



Hà nội, ngày 4 tháng 04 năm 2015

BÁO CÁO

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

Năm 2014 thị trường Bất động sản đã có một số tín hiệu tích cực nhưng thị trường còn phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố trong đó kinh tế vĩ mô có tác động rõ nét nhất, cùng với đó là những giải pháp kích cầu, tháo gỡ khó khăn cho thị trường đã tạo được niềm tin cho người mua nhà.

Tuy thị trường có cải thiện nhưng thanh khoản doanh nghiệp BĐS vẫn chưa hết khó khăn trong đó chủ yếu là về vốn, tiếp cận vốn. Mặc dù thị trường có tín hiệu khởi sắc nhưng có sự phân hóa về khu vực, phân khúc. Lượng tồn kho trên thị trường vẫn cao, nợ xấu của ngân hàng còn lớn nên cũng ảnh hưởng rất lớn đến thị trường BĐS.

Mặc dù phải đối mặt với khó khăn chung, năm 2014 Công ty đã định hướng trong SXKD cũng như các nhiệm vụ trọng tâm là làm tốt công tác chuẩn bị đầu tư của một số dự án, khi có cơ hội thì tập trung triển khai. Quản lý và vận hành các dự án đang thực hiện dở dang, đôn đốc thu nợ của khách hàng, Quản lý tốt công tác xây lắp, hoàn thiện các căn hộ... rà soát tinh giảm bộ máy gọn nhẹ, tiết kiệm và giảm chi phí để duy ổn định SXKD của Công ty.

Với sự cố gắng của Lãnh đạo Công ty cùng tập thể CBCNV năm 2014 tuy kết quả SXKD, Lợi nhuận không đạt so với kế hoạch nhưng Công ty vẫn duy trì được hoạt động SXKD việc làm và đời sống người lao động đảm bảo, một số dự án đã làm tốt công tác chuẩn bị để năm 2015 đưa vào khai thác ...

Kết quả cụ thể như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2014

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2014

- Tổng doanh thu: 194.8 tỷ (Đạt 43,2 % kế hoạch) Trong đó:
 - + Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 179.8 tỷ đồng.
 - + Doanh thu tài chính và thu nhập khác: 15 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 46.6 tỷ (Đạt 49.1% kế hoạch)

- Tổng tài sản: 1 338.5 tỷ
- Thu nhập bình quân: 8.6 triệu đồng/người/tháng.
- Tỷ suất lợi nhuận / doanh thu: 23,9 %.

(Có báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đã được kiểm toán kèm theo).

2. Công tác đầu tư dự án và bán nhà

a. Công tác đầu tư dự án

- Tình hình bất động sản trên thị trường còn gặp nhiều khó khăn nên điều kiện kinh doanh chưa cho phép Công ty chủ yếu tập trung làm các thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho hoàn chỉnh để chờ thời cơ thuận lợi cho việc kinh doanh; Đồng thời tập trung vào công tác GPMB còn tồn tại của những dự án còn bị vướng. Cụ thể:

* Dự án Bắc Quốc lộ 32:

- + Đã điều chỉnh xong quy hoạch phù hợp với thực tế của dự án.
- + GPMB cơ bản đã xong.
- + Thi công chỉnh trang một số hạng mục hạ tầng như: Vườn hoa, Cây xanh và Xử lý khoan giếng nước mới. Đảm bảo các tiêu chuẩn ATVS cung cấp nước sạch cho các hộ dân (Đã khoan thêm 2 giếng nước sạch để cung cấp bổ sung cho dân; Làm hoàn chỉnh khu Cây xanh 1; Thi công biển báo, Sơn, Kẻ đường toàn bộ dự án đảm bảo giao thông).

* Dự án Dịch Vọng:

- + Đã được Thành phố cho làm thủ tục để xây dựng đoạn đường có mặt cắt 50 m đi qua Khu đô thị để đảm bảo đồng bộ hạ tầng của Khu đô thị.
- + Sau khi Điều chỉnh lại Quyết định giao đất cho cả Khu đô thị để phù hợp với thực tế. Công ty đã làm việc với các Sở, ban ngành xác định nghĩa vụ tài chính cũng như các nghĩa vụ khác có liên quan... (Đã nộp thuế đầy đủ theo tiến độ mà cục thuế hướng dẫn của phần chênh lệch theo Quyết định điều chỉnh đất).
- + Triển khai GPMB và đền bù tuyến đường 17,5 m để đảm bảo thông đường Khu đô thị.
- + Tiếp tục GPMB nốt các khu vực đang còn tồn tại trong dự án và hoàn chỉnh toàn bộ hạ tầng trong Khu đô thị.
- + Điều chỉnh một số tòa nhà về cơ cấu căn hộ để phù hợp với điều kiện kinh doanh hiện nay. Cụ thể như: Tòa NO11; NO4- B1 và đã thi công tòa nhà N04- B1.
- + Đôn đốc Kiểm tra việc xây dựng các Nhà thấp tầng của các hộ dân đảm bảo xây dựng đúng Quy hoạch.

* Dự án 4000 m:

- + Làm xong thủ tục giao đất cho dự án 4000 m tổ 32 phường Dịch Vọng, đang làm định giá và triển khai hồ sơ TKKT thi công.

* Dự án X3 giai đoạn 2:

+ Cơ bản đã hoàn thành các thủ tục, thành lập BQL chuẩn bị đưa vào thi công.

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

+ Đã hoàn thành GPMB và đưa vào thi công đơn nguyên A để năm 2015 bán cho các đối tượng chính sách của Thành phố.

+ 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: Khu đô thị Tây Đô- Hoài Đức; Phường Viên Sơn thị xã Sơn Tây, 85 ha Dự án Bắc Từ Liêm, D12 Tái Định Cư Cầu Giấy.

b. Công tác Kinh doanh nhà

- Với mục tiêu năm 2014 là tập trung khai thác dự án 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, tập trung đơn đốc thu tiền khách hàng, bàn giao nhà và làm sổ đỏ cho khách hàng. Triển khai xây dựng nốt đơn nguyên còn lại của dự án X2 nhà thu nhập thấp để tổ chức bán cho các đối tượng chính sách của Thành phố. Xây dựng sắp hoàn chỉnh phần thô nhà N04- B1 Dịch Vọng và đã tổ chức bán cho khách hàng phản ánh doanh thu vào năm 2015. Các dự án khác chủ yếu hoàn thành nốt các thủ tục cần thiết, hay Điều chỉnh Quy hoạch phù hợp với thị trường để khi có đủ điều kiện là đưa vào Kinh doanh được ngay.

3. 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 hiện tại.

- Duy trì ổn định mô hình tổ chức Công ty mẹ Công ty con với 02 Công ty thành viên và 01 Sàn giao dịch BĐS, 02 Ban Quản Lý. Triển khai thoái vốn 01 Công ty con.

- Tiếp tục duy trì hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008.

- Bổ sung, 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. 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.

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 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: Sàn giao dịch BĐS, Ban QL Dự án, Bộ phận Hoàn thiện 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. Đã làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất đợt 1 cho các hộ dân tại Dự án Bắc QL 32 và Dự án Dịch Vọng.

6. Công tác Quản lý Kỹ thuật, Giám sát Thi công và An 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.

- 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. Tổ chức giám sát tốt 02 công trình là đơn nguyên A 12 tầng tại dự án 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 An toàn Vệ sinh Lao động và tổ chức 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 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 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 xung điều chỉnh quy chế tiền lương phù hợp với tính chất công việc để đem lại hiệu quả cao nhất.

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.

- 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 Quận Bắc Từ Liêm công nhận là Công đoàn Vững mạnh Xuất sắc.

PHẦN HAI

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2015.

I. Các chỉ tiêu chính.

| | |
|------------------------|------------------------------|
| - Doanh thu | : 350 tỷ. |
| + Kinh doanh BĐS | : 340 tỷ |
| + Doanh thu khác | : 10 tỷ |
| - Lợi nhuận trước thuế | : 120 tỷ. |
| - Thu nhập bình quân | : 10 triệu đồng/người/tháng. |
| - Phân phối cổ tức | : 10% |

II. Một số biện pháp tổ chức thực hiện

1. Triển khai Kinh doanh và Xây lắp các dự án

- Tiếp tục hoàn thiện và củng cố hồ sơ, chuẩn bị kỹ khâu thiết kế các dự án đã được Chấp thuận Điều chỉnh để đưa ra các phương án có tính khả thi cao phù hợp với sức mua của thị trường để đưa vào khai thác khi thời cơ đến.

- Giải phóng xong mặt bằng các diện tích còn lại và hoàn thiện nốt hạ tầng của các dự án như Bắc QL 32, Dịch Vọng.

- Tập trung thu hồi nốt tiền của 86 căn tại dự án Bắc QL 32 và bán thêm nếu thị trường tốt.

- Triển khai thi công và Kinh doanh: Nhà N04B1 Dịch Vọng. Tòa nhà A dự án thu nhập thấp X2 xong trước 31/12/2015 để bàn giao cho khách hàng.

- Dự án 4000 m đơn đốc và hoàn thiện xong các thủ tục để quý III đưa vào khởi công xây lắp.

- Quản lý tốt công tác xây lắp, hoàn thiện của các hộ, các Chủ đầu tư thứ phát. Phối hợp với chính quyền xử lý triệt để các nhà vi phạm Quy hoạch.

- Hoàn thiện nốt các thủ tục của tuyến đường 50m Dịch Vọng, X3 giai đoạn hai để có thể cuối năm đi vào thi công xây lắp.

- Hoàn thành dứt điểm GPMB tại 02 dự án Dịch Vọng và Bắc QL 32. Hoàn thiện và Đấu nối Hạ tầng, Xây dựng khu đất dịch vụ để công tác vận hành được tốt hơn.

- Làm tốt công tác quan hệ với khách hàng để thu hồi công nợ cũng như triển khai bán hàng.

- 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 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.

- Tiếp tục rà soát một số Nội quy, Quy chế, để 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 phân 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.

- Ban TGD tiếp tục chỉ đạo thi công tòa nhà NO4- B1, X2 thu nhập thấp để tiết kiệm hạ giá thành đồng thời yên tâm về chất lượng công trình.

- 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. 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.

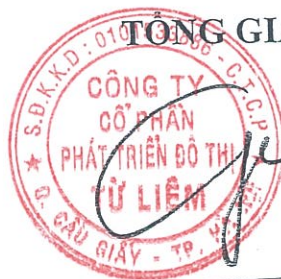
- Cân đối vốn phục vụ kịp thời nhu cầu hoạt động SXKD của Công ty, đủ vốn thanh quyết toán các hạng mục công trình cho các nhà thầu thi công.

- 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 2014 và phương hướng nhiệm vụ năm 2015 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!



Vũ Gia Cường