán nhà tại Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32, tạo nguồn vốn cho SXKD.

- Quản lý thu chi vận hành vốn có hiệu quả.

- Thanh quyết toán các hạng mục, công nợ kịp thời, đảm bảo thủ tục.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2011 và phương hướng nhiệm vụ năm 2012 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!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Lưu CT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

Vũ Gia Cường