



Hà Nội, ngày 9 tháng 04 năm 2016

## BÁO CÁO

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM NĂM 2015 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG MỤC TIÊU SXKD NĂM 2016

Kính thưa:

- Quý vị Đại biểu
- Quý vị cổ đông
- Thưa toàn thể đại hội.

Hôm nay Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016. Tôi thay mặt HĐQT công ty báo cáo với Đại hội về hoạt động lãnh đạo, chỉ đạo và giám sát của HĐQT đối với quá trình SXKD của công ty trong năm 2015 và mục tiêu phương hướng SX-KD của công ty trong năm 2016.

#### PHẦN I

#### BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2015

##### 1. Tình hình chung:

Kinh tế Việt nam năm 2015 vẫn tiếp tục duy trì mức tăng trưởng ổn định và bền vững. Tuy trải qua nhiều thách thức, đặc biệt từ các yếu tố bên ngoài như giá dầu thô giảm, biến động tỷ giá, việc gia nhập các hiệp định thương mại song phương, đa phương... nhưng với kỳ vọng sự đổi mới toàn diện trên khía cạnh kinh tế, duy trì chính sách ổn định kinh tế vĩ mô của bộ máy lãnh đạo mới đã tạo động lực và niềm tin cho các doanh nghiệp kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng nhiều hy vọng và lạc quan về một bức tranh kinh tế phát triển mạnh mẽ.

Năm 2015, thị trường bất động sản đã có sự phục hồi tích cực. Lượng giao dịch nhà ở đặc biệt tại phân khúc nhà ở vừa và nhỏ tăng mạnh, dư nợ tín dụng lớn, các dự án mới liên tục mở bán thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư cho thấy nhu cầu nhà ở trong xã hội vẫn ở mức cao, lòng tin của người tiêu dùng vào thị trường BĐS đã trở lại. Sự khởi sắc của thị trường bất động sản trong khoảng thời gian từ cuối 2014 tới nay cho



thấy dấu hiệu thị trường đã phục hồi và bước vào thời kỳ tăng trưởng mạnh mẽ. Có được tín hiệu đáng mừng này là do nhiều yếu tố, trong đó phải kể đến các chính sách cơ chế mới của nhà nước như sửa đổi luật kinh doanh BDS, luật Đầu tư nước ngoài....các chính sách ưu đãi, bảo lãnh ngân hàng đã phát huy hiệu quả.

## 2. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2015:

Trước những chuyển biến tích cực của nền Kinh tế Việt Nam và thị trường Bất động sản trong thời gian qua, trong năm 2015 HĐQT đã tổ chức 20 phiên họp để điều hành công tác sản xuất kinh doanh, công tác đầu tư, công tác quản trị Công ty. Các nội dung đưa ra biểu quyết đều nhận được 100% ý kiến biểu quyết nhất trí, thể hiện sự đồng lòng và quyết tâm cao của các thành viên HĐQT. Các nghị quyết HĐQT bám sát tình hình kinh doanh của công ty cũng như tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện, điều hành công ty đi đúng hướng, đạt hiệu quả cao, hoàn thành 100% nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được thông qua tại đại hội đồng cổ đông 2015.

Cụ thể như sau:

Tổng doanh thu năm 2015 Công ty đạt được: 397,3 tỷ đồng hoàn thành 113 % kế hoạch <i>Trong đó, doanh thu chủ yếu từ: Hoạt động kinh doanh bất động sản: 382 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 96% Tổng doanh thu.</i>
Lợi nhuận trước thuế đạt: 121,4 tỷ đồng Hoàn thành 101% kế hoạch
Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2015 cho cổ đông với tỷ lệ 10% bằng tiền mặt tổng số tiền là: 58.2 tỷ đồng.
Thu nhập bình quân CB CNV đạt: 10.000.000,d/ng/th.
Thù lao HĐQT&BKS: đã chi 361.1 triệu đồng tương đương 1% lợi nhuận sau thuế theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2015.

## 3. Tình hình đầu tư dự án:

- Tình hình triển khai thực hiện dự án trong năm qua đã được thực hiện đúng theo chiến lược và định hướng của HĐQT đề ra, kết quả đạt được khả quan, đưa tòa nhà No4B1 và chung cư tnt X2 vào bàn giao và sử dụng đúng tiến độ. Dự án như Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng đang triển khai xây dựng, Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn gặp khó khăn trong công tác làm thủ tục nhưng đầu năm 2016 đã hoàn tất công tác xin chấp thuận chủ trương đầu tư và đang triển khai tiếp những thủ tục còn lại, phần đầu cuối năm 2016 đưa vào thi công.
- Song song với việc triển khai các dự án sẵn có, chuẩn bị thủ tục đầu tư cho các dự án gói đầu HĐQT trong năm qua vẫn tiếp tục không ngừng tìm kiếm và nghiên cứu cơ



hội đầu tư dự án mới, bổ sung quỹ đất sạch tạo công việc cho các năm tiếp theo và sử dụng đồng vốn liên tục, hiệu quả. Một trong những kết quả thành công bước đầu đạt được trong năm 2015 đó là dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo và Khu đô thị Bãi Muối (GDII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long Công ty đã chính thức được tỉnh Quảng Ninh chấp thuận cho lập quy hoạch và đầu tư. Hai dự án lớn với tổng đầu tư khoảng 1.120 tỷ dự kiến triển khai vào quý 3 năm 2016.

- Đồng thời HĐQT tiếp tục chỉ đạo tìm kiếm thêm các dự án bất động sản có khả năng phát triển tốt để liên doanh hoặc mua lại bổ sung quỹ đất và tạo công việc cho các năm tiếp theo.

#### **4. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị:**

**Đối với ban TGD:**

HĐQT đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy hoạt động và củng cố thêm nguồn lực cho ban Tổng giám đốc Công ty. Cụ thể, thành lập mới phòng đầu tư kinh doanh, điều chuyển sắp xếp lại bộ máy nhân sự chủ chốt, ban hành quy chế báo cáo nội bộ sửa đổi nhằm chuyên môn hóa đội ngũ lãnh đạo, tập trung sức mạnh cho một số lĩnh vực hoạt động mũi nhọn như công tác chỉ đạo, giám sát thi công tại công trường, công tác tài chính kế toán, công tác giải phóng mặt bằng, công tác đầu tư dự án, công tác quản trị công ty. Kết quả trong năm đã đạt được những thành tựu nhất định, các nghị quyết HĐQT đề ra đều được Ban TGD thực hiện đầy đủ, kết quả tốt thể hiện sự quyết tâm và tập trung cao độ của HĐQT trong công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban TGD.

**Hoạt động của các tiểu ban giúp việc cho HĐQT:**

Tiểu ban kiểm toán nội bộ trong năm qua đã tiến hành 01 đợt kiểm toán nội bộ tại cơ quan Công ty và các đơn vị thành viên, căn cứ vào báo cáo tiểu ban KTNB HĐQT đưa ra các ý kiến và biện pháp về thu hồi công nợ, đẩy nhanh công tác thanh quyết toán công trình, áp định mức chi phí quản lý doanh nghiệp/ doanh thu... nhằm bảo toàn nguồn vốn góp của Công ty mẹ đảm bảo việc hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả tại các Công ty con.

#### **5. Quan hệ với nhà đầu tư:**

Công ty luôn chú trọng công tác công bố thông tin trên thị trường chứng khoán đảm bảo thông tin tới nhà đầu tư minh bạch, rõ ràng, chính xác và kịp thời. Ngoài ra, HĐQT Công ty thường xuyên thu xếp lịch làm việc tiếp các nhà đầu tư trong và ngoài nước tới tham quan dự án, tìm hiểu thông tin về tình hình đầu tư, tình hình tài chính của Công ty. Bộ phận quan hệ cổ đông thường xuyên cung cấp thông tin, giải đáp thắc mắc cho cổ đông, hỗ trợ thông tin cho các bộ phận phân tích của các Công ty chứng khoán.



## 6. Cơ cấu cổ đông:

	Số cổ đông	Số cp nắm giữ	Tỷ lệ %/vốn điều lệ
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>2</b>	<b>14.732.122</b>	<b>23.16%</b>
<b>Cá nhân</b>			
Cá nhân trong nước	1.814	52.244.678	82%
Cá nhân nước ngoài	206	1.704.090	2.6%
<b>Tổ chức</b>			
Tổ chức trong nước	18	7.096.522	11.1%
Tổ chức nước ngoài	13	2.554.710	3.9%
<b>Cổ đông nhà nước</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TỔNG</b>	<b>2.051</b>	<b>63.600.000</b>	<b>100%</b>

## 7. Một số tồn tại:

- Trong công tác giải phóng mặt bằng, HDQT chưa chỉ đạo quyết liệt dẫn đến hai dự án Khu đô thị mới dịch vọng và Khu đô thị Bắc quốc lộ 32 còn tồn tại một số diện tích đất chưa GPMB theo đúng kế hoạch đề ra.
- Công tác chỉ đạo lập, thẩm định, triển khai các dự án đầu tư còn chậm, chưa tạo áp lực cho Ban TGD điều hành.

## PHẦN II

### PHƯƠNG HƯỚNG, MỤC TIÊU SXKD NĂM 2016

#### 1. Đánh giá tình hình - những thuận lợi và khó khăn khách quan:

Năm 2016, với các chính sách và nghị định mới từ chính phủ đặc biệt luật kinh doanh BĐS sửa đổi nhận được sự quan tâm tích cực từ nhà đầu tư nước ngoài, việc nới lỏng tỷ lệ sở hữu nước ngoài cũng tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư cho các Công ty niêm yết, các tín hiệu tích cực từ nhu cầu và lòng tin của người tiêu dùng, sự phục hồi về tài chính của nhiều doanh nghiệp bất động sản cho chúng ta niềm tin vào triển vọng thị trường bất động sản và nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng song vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro và những biến động khó lường. Đồng thời, HDQT Công ty cũng xét đến một số yếu tố quan trọng như sự khan hiếm về quỹ đất sạch lớn nằm tại các vị trí trung tâm, phản ứng của nhà đầu tư về dự thảo thông tư 36 sửa đổi, sự dư thừa về nguồn cung tại các thành phố lớn do sự tăng trưởng ồ ạt năm vừa qua. Hơn nữa, để chuẩn bị cho kế hoạch đầu tư dài hạn của Công ty, năm nay, HDQT công ty xây dựng kế hoạch SXKD dự



kiến trình Đại hội không có nhiều đột phá và tăng trưởng mạnh mẽ so với năm trước. Nhưng năm 2016 được HĐQT Công ty xác định là năm tích lũy và chuẩn bị đầy đủ toàn diện cho các bước đột phá trong tương lai gần. Cụ thể như sau.

## 2. Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2016:

Tổng doanh thu: 350 tỷ đồng
<i>Trong đó:</i> - Kinh doanh nhà: 340 tỷ đồng - Kinh doanh khác: 10 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế: 90 tỷ đồng
Thu nhập bình quân: 12 tr.đ/ng/tháng
Cổ tức: Dự kiến 10% VDL
Thù lao HĐQT và BKS: 2% lợi nhuận sau thuế

## 3. Biện pháp tổ chức thực hiện:

### 3.1 Ngắn hạn:

- Triển khai đầu tư chung cư cao 30 tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo TP. Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 750 tỷ đồng.
- Triển khai đầu tư Khu đô thị 22 ha tại Phường Cao Thắng TP Hạ Long tổng mức đầu tư khoảng 370 tỷ đồng.
- Triển khai thi công 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 Diên – Từ Liêm – HN “ (BQL DA X3) Tổng mức đầu tư khoảng 820 tỷ đồng. Dự án này liên doanh 4 nhà đầu tư do đó dễ thuận lợi cho việc quản lý đầu tư, các bên tham gia thống nhất thành lập pháp nhân mới với mức vốn điều lệ là 160 tỷ đồng. Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm góp 90 tỷ đồng bằng nguồn vốn kinh doanh của Công ty.
- Triển khai xây dựng Dự án 4000m (Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng tổng mức đầu tư khoảng 80 tỷ đồng phấn đấu đưa vào sử dụng trong năm 2016. Đồng thời tiếp tục thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư cho các dự án: Dự án nhà ở chung cư tại vị trí D12 Dịch Vọng, Dự án Khu đô thị tại Quận bắc Từ Liêm, dự án chung cư No11 tại KĐT Dịch Vọng, Dự án KĐT Tây Đô. Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm các dự án có tính khả thi để liên doanh hoặc mua lại tạo quỹ đất sạch cho các năm sau.
- Đối với KĐT BQL32 triển khai thi công khu cây xanh, khu dịch vụ, các khu công cộng để tăng giá trị sản phẩm, chỉnh trang quy hoạch dự án khi thị trường tốt sẽ tiếp tục mở bán phần còn lại gồm đất nền và các biệt thự đã xây dựng.
- Công tác tổ chức cán bộ, quản trị Công ty: HĐQT quyết định nâng thu nhập bình quân của CB CNV toàn Công ty lên 12 triệu đồng/ng/th kể từ năm 2016, thường xuyên tổ chức đánh giá rà soát lại bộ máy cán bộ sao cho năng suất lao động đạt hiệu quả phù



hợp trình độ khả năng chuyên môn, đảm bảo nhu cầu và đời sống của CB CNV toàn Công ty.

**Dài hạn:**

- Từng bước chuyên nghiệp hóa từng khâu trong quá trình đầu tư kinh doanh sản phẩm nhà ở đảm bảo đem lại cho khách hàng sản phẩm dịch vụ chuyên nghiệp, chất lượng.
- Tiếp tục phát triển mô hình tổ chức với cấu trúc Công ty mẹ - Công ty con, đa dạng hóa hình thức kinh doanh như thành lập Công ty liên doanh, liên kết với lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn kinh doanh bất động sản.

**4. Kế hoạch huy động vốn năm 2016.**

Để đảm bảo nguồn lực tài chính triển khai đầu tư các dự án trong năm 2016 và trong ngắn hạn, Công ty cần huy động 1 lượng vốn nhất định. Ngoài việc tận dụng hết các nguồn lực hiện có của Công ty như: Mở bán nhà tại KĐT M BQL32, vận động thu nốt tiền từ số khách hàng còn nợ.. HĐQT đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện 1 số nội dung công việc sau:

- a. ĐHĐCĐ Ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các thủ tục xin cấp tín dụng từ các NH TMCP, hoặc phát hành trái phiếu để đáp ứng vốn triển khai các dự án của Công ty. Tổng giá trị: Tối đa khoảng 300 tỷ đồng.
- b. Đối với việc huy động vốn từ phát hành trái phiếu, HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án phát hành trái phiếu và ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các nội dung sau:

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

- Tên Trái Phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm 2016
- Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm.
- Loại Trái Phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản của Tổ chức phát hành.
- Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ cho các tổ chức, cá nhân Việt Nam và các tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam theo quy định tại Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14/10/2011 của Chính phủ về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp thông qua phương thức đại lý phát hành trái phiếu.
- Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ và bút toán ghi sổ.
- Mệnh giá Trái Phiếu: 1.000.000.000 đồng/Trái Phiếu (Một tỷ đồng Việt Nam một Trái Phiếu).



- Tổng khối lượng Trái Phiếu phát hành: **Tối đa 300 Trái Phiếu** (*Ba trăm Trái Phiếu*), **tương đương 300.000.000.000 đồng Việt Nam (VND)** (*Ba trăm tỷ đồng Việt Nam*) (tính theo mệnh giá).
- Giá Phát Hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
- Kỳ hạn Trái Phiếu: tối đa 05 (năm) năm.
- Ngày Phát Hành: Dự kiến trong năm 2016, phù hợp với nhu cầu vốn của Tổ chức phát hành.
- Lãi suất: Lãi suất bằng VND với mức lãi suất cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định.
- Biện pháp bảo đảm và Tài Sản Bảo Đảm: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp để đảm bảo cho Trái phiếu.
- Mục đích phát hành Trái Phiếu: Tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện đầu tư một số dự án của Công ty.
- Phương án sử dụng vốn thu được từ Đợt phát hành: Nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho các mục đích nêu trên và đảm bảo với kế hoạch phát triển chung của Công ty.
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị – Người đại diện theo pháp luật của Công ty được thay mặt Hội đồng quản trị và đại diện Công ty:
  - + *Đàm phán, ký kết các văn bản, tài liệu pháp lý liên quan tới việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu*
  - + *Đàm phán, thỏa thuận với Nhà Đầu Tư và tổ chức tư vấn, thu xếp, đại lý phát hành, các tổ chức/cá nhân có liên quan và quyết định nội dung, điều kiện điều khoản, ký kết các Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, tài liệu cần thiết cho việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu, bao gồm cả các Hợp đồng bảo đảm (Hợp đồng cầm cố tài sản bảo đảm), Hợp đồng đại lý quản lý tài sản bảo đảm, Hợp đồng đặt mua trái phiếu, Hợp đồng tư vấn phát hành Trái Phiếu, Hợp đồng đại lý phát hành, đại lý đăng ký và đại lý thanh toán Trái Phiếu, Hợp đồng giữ, quản lý tài khoản Trái Phiếu và tài khoản dự phòng trả nợ, các phụ lục đi kèm (nếu có) và các văn bản pháp lý liên quan khác để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành của Công ty (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc: sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt, v.v... các Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, văn bản thỏa thuận và các tài liệu của đợt phát hành nêu trên) và tổ chức thực hiện để phát hành và lưu hành Trái Phiếu.*
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị trong trường hợp cần thiết quyết định việc sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành Trái Phiếu và các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, thực hiện các công việc liên quan khác để hoàn thành đợt phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật.

Trên đây là báo cáo của HĐQT trong năm 2015 và phương hướng mục tiêu SXKD năm 2016. Tôi thay mặt HĐQT bày tỏ sự cảm ơn chân thành đến quý vị cổ đông, Ban TGD, BKS, tập thể CBCNV cùng bạn bè đối tác của công ty đã ủng hộ HĐQT trong năm qua, cùng chia sẻ khó khăn thách thức, đồng hành cùng HĐQT đưa LIDECO phát triển bền vững.

- Kính chúc quý vị cổ đông mạnh khỏe, hạnh phúc và thành đạt.
- Chúc Đại hội đồng cổ đông thành công tốt đẹp
- Trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**



**Nguyễn Văn Kha**