



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 – 3822243 – Fax: 0633.821433

Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

THÔNG BÁO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013 VÀ NHIỆM KỲ (2013-2018) CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

—o0o—

Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt trân trọng Thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và Nhiệm kỳ (2013-2018) của Công ty.

I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM ĐẠI HỘI VÀ THÀNH PHẦN THAM DỰ:

- Thời gian họp: 8g00 ngày 27 tháng 4 năm 2013

- Địa điểm họp: Hội trường Khách sạn Sài Gòn - Đà Lạt số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, Thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng.

- Thành phần tham dự: Tất cả các cổ đông có tên trong Sổ cổ đông của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 26 /03/2013). Cổ đông không tham dự có thể ủy quyền cho người khác tham dự và việc ủy quyền phải được lập thành văn bản (theo mẫu của Công ty CP địa ốc Đà Lạt).

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

Đại hội sẽ cùng thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012); Định hướng hoạt động nhiệm kỳ (2013-2018).
- Báo cáo kết quả SXKD năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012); Báo cáo Kế hoạch SXKD năm 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018);
- Báo cáo tóm tắt tài chính năm 2012; Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2012 và dự kiến phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2013;
- Báo cáo chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2012 và dự kiến mức thù lao năm 2013;
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012);
- Trình dự thảo Điều lệ Công ty theo Thông tư 121/2012/TT-BTC;
- Thông qua tờ trình một số nội dung theo thẩm quyền quyết định của Đại Hội đồng cổ đông;
- Bầu cử HĐQT và BKS nhiệm kỳ (2013-2018);
- Một số nội dung liên quan khác.

III. TÀI LIỆU PHỤC VỤ ĐẠI HỘI:

*Quý cổ đông có thể lấy tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông trên Website của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: dalatreal.com.vn từ ngày 10/04/2012;

*Để chuẩn bị cho việc bầu cử HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018), quý cổ đông thực hiện theo Quy chế bầu cử; Thông báo về các tiêu chuẩn và điều kiện ứng cử, đề cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018) theo các mẫu biểu được đính kèm và được đăng tải trên Website của Công ty.

IV. THỜI GIAN ĐĂNG KÝ VÀ XÁC NHẬN THAM DỰ ĐẠI HỘI VÀ CHỐT DANH SÁCH ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ HĐQT, BKS NHIỆM KỲ (2013-2018):

- Để thuận tiện cho công tác tổng hợp tổ chức Đại hội, Quý cổ đông vui lòng xác nhận việc tham dự Đại hội và gửi hồ sơ ứng cử, đề cử vào HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018) theo hình thức gửi qua đường Bưu điện hoặc Email trước 16h ngày 20/04/2013 tại địa chỉ:

- Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty CP địa ốc Đà Lạt
- Địa chỉ : 21 Trần Phú – Phường 3 – Thành phố Đà Lạt.
- Người nhận : Ông Nguyễn Văn Đậu

- Email: dalatreajsc@dalatreajsc.com.vn ;
vandaudlr@yahoo.com.vn.

• Ngoài phong bì cần ghi rõ “Hồ sơ xác nhận việc tham dự Đại hội”; “Hồ sơ ứng cử/ đề cử vào HĐQT, BKS”.

* *Lưu ý: Người được đề cử, ứng cử vào HĐQT, BKS phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội cổ đông về tính chính xác, trung thực nội dung hồ sơ ứng cử, đề cử của mình.*

- Khi đi dự Đại hội, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng mang theo thư mời, CMND/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu là người được ủy quyền) để đăng ký tư cách cổ đông tham dự Đại hội. Mọi chi phí ăn, ở, đi lại và các chi phí khác do cổ đông tự trang trải.

Thông báo này được thay cho Giấy mời;

Trân trọng Thông báo và kính mời!

CHỦ TỊCH HĐQT



TRẦN VĂN CHÂU



I/. THỜI GIAN ĐỊA ĐIỂM:

Địa điểm: Hội trường Khách sạn Sài Gòn Đà Lạt số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4
Thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng.

STT	Nội dung	Chịu trách nhiệm	Thời gian	Ghi chú
A	CÔNG TÁC CHUẨN BỊ			
1	Tiếp đón đại biểu, cổ đông tham dự Đại hội và phát tài liệu	Ban tổ chức	08h00 – 08h30 (30 phút)	
B	NGHI THỨC KHAI MẠC			
2	Tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự	Ban tổ chức	08h30 – 08h35 (5 phút)	
3	Báo cáo kết quả tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	Ban kiểm soát	08h35 – 08h40 (5 phút)	
4	Thông qua nội dung chương trình Đại hội, Quy chế bầu cử, biểu quyết và kiểm phiếu tại Đại hội; Danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn và Ban bầu cử, kiểm phiếu	Ban tổ chức	08h40 – 08h45 (5 phút)	ĐH biểu quyết bằng thẻ
C	NỘI DUNG CHÍNH			
5	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012); Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018).	HĐQT	08h45 – 08h50 (5 phút)	
6	- Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 và nhiệm kỳ I; Báo cáo kế hoạch SXKD năm 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018) - Báo cáo tóm tắt tài chính 2012; phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2012 và dự kiến phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2013	Ban TGD	08h50 – 09h10 (20 phút)	
7	Báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2012 và dự kiến mức thù lao 2013	HĐQT	09h10 – 09h15 (5 phút)	
8	Báo cáo hoạt động của BKS năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012);	Trưởng BKS	09h15 – 09h20 (5 phút)	
9	Giới thiệu tờ trình về các vấn đề cần ĐHĐCĐ phê chuẩn	Đoàn Chủ Tịch	09h20 – 09h25 (5 phút)	
10	Thảo luận và biểu quyết	Chủ Tọa Đoàn	09h25 – 09h40 (15 phút)	ĐH biểu quyết bằng thẻ
11	HĐQT và BKS nhiệm kỳ I tuyên bố hết nhiệm kỳ	HĐQT & BKS	09h40 – 09h45 (5 phút)	
12	Báo cáo ứng cử viên HĐQT, BKS, thông qua danh sách bầu cử HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018)	HĐQT	09g45-09g55 (5 phút)	
13	- Hướng dẫn bầu cử - Bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018)	Ban bầu cử	09g55-10g15 (20 phút)	
	GIẢI LAO (15 PHÚT)		10g15 – 10g30 (15 phút)	

STT	Nội dung	Chịu trách nhiệm	Thời gian	Ghi chú
15	Công bố kết quả biểu quyết và kết quả bầu cử thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ (2013-2018).	Ban bầu cử, kiểm phiếu	10g30– 10g35 (5 phút)	
16	- Phiên họp đầu tiên của HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018).		10g35-10g40 (5 phút)	
17	- Công bố kết quả phiên họp đầu tiên của HĐQT , BKS - Thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2013-2018) ra mắt ĐHĐCĐ		10g40-10g45 (5 phút)	
18	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Đoàn thư ký	10g45-10g55 (5phút)	
19	Bế mạc ĐH	Đoàn Chủ Tịch	10g55-11g00	

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------

....., ngày tháng 4 năm 2013



GIẤY ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013 VÀ NHIỆM KỲ (2013-2018)

(Dành cho trường hợp Bên ủy quyền là CÁ NHÂN)

Kính gửi: Công ty CP địa ốc Đà Lạt

Tôi tên là:

CMND/Hộ chiếu số:ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số cổ phần:cổ phần.

Ủy quyền cho Ông, Bà: Chức danh (nếu có).....

Hoặc,

Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT DLR:

CMND/Hộ chiếu số:ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Thay mặt tôi tham dự và biểu quyết các vấn đề liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018) ngày 27/04/2013 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt trong phạm vi số cổ phần thuộc sở hữu của tôi.

Tôi cam kết: Chịu trách nhiệm về việc thực hiện nội dung ủy quyền và được ủy quyền nêu trên, không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại nào khác với Công ty

Thời hạn ủy quyền: Từ ngày ký đến khi Đại hội kết thúc.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Người được ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Quý vị cổ đông có thể ủy quyền cho người khác hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018) .

⁽¹⁾ **Chú thích:** Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 26/03/2013 như được nêu trong Thông báo mời dự họp gửi tới cổ đông

-----**ഒരു**-----

(1) **Chú thích: Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 26 /03 /2013, như được nêu trong Thông báo mời dự họp quỹ tới cổ đông**

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt

TỜ TRÌNH

**“V/v: Các nội dung trình và thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2013
và Nhiệm kỳ 2013-2018”**

---o0o---

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2009 thông qua ngày 08/05/2009;
- Căn cứ nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt ngày 21/04/2012;
- Căn cứ Kết quả hoạt động Sản xuất kinh doanh năm 2012 và Tình hình hoạt động Sản xuất kinh doanh trong Nhiệm kỳ 2008-2012 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2012 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính & Kiểm toán Phía Nam (AASCS);
- Căn cứ Kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2013 và Phương hướng hoạt động Sản xuất kinh doanh trong Nhiệm kỳ 2013-2018 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;

Ban Tổng Giám đốc kính trình Hội đồng quản trị xem xét các vấn đề sau để cùng thảo luận, cho ý kiến đóng góp và biểu quyết thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2013, cụ thể:

II. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH, QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH CÓ KIỂM TOÁN NĂM 2012 & TỔNG KẾT TÌNH HÌNH SXKD TRONG NHIỆM KỲ 2008-2012:

(có tài liệu chi tiết kèm theo)

1/. Kết quả sản xuất kinh doanh & Quyết toán tài chính có kiểm toán năm 2012:

- Tổng doanh thu thực hiện : 229.026.852.461 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN : 872.985.611 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản : 0,28 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần : 0,38 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu : 1,33 %
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) : 194 đồng
- Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (Book Value) : 14.555 đồng

2/. Tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh trong nhiệm kỳ 2008-2012:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	2008	2009	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	100,613	131,689	170,989	179,480	229,852
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,876	5,806	8,444	7,310	0,873
3	Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	%	1,83	3,03	3,61	2,42	0,28
4	Tỷ suất LN / Doanh thu thuần	%	2,95	4,52	4,99	4,10	0,38
5	Tỷ suất LN / Vốn chủ sở hữu	%	6,06	8,77	12,07	10,36	1,33
6	Thu nhập / cổ phần	đ/cp	639	1.290	2.876	1.625	194
7	Giá trị sổ sách / cổ phần	đ/cp	10.554	14.710	15.542	25.683	14.555
8	Cổ tức	đ/cp	500	800	1.000	1.100	100

II/. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2012 & DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2013:

1/. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	872.985.611 đồng
a. Chia cổ tức (1% Vốn điều lệ)	:	450.000.000 đồng
b. Thù lao HĐQT, BKS	:	429.000.000 đồng

2/. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2013:

* Lợi nhuận sau thuế	:	4.441.868.019 đồng
a. Chia cổ tức (5% Vốn điều lệ)	:	2.250.000.000 đồng
b. Quỹ đầu tư phát triển (10% LNST)	:	444.186.802 đồng
c. Quỹ dự phòng tài chính (10% LNST)	:	444.186.802 đồng
d. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (10% LNST)	:	444.186.802 đồng
e. Thù lao HĐQT, BKS	:	
Chủ tịch HĐQT	:	5.000.000 đ/người/tháng
Thành viên HĐQT	:	3.000.000 đ/người/tháng
Trưởng BKS	:	3.000.000 đ/người/tháng
Thành viên BKS	:	2.000.000 đ/người/tháng
f. Quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban điều hành (nếu có)	:	10% / giá trị LNST vượt KH

III/. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013 & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NHIỆM KỲ 2013-2018: (có tài liệu chi tiết kèm theo)

1/. Kế hoạch SXKD năm 2013:

- Tổng doanh thu thực hiện	:	182.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	4.442.000.000 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	:	6,78 %

2/. Phương hướng hoạt động SXKD trong nhiệm kỳ 2013-2018:

- Mục tiêu: Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong năm 2013 & 2014, tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong năm 2015 – 2018 và những năm tiếp theo.
- | | | |
|---|---|--------------------|
| - Chỉ tiêu tăng trưởng doanh thu | : | Từ 10% - 12% / năm |
| - Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ | : | Từ 10% - 20% |
| - Chỉ tiêu cổ tức | : | Từ 5% - 15% |

Kính trình Hội đồng quản trị xem xét.

* Nơi nhận:

- HĐQT;
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn - E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 12 /BC/HĐQT - DLR

Đà Lạt, ngày 10 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT NĂM 2012 VÀ NHIỆM KỲ (2008-2012) ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ (2013-2018) (Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013)

—o0o—

Kính thưa Quý vị đại biểu;
Kính thưa Quý cổ đông.

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tài chính 2013, Hội Đồng Quản Trị công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc HĐQT thực hiện quyền chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012); Định hướng hoạt động nhiệm kỳ (2013-2018) như sau:

PHẦN I :

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2012 VÀ NHIỆM KỲ I (2008-2012):

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2012 VÀ NHIỆM KỲ (2008-2012):

Với vai trò là người đại diện cho quý cổ đông Công ty; Hội đồng Quản trị Công ty trong năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012) đã có nhiều cố gắng, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và theo pháp luật. Thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong các mặt hoạt động. Đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Pháp luật của Nhà nước.

Trong năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012), HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức trao đổi bất thường để xin ý kiến bằng văn bản, thường xuyên trao đổi thông tin, kịp thời điều chỉnh một số nội dung chỉ đạo cho phù hợp tình hình thực tế của doanh nghiệp, tạo điều kiện, đôn đốc ban TGD thực hiện thắng lợi nghị quyết của HĐQT. Mỗi phiên họp HĐQT hoặc mỗi lần xin ý kiến bằng văn bản, HĐQT đều có nghị quyết từng nội dung cụ thể, có phân công trách nhiệm và yêu cầu tiến độ thực hiện.

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên hàng năm, HĐQT đã bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh từng năm, tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường tình hình kinh tế khó khăn trong nước và thế giới, kịp thời điều chỉnh linh hoạt, duy trì ổn định các mặt hoạt động đưa Công ty vượt qua những khó khăn thách thức phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD được Đại Hội Đồng Cổ đông đề ra.



1/. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính của Công ty trong 5 năm qua:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	KH 2012 (ĐHCD phê duyệt)	TH 2012/ KH 2012 (%)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ đồng	47,735	66,178	69,940	70,571	65,499		
Doanh thu	Tỷ đồng	100,612	131,689	170,989	179,480	229,026	229,380	99,8%
Tỷ lệ tăng so với năm trước	%		31%	30%	5,0%	28%		
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,876	5,806	8,443	7,310	0,873	8,142	10,8%
Tỷ lệ tăng so với năm trước	%		102%	45%	-13%	-88%		
EPS	đồng	639	1,290	1,876	1,624	194		
Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH	%	6%	9%	12%	10%			
Tỷ suất LNST / doanh thu thuần	%	2,95%	4,52%	4,99%	4,10%	0,38%		

2/. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012):

Năm 2012, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp thường kỳ và có 12 lần lấy ý kiến bằng văn bản để bàn bạc, thảo luận thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT; Trong nhiệm kỳ thứ nhất (kể từ sau Đại hội đồng cổ đông lần thứ I nhiệm kỳ I ngày 07/12/2007 và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/01/2008), tính đến cuối nhiệm kỳ là tròn 5 năm, HĐQT đã tổ chức thành công 5 kỳ Đại hội cổ đông thường niên, với 27 phiên họp HĐQT và ban hành 57 nghị quyết, trung bình 3 tháng họp 1 lần, và hàng quý HĐQT đánh giá hoạt động của Công ty nhằm kịp thời đưa ra những quyết định, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch, nghị quyết của HĐQT.

Nhìn chung trong năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012), HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; những công việc chủ yếu đã thực hiện:

- HĐQT trực tiếp bàn bạc, chỉ đạo và góp ý với Ban Tổng Giám đốc những biện pháp cụ thể để tháo gỡ những khó khăn trong nhiều lĩnh vực hoạt động của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể, tạo điều kiện cho công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch hàng năm.

- Ngay sau khi Cổ phần hóa, kế thừa truyền thống và kinh nghiệm của Doanh nghiệp Nhà nước, Công ty từng bước hoàn thiện mô hình tổ chức và chú trọng phát triển nguồn nhân lực, tuyển dụng và đào tạo cán bộ theo đúng chuyên ngành để phù hợp với chiến lược phát triển trong từng giai đoạn cụ thể.

- Trong nhiệm kỳ (2008-2012), Ban Tổng Giám đốc ban đầu gồm 03 thành viên: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc, đến tháng 9/2010 bổ nhiệm Ông Ngô Phước thành viên HĐQT, phó Tổng Giám đốc giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty thay Ông Chế Anh (có đơn xin thôi làm nhiệm vụ Tổng Giám đốc Công ty) sau đó bổ sung thêm 01 phó Tổng Giám Đốc; Đến tháng 04/2012, 01 phó Tổng Giám đốc do điều kiện sức khỏe xin nghỉ chế độ trước thời hạn. Hiện Ban Tổng Giám đốc còn 02 thành viên (01 Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng Giám đốc); đồng thời bổ nhiệm mới các chức danh quản lý cấp phòng, Ban và các đơn vị trực thuộc. Số

cán bộ do HĐQT bổ nhiệm hoặc ủy quyền cho Tổng Giám đốc công ty bổ nhiệm đa số cán bộ điều hành đều hoàn thành nhiệm vụ được giao.

- Hoàn thành toàn bộ chương trình niêm yết cổ phiếu của Công Ty trên thị trường chứng khoán. Và chính thức đưa cổ phiếu Công Ty giao dịch trên thị trường chứng khoán (Sở GDCK Hà Nội) vào ngày 20/05/2010.

- Thành lập phòng Kế hoạch Tổng hợp và chính thức đi vào hoạt động từ tháng 5/2012

- Thành lập theo mô hình Công ty TNHH hai thành viên trở lên đối với Công ty Tư Vấn Xây Dựng; Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham gia góp vốn 29%/vốn Điều lệ và Cử Ông Đặng Văn Bình – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty, đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt tham gia vào Hội đồng thành viên của Công ty TNHH hai thành viên Tư Vấn xây dựng địa ốc Đà Lạt.

- Thông qua điều lệ và phê duyệt phương án Thành lập 02 Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu và bổ nhiệm Ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm Chủ tịch Công ty; đến tháng 01/2013 bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Đậu Thành viên HĐQT, Trưởng Phòng HCQT làm Chủ tịch Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt thay ông Ngô Phước.

- Ban hành Quyết định phê duyệt phương án và sáp nhập 02 mỏ đá Gắn Reo và mỏ đá Phường 7 thành Xí nghiệp khai thác chế biến đá Xây dựng trực thuộc Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt để sắp xếp, điều chỉnh nguồn nhân lực, thiết bị, quy trình sản xuất kinh doanh chuẩn bị cho phương án thăm dò và xin cấp phép khai thác dài hạn.

- Tiến hành rà soát, đánh giá lại tình hình nhân lực, nghiệp vụ của Phòng Kế toán Tài vụ; Tăng cường củng cố sắp xếp lại đội ngũ cán bộ chủ chốt cụ thể: Miễn nhiệm chức vụ Q.Trưởng Phòng Kế toán tài vụ, Q. Kế toán Trưởng Công ty đối với Ông Mai Tuấn; Đồng thời điều động, bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hòa – Trưởng Phòng Kế toán tài vụ Công ty 274 giữ chức vụ Trưởng Phòng Kế toán tài vụ, Kế toán Trưởng Công ty Công Ty.

- Bổ sung thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt từ 08 thành viên lên 09 thành viên, bầu Ông Nguyễn Quang Trung làm thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

- Ngày 02/01/2013 Ông Chế Anh, Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn xin thôi giữ nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT do đến tuổi nghỉ hưu. HĐQT đã có phiên họp ban hành nghị quyết chấp thuận; đồng thời bầu Ông Trần Văn Châu, Thành viên Hội đồng quản trị giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 03 tháng 01 năm 2013 cho đến khi tiến hành Đại Hội Đồng Cổ Đông nhiệm kỳ (2013 – 2018).

- Chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía nam (AASCS) là Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012; và chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm cho Công ty theo đề nghị của Ban kiểm soát Công ty.

- Phê duyệt đơn giá tiền lương hàng năm;

3/. Về quản trị doanh nghiệp:

- Trong nhiệm kỳ (2008 – 2012) Công ty đã ban hành các văn bản quản lý, quản trị theo quy định của Nhà nước và đối với Công ty niêm yết. Hiện nay đang từng bước đổi mới hoạt động quản lý theo hướng nâng cao năng lực quản trị điều hành, quản trị rủi ro, chuẩn hóa các quy trình, quy chế trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, HĐQT đã ban hành nhiều văn bản đề đưa các hoạt động của Công ty đi vào nề nếp dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, phù hợp với quy định của pháp luật.

- HĐQT thực hiện việc quản lý và quản trị công khai-dân chủ và minh bạch. Tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định của Công ty niêm yết về công tác kiểm toán và báo cáo định kỳ

000
ÔNG
HÂN
À I
T.T.

kết quả kiểm toán và quản trị theo quý/ 6 tháng và thường niên. Các báo cáo kiểm toán đều được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập do ĐHĐCĐ thông qua .

II. NHẬN XÉT ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Trong nhiệm kỳ hoạt động của HĐQT đều tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và Quy chế hoạt động của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT Công ty. Các phiên họp của HĐQT đều được chuẩn bị kỹ lưỡng, nghiêm túc, đáp ứng được yêu cầu của cổ đông; trong các phiên họp có mời Ban kiểm soát Công ty dự. Nghị quyết của các phiên họp được công bố phổ biến công khai để triển khai thực hiện. Thông qua việc thực hiện công bố thông tin góp phần nâng cao trách nhiệm của HĐQT trước cổ đông, tạo điều kiện cho các cổ đông giám sát hoạt động của HĐQT.

Thực hiện nhiệm vụ năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012), tuy có nhiều khó khăn như đã nêu trên, nhưng Doanh nghiệp có những thuận lợi cơ bản đó là:

- Được sự chỉ đạo giúp đỡ từ các cấp lãnh đạo Tỉnh Lâm Đồng; Thành phố Đà Lạt và các Sở, Ban ngành đã kịp thời tháo gỡ những khó khăn, tạo điều kiện cho Doanh nghiệp có việc làm, ổn định trong SXKD, giữ được thương hiệu;
- Đội ngũ CB-CNV trong Doanh nghiệp có kiến thức, có chuyên môn nghiệp vụ, tạo điều kiện cho Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch hàng năm;
- Công ty có nhiều thuận lợi trong quan hệ với các tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ cho SXKD;

Bên cạnh những thuận lợi, doanh nghiệp vẫn còn bộc lộ một số tồn tại cần được khắc phục đó là:

- Tình hình khủng hoảng kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, kinh tế vĩ mô không ổn định, tác động tiêu cực đến kinh tế ngành và tác động nặng nề lên các mặt hoạt động của Công ty; Lãi suất vay tín dụng quá cao, lạm phát tăng cao,... làm tăng giá thành sản xuất, hạn chế hiệu quả kinh doanh.
- Năm 2012 và trong nhiệm kỳ (2008-2012) các chỉ tiêu kế hoạch hàng năm không đạt như mong muốn, do việc lập dự thảo kế hoạch kinh doanh không lường hết những nhân tố ảnh hưởng tác động từ yếu tố khách quan (như đầu tư công còn khó khăn về tài chính, tiến độ thực hiện dự án còn chậm ...); do đó các chỉ tiêu kế hoạch SXKD hàng năm đều phải điều chỉnh.
- Tình hình đoàn kết hỗ trợ nhau trong công tác có lúc chưa đảm bảo, chưa tạo được sự đồng thuận cao trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- Chất lượng nguồn nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển của Công ty.
- Chỉ đạo, quản lý, điều hành thực hiện các dự án còn có thiếu sót, tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình chậm so với dự kiến làm ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận và bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Chưa kịp thời dự báo được phát sinh, khối lượng, giá cả và tỷ giá biến động mạnh... làm tăng cao chi phí đầu tư so với dự toán ban đầu, ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Một số dự án đầu tư, dự án mua sắm thiết bị, chưa được nghiên cứu kỹ khi trình HĐQT dẫn đến tình trạng trình đi trình lại nhiều lần; thậm chí có một số dự án đầu tư không hiệu quả như nhà máy gạch Tuy nen, Trạm trộn bê tông...
- Công tác thu hồi công nợ còn chậm, thiếu triệt để;
- Chưa thực hiện tích cực, trách nhiệm trong việc tiết kiệm chi tiêu, quản lý chi phí nhiên liệu, vật tư, tiền vốn; hoạt động của máy móc, thiết bị không hiệu quả.
- Nguồn vốn và cơ cấu vốn chưa phù hợp, chủ yếu sử dụng vốn vay nên ảnh hưởng lớn đến việc quản trị tài chính và hiệu quả sản xuất kinh doanh.

- Việc quản lý vốn mặc dù từng bước có cải thiện, nhưng chưa thật sự cân đối phù hợp làm gia tăng áp lực nặng nề lên công tác điều hành, các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh;

Nhìn chung hoạt động của HĐQT trong năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012) đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác. Thông qua Đại hội này, HĐQT công ty trân trọng cảm ơn Ban điều hành, toàn thể người lao động trong công ty và quý vị Cổ đông đã dành tất cả những tình cảm, trí tuệ cho Công ty với mong muốn xây dựng thương hiệu mạnh cho Công ty và từng bước tiến lên phát triển bền vững. Tuy nhiên, HĐQT Công ty nhiệm kỳ (2008-2012) còn một số công việc đang thực hiện dở dang do có những tác động khách quan của xã hội nên có những chỉ tiêu HĐQT tổ chức thực hiện chưa đạt kế hoạch do Đại hội đồng Cổ đông đề ra.

PHẦN II :

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2013 VÀ NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Dự báo khái quát tình hình 5 năm tới:

Kinh tế thế giới được dự báo sẽ tăng trưởng trong giai đoạn tới. Theo đó lạm phát, lãi suất, tỷ giá sẽ còn có thể diễn biến phức tạp. Do tình hình kinh tế của Việt Nam vẫn còn chưa ổn định, nên HĐQT Công ty nhiệm kỳ (2008-2012) đề xuất định hướng kế hoạch giai đoạn (2013-2018) vẫn trên cơ sở phải tối ưu hoá nguồn lực, cơ cấu sử dụng hợp lý lại nguồn vốn, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong SXKD, nâng cao năng lực quản trị hiệu quả, động viên toàn thể CB-CNV nỗ lực cố gắng hoàn thành tốt các chỉ tiêu nhiệm vụ do Đại hội cổ đông đề ra.

2. Một số chỉ tiêu chủ yếu:

- Tổng doanh thu tăng trung bình: Từ 10% - 12%/năm (do cơ cấu lại về mảng sản xuất kinh doanh VLXD và đầu tư trong lĩnh vực bất động sản và các lĩnh vực khác)
- Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ : Từ 10% - 20 %
- Cổ tức bình quân: Từ 10 % - 15 %

3. Một số giải pháp cơ bản:

Ngay sau khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018). Hội đồng quản trị mới sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định Điều lệ Công ty một cách khẩn trương và trung thực, cố gắng hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó để đảm bảo cho sự phát triển của Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của tất cả các cổ đông và nhà đầu tư. Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, yêu cầu Ban điều hành xây dựng các giải pháp cụ thể, có lộ trình chi tiết, trong đó tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:

3.1. Giải pháp về nhân sự:

- *Tái cấu trúc doanh nghiệp, sắp xếp bộ máy quản lý, tổ chức sản xuất và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của Công ty cho phù hợp với yêu cầu SXKD là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của nhiệm kỳ tới, chủ yếu tập trung vào công tác tuyển dụng, đào tạo và sử dụng cán bộ có hiệu quả cùng với công tác quy hoạch, đầu tư nâng cao năng lực đội ngũ quản lý, năng lực điều hành, phát triển trình độ chuyên môn cho cán bộ, chuyên viên, đảm bảo cơ hội thăng tiến và có chính sách đãi ngộ thỏa đáng, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực đóng góp vào sự phát triển của Công ty.*

- *Hoàn thiện và xây dựng quy chế, các chính sách về tuyển dụng, đào tạo tiền lương... cho phù hợp với nhu cầu phát triển nguồn nhân lực đáp ứng những nhiệm vụ chiến lược. Xây dựng, chú trọng đội ngũ cán bộ quản lý, kỹ thuật có trình độ đại học.*

0014
TY
ĐIÀ ỐC
AT
LÂM ĐỒ

3.2. Giải pháp về nguồn vốn và sử dụng vốn:

- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc huy động và sử dụng nguồn vốn.

- Bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tăng vốn phù hợp với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tùy theo yêu cầu sử dụng vốn trong hoạt động SXKD từng giai đoạn để tận dụng cơ hội sử dụng hiệu quả nguồn vốn thông qua mảng dịch vụ cho thuê quỹ nhà, đất Công ty đang quản lý, và tăng cơ cấu thu nhập từ các công ty liên kết, huy động nguồn vốn từ các ngân hàng, có phương án huy động vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Bên cạnh đó Công ty phấn đấu không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi

- Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí SXKD nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá vốn, tăng lợi nhuận.

3.3. Giải pháp cơ cấu và tăng cường hoạt động kinh doanh:

- Trên cơ sở đẩy mạnh ngành nghề cốt lõi là thi công xây lắp, thường xuyên chiếm 80% tỷ trọng trong cơ cấu tổng doanh thu hàng năm, là tiền đề để Công ty tập trung đẩy mạnh 2 mảng kinh doanh còn lại là đầu tư trong lĩnh vực bất động sản và các lĩnh vực khác.

- Để đạt được mục tiêu Công ty phải tranh thủ thời cơ, tận dụng cơ hội sử dụng hiệu quả thế mạnh của các đối tác chiến lược trong và ngoài tỉnh thông qua các hợp đồng, củng cố và mở rộng mạng lưới tiêu thụ VLXD;

3.4. Về công tác quản trị, điều hành và quản trị rủi ro:

- Giai đoạn (2013-2018) Công ty sẽ còn gặp nhiều khó khăn, phức tạp, do vậy việc quản trị rủi ro là nhiệm vụ có ý nghĩa quyết định. HĐQT cần chỉ đạo Ban tái cấu trúc có phương án, lộ trình và tiến độ cụ thể trong việc tái cấu trúc doanh nghiệp đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

- Thực hiện tốt công tác quản trị doanh nghiệp, không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị, quản lý, điều hành...;

- Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, nghị quyết, quyết định của HĐQT;

- Tận dụng mọi cơ hội và phát huy tối đa các lợi thế trong kinh doanh của Công ty để tăng doanh thu và lợi nhuận trên các mảng kinh doanh chủ yếu của Công ty; giữ vững chất lượng sản phẩm, tăng năng suất lao động, giảm chi phí trong sản xuất, thực hành tiết kiệm trong quản lý doanh nghiệp, hạn chế rủi ro trong kinh doanh;

- Theo dõi sát diễn biến của chính sách tài chính, tiền tệ để đưa ra các kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo chi phí sử dụng vốn thấp nhất, hiệu quả, an toàn;

- Phối hợp với Ban kiểm soát duy trì tính an toàn và hoàn thiện cơ chế hoạt động của Công ty;

- Kiện toàn hệ thống tổ chức và quản lý từ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt đến các Công ty thành viên;

- Tăng cường thực hiện Quy chế Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán để hoàn thiện hơn công tác Quản trị Công ty;

- Tổ chức tốt các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý một lần để bàn bạc, thảo luận, điều chỉnh và thông qua các báo cáo, kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

3.5. Về công tác phát triển thương hiệu:

- Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá thương hiệu, mở rộng thị trường trong và ngoài tỉnh nhằm thúc đẩy kinh doanh nâng cao giá trị công ty;



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 - Fax: 0633.821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Đà Lạt, ngày 02 tháng 04 năm 2013

PHẦN I

BÁO CÁO TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ SXKD NĂM 2012

II. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

1/ Sự khủng hoảng kinh tế thế giới và trong nước hết sức trầm trọng diễn biến phức tạp, nhiều rủi ro bất ổn khó lường kéo dài qua nhiều năm làm suy thoái nền kinh tế đất nước đồng thời ảnh hưởng tiêu cực đến mọi mặt của đời sống và xã hội, hoạt động SXKD của các DN đặc biệt là DN trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng.

"Tình trạng nợ đọng xây dựng cơ bản tại các địa phương diễn ra khá phổ biến và ở mức độ khá nghiêm trọng..., gây ra các hậu quả như: chủ đầu tư không có nguồn vốn để thanh toán, nhà thầu nợ lương công nhân, chiếm dụng vốn của nhau, góp phần làm cho nợ xấu của ngân hàng tăng lên..." (Chỉ thị 27/CT-TTg ngày 10/10/2012 của Thủ tướng chính phủ), Công ty cũng không thoát khỏi ảnh hưởng của tình trạng được nhận định như trên.

Một số chính sách của Chính phủ nhằm kiềm chế lạm phát đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động SXKD của doanh nghiệp ngành xây dựng như:

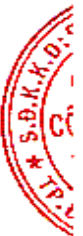
+ Nghị quyết số 11/2011/NQ-CP của Chính phủ *"thực hiện chính sách tài khóa thắt chặt, cắt giảm đầu tư công, giảm bội chi ngân sách Nhà nước, chưa khởi công các công trình, dự án mới sử dụng vốn ngân sách nhà nước và trái phiếu Chính phủ,..."*, *"Không tăng trước vốn ngân sách Nhà nước, trái phiếu Chính phủ năm 2012 cho các dự án, trừ các dự án phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai cấp bách..."*;

Năm 2012, Chính phủ đã có nhiều biện pháp để ổn định nền kinh tế, tháo gỡ khó khăn như kích cầu, hoãn, giãn thuế, hỗ trợ chính sách tín dụng... nhưng hiệu quả thấp và chậm đi vào cuộc sống;

2/ Ngành nghề hoạt động chủ lực của công ty là đầu tư xây dựng, thi công xây lắp, sản xuất kinh doanh VLXD nhưng đã bị áp lực từ nhiều phía, cơ hội tìm kiếm việc làm và thu nhập giảm sút rõ rệt; Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư bị kéo dài qua nhiều năm, ngưng trệ do ảnh hưởng của việc cung ứng, thanh toán vốn.

3/ Công ty không có vốn lưu động, hầu hết phải vay Ngân hàng với lãi suất cao; các công trình đang thi công dở dang đi vào giai đoạn hoàn thiện thuộc vốn ngân sách Nhà nước gặp rất nhiều khó khăn trong thanh toán vốn làm ảnh hưởng đến tiến độ, hiệu quả đầu tư cũng như tham gia tăng áp lực các khoản phải trả (vốn vay, lãi vay đầu tư dự án, nghĩa vụ nộp thuế);

4/ Trên lĩnh vực SXKD vật liệu xây dựng (gạch, đá, cát, bê tông): gần như hoạt động cầm chừng vì nhu cầu thị trường xây dựng giảm mạnh, hàng tồn kho nhiều, tình trạng chiếm dụng vốn ngày càng tăng cao; thủ tục cấp phép khai thác các mỏ đá, cát, mỏ sét của Công ty bị đình trệ kéo dài do việc triển khai các văn bản hướng dẫn sau Luật hay các Nghị định có liên quan quá chậm trễ.



5/Thị trường BDS tiếp tục đóng băng, tê liệt; vì vậy doanh nghiệp không tìm kiếm được cơ hội để đầu tư và kinh doanh.

6/ Trên lĩnh vực quản lý điều hành: mặc dù đã cắt giảm triệt để các khoản chi phí không cần thiết, tuy nhiên vẫn chịu chi phí cao, nhất là chi phí lao động vì phải duy trì lực lượng lao động nhằm ổn định cơ cấu nguồn nhân lực chờ thời cơ phục hồi kinh doanh và tái cấu trúc của Doanh nghiệp.

Cơ chế quản lý điều hành và kinh doanh chậm đổi mới...do đó đã ảnh hưởng đến hiệu quả chung của công ty.

IV. KẾT QUẢ SX-KD NĂM 2012:

1/ Thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu:

1.1/ Doanh thu và lợi nhuận năm 2012: (xem phụ lục đính kèm)

2/ Đánh giá chung các hoạt động và các giải pháp đã triển khai thực hiện:

2.1/ Công tác tổ chức, quản lý điều hành:

* Cơ cấu, tổ chức bộ máy công ty:

- Gồm 6 phòng ban, 4 đơn vị sản xuất kinh doanh trực thuộc và 02 công ty thành viên;

- Tổng số cán bộ, nhân viên: 209 người, trong đó có 61 nữ;

Trong điều kiện khó khăn về SXKD, một mặt để cân đối, ổn định, đảm bảo nguồn nhân lực trước mắt và lâu dài, mặt khác giải quyết những vấn đề liên quan đến chi phí quản lý - nhất là chi phí tiền lương phù hợp với tình hình, nhu cầu của Doanh nghiệp và các quy định của Nhà nước, Ban điều hành Công ty đã:

+ Xúc tiến việc xây dựng mới Quy chế tiền lương, thang bảng lương doanh nghiệp phù hợp với quy định Nhà nước và làm cơ sở điều chỉnh lao động và chính sách tiền lương;

+ Triển khai khảo sát và soát xét tình hình tổ chức, lao động từng phòng ban-đơn vị, thực hiện các giải pháp điều chỉnh việc phân công, quản lý, tăng cường giám sát lao động thông qua sơ đồ cơ cấu tổ chức và mô tả công việc nhằm mục tiêu phát huy tối đa năng lực nguồn nhân sự để đáp ứng các nhu cầu bức bách hiện nay và yêu cầu của công tác SXKD trong thời gian tới;

+ Rà soát, đánh giá, xây dựng, ban hành các quy định cần thiết để thực hiện việc kiểm soát, giám sát các hoạt động quản lý điều hành Công ty như Quy định về quản lý, bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị sản xuất; Quy định về tạm ứng và thanh toán tạm ứng nội bộ;

-Thành lập phòng KHTH, tuyển dụng-bổ sung trưởng phòng, hoạt động từ tháng 05/2012.

2.2/ Quản trị tài chính:

Nhằm giải quyết tình trạng mất cân đối tài chính đã và đang diễn ra, Ban điều hành đã triển khai các biện pháp nhằm mục tiêu ổn định tài chính để đáp ứng các nhu cầu về nguồn vốn SXKD và điều hành Doanh nghiệp; Cụ thể:

+ Tập trung nhân lực, thời gian, thường xuyên bám sát các tổ chức, cá nhân có liên quan để giải quyết vấn đề thanh toán vốn cho Doanh nghiệp trên các lĩnh vực: thanh toán vốn đầu tư dự án, thanh toán vốn thi công các gói thầu xây dựng; Tuy nhiên do tình trạng thanh toán vốn ngân sách địa phương có nhiều khó khăn, kết quả không đạt được như mong muốn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn lực tài chính của Doanh nghiệp;

+ Tích cực chủ động tìm kiếm và tiếp cận các nguồn vốn để đảm bảo các nhu cầu về vốn cho hoạt động (Vốn từ Quỹ đầu tư phát triển của tỉnh, các tổ chức tín dụng); Tuy nhiên, kết quả huy động vốn còn hạn chế chủ yếu do hạn mức tín dụng vay của Doanh nghiệp có giới hạn;

+ Tích cực làm việc với các tổ chức cho vay để điều chỉnh kịp thời lãi suất nhằm giảm bớt chi phí tài chính của Doanh nghiệp;

+ Tích cực triển khai việc thu hồi công nợ - nhất là trên lĩnh vực thi công xây lắp, mặc dù chưa đạt kết quả triệt để do ảnh hưởng của việc thanh toán vốn ngân sách của các chủ đầu tư, nhưng cũng đã giảm thiểu cơ bản tình trạng nợ đọng kéo dài trên lĩnh vực này;

+ Thực hiện việc thu hồi công nợ trong các lĩnh vực khác nhưng kết quả đạt được không cao do tình trạng chiếm dụng vốn và né tránh thanh toán nợ của khách hàng hoặc các chủ đầu tư ngưng đầu tư dự án, không thanh toán cho các nhà thầu xây dựng nên không có nguồn thanh toán nợ cho Công ty;

+ Triển khai thu hồi nợ tạm ứng nội bộ nhưng chưa triệt để.

2.3/ Hoạt động sản xuất kinh doanh:

2.3.1/ Hoạt động đầu tư các dự án:

a) Dự án Cụm chung cư - Khu dân cư Yersin - Đà Lạt:

+ Tập trung mọi nguồn lực để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng và bàn giao. Đến tháng 8/2012 Công ty đã bàn giao 02 khối chung cư D, E và đến tháng 11/2012 bàn giao tiếp hai khối chung cư B, C và các công trình hạ tầng liên quan cho UBND Thành phố Đà Lạt. Khối chung cư A đang hoàn thiện và dự kiến bàn giao vào quý 1/2013;

Tổng chi phí xây dựng đã thực hiện và được kiểm toán là 154 tỷ đồng/164 tỷ đồng giá trị quyết toán xây lắp; Tổng giá trị dự án đã thực hiện là 190, 61 tỷ đồng. Tính đến thời điểm hiện nay, Dự án đã được Nhà nước thanh toán, tạm ứng thanh toán với tổng số tiền là 92,416 tỷ đồng.

+ Hoàn chỉnh hồ sơ, tài liệu có liên quan đến đầu tư xây dựng, chủ động, tích cực làm việc với lãnh đạo các cấp và với các cơ quan chức năng để giải quyết việc tạm ứng thanh toán vốn đầu tư của dự án; Tuy nhiên hiện nay Công ty đang gặp vướng mắc về trình tự thủ tục thanh quyết toán, nguồn vốn thanh toán, cơ chế thanh toán (các vấn đề này UBND tỉnh Lâm Đồng đang chỉ đạo các Sở ban ngành chức năng phối hợp cùng Công ty để tháo gỡ).

b) Dự án khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái - Đà Lạt:

Sau khi dự án được phê duyệt Công ty đã tiến hành:

+ Làm việc với các đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm định, phê duyệt hồ sơ bản vẽ thi công các hạng mục. Tổng giá trị thi công giai đoạn một theo hồ sơ quyết toán của đơn vị thi công đạt: 3,979 tỷ đồng.

+ Tích cực chủ động phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng trong việc giải quyết nguồn vốn cho dự án, giải phóng mặt bằng và tháo gỡ những vấn đề vướng mắc về cơ chế đầu tư.

c) Dự án nhà ở thu nhập thấp khu chung cư Ngô Quyền - Đà Lạt:

Trên cơ sở quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt, quỹ đất công ty được giao quản lý đầu tư, chủ trương của UBND tỉnh Lâm Đồng giao cho Công ty làm chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị tại khu quy hoạch dân cư Ngô Quyền-Bạch Đằng và ý kiến kết luận của HĐQT, Công ty đã tiến hành hoàn chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở để trình HĐQT xem xét, quyết định.

d) Dự án khu dân cư đồi An Tôn – Đà Lạt:

Đã tiến hành lập, trình các cơ quan chức năng xem xét điều chỉnh quy hoạch cục bộ phù hợp với hiện trạng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Hồ sơ đã được UBND tỉnh Lâm Đồng xem xét, chấp thuận và phê duyệt tại Quyết định số 1408/QĐ- UBND ngày 10/7/2012;

Do phạm vi Khu quy hoạch và dự án của Công ty tại địa điểm nói trên có liên quan đến dự án đường vành đai ngoài của thành phố do Sở Giao thông vận tải Lâm Đồng làm chủ đầu tư theo Quyết định số 1843/QĐ – UBND ngày 25/8/2011 (nguồn vốn ngân sách nhà nước); Vì vậy, Công ty đang phối hợp với Chủ đầu tư để thống nhất quan điểm, phương án phối hợp liên quan đến phương thức đầu tư, xây dựng dự án.

Tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng giải quyết khiếu nại đối với các trường hợp còn lại liên quan đến công tác bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng, tái định cư của dự án.

e) Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Trỗi – Tp Bảo Lộc:

Đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng, quyết toán, kiểm toán các hạng mục đã đầu tư. Công ty đang phối hợp với Công ty CP BĐS Saigon Vina trong việc thống nhất phương án kinh doanh của dự án.

Ngoài ra, Ban điều hành đã và đang chủ động tiếp xúc, làm việc với các cơ quan chức năng để tiếp cận, nghiên cứu và định hướng hoạt động đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản nông nghiệp công nghệ cao, khả năng nhận được sự quan tâm và hỗ trợ của các cấp, các ngành.. Đây là định hướng mới, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội của địa phương đến năm 2020 đã được chính phủ phê duyệt và đang triển khai.

2.3.2/ Hoạt động thi công xây lắp:

a) Thi công xây lắp các công trình do Công ty làm chủ đầu tư:

+ Mặc dù các nguồn vốn cung ứng cho hoạt động đầu tư không thuận lợi, nhất là cung ứng vốn cho hoạt động thi công, tuy nhiên được sự quan tâm hỗ trợ của Hội đồng quản trị Công ty, Ban Điều hành và lãnh đạo các phòng ban đã cố gắng cân đối, điều chuyển các nguồn tài chính để triển khai tổ chức thi công của dự án;

+ Các đơn vị thi công cũng đã chủ động, tích cực trong việc phối hợp với Doanh nghiệp, huy động nhân lực, vật lực để đáp ứng việc duy trì tiến độ thi công xây dựng công trình;

+ Cập nhật kịp thời các hồ sơ xây dựng để làm cơ sở đề nghị các cơ quan chức năng xem xét giải quyết việc thanh toán, tạm ứng thanh toán vốn.

b) Đấu thầu và thi công các gói thầu xây lắp:

+ Mặc dù các công trình tổ chức đấu thầu với số lượng rất ít, quy mô nhỏ và cạnh tranh rất quyết liệt, nhưng Ban Điều hành Công ty và các đơn vị thành viên đã nỗ lực tìm kiếm, tham gia đấu thầu để giải quyết việc làm, tạo thêm doanh thu và trang trải chi phí cho Doanh nghiệp.

+ Các Công ty thành viên độc lập chủ yếu hoạt động chuyên sâu trên lĩnh vực thi công xây lắp, đã có rất nhiều cố gắng, chủ động áp dụng nhiều giải pháp để tìm kiếm việc làm, kể cả tìm kiếm ra thị trường ngoài tỉnh; Tuy nhiên, tỷ lệ thành công thấp, do đó ảnh hưởng nặng nề đến kết quả kinh doanh của các đơn vị thành viên trong năm qua.

2.3.3/ Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng:

a/ Khai thác chế biến đá, khai thác cát:

Hai mỏ đá và mỏ cát của Công ty trong 2 năm qua gặp rất nhiều khó khăn, bị đình trệ trong sản xuất do Giấy phép khai thác đều hết hạn (Trong đó: Mỏ đá Gân Reo – Đức Trọng hết hạn vào tháng 4/2011; Mỏ đá phường 7 – Đà Lạt hết hạn từ tháng 7/2011, mỏ cát Đa-nhim – Lạc Dương hết hạn từ tháng 3/2012); Hoạt động của các mỏ đá trong năm qua chủ yếu tận thu nguồn nguyên liệu để chế biến, chuẩn bị khai trường mới cho hoạt động khai thác, bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị; Riêng mỏ cát thì thường xuyên bị kiểm tra, xử lý khi tiếp tục khai thác và chịu sự cạnh tranh quyết liệt của các mỏ tư nhân trong khu vực.

Tuy nhiên, do các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật ban hành chậm trễ, các Thông tư hướng dẫn chưa được ban hành, vì vậy đến nay các mỏ khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường trong tỉnh vẫn chưa được cấp Giấy phép khai thác mặc dù công ty đang nỗ lực làm việc với các ngành chức năng, đặc biệt là UBND tỉnh Lâm Đồng để kiến nghị sớm giải quyết các vướng mắc nói trên.

b/ Hoạt động trên lĩnh vực thi công cơ giới, cung ứng bê tông thương phẩm:

+ Thiết bị xe cầu và ép cọc: Không tìm kiếm được việc làm, việc chuyển nhượng hệ thống thiết bị không thực hiện được vì không có khách hàng có nhu cầu;

+ Trạm trộn bê tông: Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết chấp thuận việc chuyển nhượng hệ thống thiết bị trạm trộn nhưng chưa thực hiện được do không có khách hàng; Trong thời gian qua chủ yếu sản xuất, cung ứng nhỏ lẻ cho hộ gia đình cá nhân nhằm có nguồn thu giải quyết một phần các chi phí tài sản và chi phí hoạt động, không tiếp cận được các công trình có khối lượng cung cấp lớn vì công suất cung ứng của hệ thống không đảm bảo.

+ Phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới: Trong năm 2012, chủ yếu tập trung vận chuyển và tổ chức thi công hạng mục giao thông và san lấp Dự án Khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái với giá trị thực hiện 3,979 tỷ đồng. Tuy nhiên, do nguồn vốn và cơ chế đầu tư của dự án đang được các cấp có thẩm quyền xem xét, có phương án tháo gỡ; vì vậy hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới đang hoạt động cầm chừng.

c/ Hoạt động sản xuất gạch tuy-nen: Do thị trường xây dựng giảm nên việc tiêu thụ gạch cũng sụt giảm theo, vì vậy hàng tồn kho tăng cao, tình trạng chiếm dụng vốn bán hàng dẫn đến tăng công nợ bán hàng; đồng thời nhà máy còn phải cạnh tranh gay gắt với các đơn vị sản xuất cùng ngành... Mặt khác, do hoạt động đầu tư dự án trước đây vào thời điểm kinh tế - tài chính khó khăn nên chưa hoàn thiện; quá trình quản lý, bảo trì bảo dưỡng máy móc thiết bị hạn chế, nhân lực thiếu kinh nghiệm nên công suất sản xuất suy giảm, chi phí tăng. Ban Điều hành đã quyết định tạm ngưng sản xuất để sửa chữa, bảo trì thiết bị máy móc, hệ thống lò nung hầm sấy và các hạng mục khác; tăng cường cán bộ của công ty hỗ trợ, tuyển dụng bổ sung cán bộ có kinh nghiệm lâu năm trong nghề đốt lò. Đến tháng 8/2012 nhà máy đã đi vào hoạt động ổn định trở lại;

2.3.4/ Hoạt động quản lý và kinh doanh bất động sản:

Thị trường bất động sản trong năm qua vẫn không có dấu hiệu chuyển biến tích cực để doanh nghiệp tìm kiếm cơ hội hoạt động; Về mặt khách quan và chủ quan, với tình hình tài chính và tín dụng hiện nay không đủ điều kiện để triển khai các chương trình đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Xuất phát từ tình hình thực tế nói trên, trong năm qua hoạt động trên lĩnh vực bất động sản tập trung chủ yếu vào việc quản lý- kinh doanh các bất động sản thuộc tài sản của

công ty, tập trung cho công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng thu hồi nhà đất, xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng, đưa vào khai thác cho thuê các tài sản là bất động sản của doanh nghiệp, thanh lý hoặc điều chỉnh hợp đồng các tài sản đã cho thuê; Thực hiện nghị quyết HĐQT về việc bán hai nhà 25 Phan Bội Châu và nhà 43 Hùng Vương, đến nay đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng xong nhà đất số 25 Phan Bội Châu.

2.3.5/ Kinh doanh khách sạn:

Mặc dù thị trường dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố Đà Lạt năm qua có ổn định nhưng tình trạng tranh giành khách diễn ra phức tạp, nhất là hệ thống khách sạn tư nhân; trong điều kiện cơ sở vật chất giao cho Công ty du lịch Mai Anh Đào quản lý kinh doanh có giá vốn cao, việc đầu tư nâng cấp làm cơ sở để điều chỉnh giá kinh doanh chưa thực hiện được; Hoạt động kinh doanh các bất động sản du lịch chỉ đủ để trang trải tương đối các chi phí tài sản, đảm bảo thu nhập người lao động và chủ yếu là quản lý, bảo trì duy tu tài sản nhà đất được giao.

2.3.6/ Hoạt động của 2 công ty thành viên:

a/ Công ty TNHH MTV XD địa ốc Đà Lạt: Đơn vị này hoạt động chủ yếu trên lĩnh vực thi công xây lắp và kinh doanh VLXD, trong năm qua chịu sự cạnh tranh quyết liệt thị trường, việc tìm kiếm việc làm rất khó khăn; Mặc dù đã cố gắng duy trì mối quan hệ để tiếp nhận thi công một số công trình của các chủ đầu tư truyền thống, tiết kiệm triệt để chi phí kể cả chi phí tiền lương, nhưng doanh thu đạt được không cao, lợi nhuận không đủ bù đắp và duy trì các khoản chi phí về tài sản, quản lý điều hành;

b/ Công ty TNHH MTV địa ốc Bảo Lộc: Là đơn vị thực hiện nhiều gói thầu xây lắp trên địa bàn các huyện phía Nam của tỉnh Lâm Đồng và đã chủ động vươn xa ngoài tỉnh nhưng chủ yếu các gói thầu có nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước do đó việc thanh toán vốn chậm trễ kéo dài gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hiệu quả của đơn vị.

Gói thầu xây lắp ngoài tỉnh là Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng – Q.1 – Tp HCM: do thời gian đầu phía chủ đầu tư không điều chỉnh kịp thời tổng mức đầu tư của dự án làm ảnh hưởng đến tiến độ cũng như việc thanh toán chi phí xây dựng; sau nhiều lần đàm phán bên chủ đầu tư đã trình phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư nên việc thi công cho đến cuối năm đã cơ bản đã hoàn thành.

Khó khăn lớn của 2 công ty thành viên là nguồn vốn lưu động không có, trong khi việc chi trả định kỳ trong thi công xây lắp rất lớn, vay vốn và chiếm dụng vốn là vòng luẩn quẩn mà 2 công ty chưa tháo gỡ được.

PHẦN II:

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013:

I. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH:

Nền kinh tế đất nước năm 2013 chưa có tín hiệu khởi sắc, thậm chí tình hình kinh tế thế giới luôn diễn biến theo chiều hướng phức tạp khó lường. ... Mặc dù Nghị quyết 13/NQ-CP và chỉ thị 27/CT-TTg thể hiện sự nhìn nhận và giải pháp hỗ trợ của Nhà nước nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp nhưng chỉ là giải pháp tình thế không phải là chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, do vậy doanh nghiệp sẽ phải chủ động để duy trì, tồn tại, chống phá sản.

- Nhà nước đang tìm giải pháp trước sự đóng băng của thị trường Bất động sản bằng các cơ chế chính sách, các gói tài chính tín dụng nhưng chủ yếu nhằm hỗ trợ cho các đối

tượng mua nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, tuy nhiên tính khả thi trong thực tế vẫn còn nhiều vấn đề cần giải quyết và có một độ trễ nhất định.

- Trong hoàn cảnh nền kinh tế vẫn trong giai đoạn khủng hoảng, việc đầu tư công vẫn đang bị thắt chặt nên công trình xây dựng mới sẽ vô cùng hạn hữu;

* Đứng trước những viễn cảnh khó khăn chung, sự cạnh tranh quyết liệt để trụ vững là một thách thức lớn đối với công ty trong giai đoạn hiện nay; Để đạt được mục tiêu trên, hơn bao giờ hết công ty phải tiến hành tái cấu trúc toàn diện và triệt để.

III/ Mục tiêu và giải pháp trong tâm:

1. Mục tiêu:

Linh hoạt ứng phó với mọi diễn biến, tình huống bất lợi và rủi ro, lấy ngắn nuôi dài, vượt qua thách thức, chống nguy cơ phá sản và tiếp tục trụ vững; Tạo nền tảng cho sự tăng trưởng và phát triển bền vững những năm tiếp theo.

2. Những giải pháp trong tâm:

2.1/ Công tác quản lý, điều hành Doanh nghiệp:

+ Sớm nghiên cứu, đề xuất HĐQT tổ chức đánh giá, phân tích toàn diện các lĩnh vực hoạt động của Doanh nghiệp để có giải pháp tái cấu trúc lĩnh vực ngành nghề của Doanh nghiệp một cách phù hợp;

+ Nghiên cứu, tham mưu, đề xuất HĐQT xem xét quyết định về cơ cấu tổ chức, hoạt động SXKD của các đơn vị trực thuộc Công ty;

+ Chú trọng rà soát, đánh giá, thực hiện các giải pháp sắp xếp lao động, việc làm phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh, doanh thu và thu nhập; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;

+ Tham mưu, đề xuất HĐQT xem xét quyết định một số quy chế liên quan đến hoạt động quản trị, quản lý và điều hành Doanh nghiệp xuyên suốt toàn hệ thống Công ty.

+ Đề xuất tăng cường nhân sự Ban điều hành đủ mạnh để khắc phục tình trạng quá tải, đảm bảo quản lý và điều hành xuyên suốt tất cả mọi cơ sở.

+ Chú trọng công tác nâng cao chất lượng quản lý điều hành và trình độ chuyên nghiệp của cán bộ quản lý các cấp;

2.2/ Tài chính doanh nghiệp:

- Tiếp tục tập trung triển khai quyết liệt hơn việc thu hồi công nợ của khách hàng, của các chủ đầu tư, các khoản tạm ứng, thanh toán từ ngân sách, các khoản tạm ứng nội bộ:

+ Khẩn trương triển khai các biện pháp xử lý thu hồi công nợ bán hàng, sử dụng các biện pháp hành chính, pháp luật đối với các trường hợp cần thiết;

+ Thường xuyên chủ động tích cực bám sát các chủ đầu tư, các cấp, các ngành có liên quan để sớm giải quyết thanh toán vốn cho Công ty nhằm khắc phục tình trạng mất cân đối tài chính;

+ Triển khai các giải pháp xử lý thu hồi các khoản tạm ứng nội bộ một cách quyết liệt.

- Tìm kiếm các giải pháp tạo nguồn vốn phù hợp để cung ứng vốn cho hoạt động đầu tư các dự án nhằm duy trì các hoạt động SXKD của Doanh nghiệp:

+ Tích cực làm việc với các cấp, các ngành có liên quan để có giải pháp hỗ trợ nguồn vốn (bao gồm vốn vay) để tiếp tục đầu tư các dự án;

+ Tìm kiếm, huy động các nguồn vốn để cung ứng cho hoạt động SXKD của Doanh nghiệp (vốn đầu tư các dự án và vốn lưu động) với chi phí lãi vay phù hợp; Giải quyết các vấn đề có liên quan đến hạn mức tín dụng, dư nợ vay, điều chỉnh lãi suất vay.

- Hạn chế tối đa và xem xét cắt hẳn các khoản chi phí không mang lại hiệu quả.

2.2/ Công tác sản xuất kinh doanh:

a/ Trong lĩnh vực đầu tư dự án:

+ Tập trung giải quyết dứt điểm việc đầu tư, xây dựng, bàn giao, quyết toán, kiểm toán, thanh toán vốn đối với cụm chung cư Yersin,

+ Triển khai, tìm kiếm nguồn vốn, hoàn thiện thủ tục pháp lý, điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư, tiếp tục thực hiện đầu tư và thi công đối với dự án Khu dân cư đường Phạm Hồng Thái.

+ Khẩn trương hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục chuẩn bị đầu tư và triển khai hoạt động thi công xây dựng đối với dự án Nhà ở thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền – Bạch Đằng, Phường 6, Thành phố Đà Lạt khi dự án được HĐQT phê duyệt;

+ Tích cực phối hợp với Sở giao thông vận tải Lâm Đồng (chủ đầu tư đường vành đai ngoài) để thống nhất chủ trương, giải pháp trong việc đầu tư các hạng mục của dự án Khu dân cư đồi An Tôn; phối hợp với các cơ quan chức năng để sớm thực hiện bàn giao mặt bằng của dự án và hoàn thiện các hồ sơ đầu tư để trình phê duyệt và triển khai thực hiện;

+ Công ty luôn xác định nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm là xây lắp công trình; mở rộng, vươn xa tới các địa bàn có nguồn đầu tư ngân sách tốt;

b/ Trong lĩnh vực thi công xây lắp:

+ Triển khai thực hiện thi công, bàn giao công trình các gói thầu xây lắp đang thực hiện song song với việc tích cực làm việc, tăng cường quan hệ với các đối tác, các chủ đầu tư để nhận thầu thi công các công trình nhằm tạo doanh thu, ổn định việc làm, góp phần ổn định dòng tiền của Doanh nghiệp trong tình hình hiện nay;

+ Xây dựng các giải pháp quản lý, giám sát thi công một cách tốt nhất các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

+ Khảo sát, tìm kiếm các công trình trong “Chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”. Chương trình “Kiên cố hóa trường học” và nâng cấp cơ sở hạ tầng ngành Y tế...

+ Đẩy mạnh công tác đấu thầu để thi công công trình;

+ Thi công công trình luôn đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả và an toàn lao động.

c/ Trong lĩnh vực SXKD vật liệu xây dựng:

+ Chủ động tích cực làm việc với các cấp, các ngành khẩn trương giải quyết việc cấp giấy phép các hoạt động khoáng sản (thăm dò, phê duyệt trữ lượng, cấp phép khai thác, chế biến) đối với các mỏ đá, cát, đất sét nguyên liệu sản xuất gạch của Công ty để sớm đưa các đơn vị SXKD trên lĩnh vực vật liệu xây dựng sớm đi vào hoạt động ổn định.

+ Tổ chức lại sản xuất, thực hiện các giải pháp cần thiết để nâng cao công suất thiết bị và năng lực quản lý điều hành của cán bộ cơ sở; luôn quan tâm giảm chi phí đầu vào;

+ Thực hiện các giải pháp kinh doanh linh hoạt để hạn chế tối đa hàng tồn kho;

+ Phân tích, đánh giá năng lực, thị trường, hiệu quả của hoạt động sản xuất và cung ứng bê tông thương phẩm, hệ thống thiết bị ép cọc để thực hiện các phương án giải quyết hợp lý;

+ Chủ động, tích cực tìm kiếm đối tác, khai thác các nguồn cung cấp vật liệu xây dựng, đảm bảo cung ứng kịp thời hoạt động thi công xây lắp của công ty đồng thời từng bước khai thác, mở rộng thị trường.

+ Sắp xếp lại bộ máy quản lý chuyên sâu-chuyên nghiệp, tinh gọn; tạo sự gắn kết chặt chẽ, phối kết hợp nhịp nhàng trong khâu điều hành cũng như tận dụng triệt để các phương tiện, vật tư thiết bị để có sự luân chuyển hiệu quả, hạn chế thất thoát do phải thuê

ngoài. Cấu trúc gộp các đơn vị này thành cấp độ Công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

+ Từng bước nghiên cứu và chuyển đổi dần công năng từ sản xuất gạch Tuy-nen kết hợp hoặc chuyển đổi hẳn sang sản xuất *gạch không nung* theo thông tư của Bộ xây dựng số 09/2012/TT-BXD ngày 28-12-2012 v/v sử dụng vật liệu xây không nung cho các công trình xây dựng trong tương lai.

d/ Trong lĩnh vực quản lý và kinh doanh bất động sản:

+ Tiếp tục làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước giải quyết triệt để công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các bất động sản là tài sản của Công ty và các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;

+ Giải quyết dứt điểm việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thu hồi nợ còn lại đối với giao dịch chuyển nhượng.

+ Làm việc với các cơ quan chức năng các ngành, các cấp để triển khai định hướng cho hoạt động đầu tư loại hình đầu tư kinh doanh bất động sản nông nghiệp công nghệ cao;

+ Từng bước chuyển hướng thực hiện hoạt động dịch vụ bất động sản sang loại hình mới như quản lý bất động sản...

e/ Trong lĩnh vực dịch vụ du lịch:

+ Tiếp tục đầu tư bổ sung cơ sở vật chất thiết yếu, công cụ dụng cụ cần thiết để nâng cao chất lượng phục vụ; Điều chỉnh nâng giá cho thuê buồng phòng hợp lý hơn;

+ Tích cực triển khai các biện pháp tiếp thị thích hợp để nâng cao công suất lưu trú.

+ Sắp xếp, củng cố nguồn nhân lực, tăng cường cán bộ quản lý, nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác phục vụ; thường xuyên giám sát công tác ghi chép báo cáo mọi hoạt động kinh doanh các đơn vị cơ sở luôn nề nếp, hiệu quả hơn; từng bước xây dựng các định mức chi phí cốt lõi phục vụ lưu trú và ăn uống nhằm giảm thiểu sự lãng phí.

+ Nghiên cứu, sớm tổ chức khai thác thêm một số lĩnh vực trong hoạt động dịch vụ du lịch theo chức năng ngành nghề đã được cho phép, từng bước nâng cao doanh thu trong dịch vụ du lịch trở thành một trong những nhiệm vụ kinh doanh trọng tâm của tổng công ty.

III. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2013: (Xem bảng tổng hợp đính kèm)

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 và phương hướng, kế hoạch SXKD năm 2013.

Kính trình Đại hội xem xét.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Tổng Giám Đốc



Ngô Phước



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Đà Lạt, ngày 02/ tháng 04 năm 2013

PHẦN THỨ NHẤT

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NHIỆM KỲ 2008 – 2012

Thực hiện Quyết định số 3747/QĐ – UBND ngày 19/12/2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng “V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty KD & PT nhà Lâm Đồng thành Công ty cổ phần”; Ngày 07/12/2007, Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất (Nhiệm kỳ 2008 – 2012) thành lập Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt đã được tổ chức và doanh nghiệp chính thức đi vào hoạt động từ đầu năm 2008.

Sau một nhiệm kỳ hoạt động trên cơ sở thực hiện phương án chuyển đổi mô hình hoạt động từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần, thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty. Ban Tổng giám đốc báo cáo tình hình và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ 2008 – 2012 với những nội dung chính như sau:

1/ ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Giai đoạn 2008 – 2012, là giai đoạn nền kinh tế thế giới, khu vực và của đất nước bị khủng hoảng, suy thoái trầm trọng đặc biệt là khủng hoảng kinh tế ngành, khủng hoảng tài chính.

Từ một doanh nghiệp nhà nước chuyển sang hoạt động theo mô hình doanh nghiệp cổ phần với các lĩnh vực hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp công trình, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Công ty không tránh khỏi những tác động trực tiếp và gián tiếp của vòng xoáy khủng hoảng chung.

Trong nhiệm kỳ 2008 – 2012 vừa qua, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có những thuận lợi và khó khăn sau:

1/ Thuận lợi:

+ Doanh nghiệp luôn được sự quan tâm, hỗ trợ của cấp ủy đảng, chính quyền các cấp và các Sở, ban, ngành liên quan;

+ Kế thừa những nền tảng cơ bản các nguồn lực để duy trì tính ổn định sau khi cổ phần hóa như: Tài sản, con người;

+ Kế thừa và tiếp tục khai thác các chương trình, dự án sản xuất kinh doanh;

2/ Khó khăn:

- **Khách quan:**

+ Kinh tế suy thoái, khủng hoảng liên tục và theo xu hướng ngày càng trầm trọng hơn, ảnh hưởng đến tất cả mọi lĩnh vực, mọi hoạt động chính của Công ty như:



- Thị trường bất động sản tụt dốc, đóng băng ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản (đây là hoạt động có khả năng sinh lợi cao nhất của DN);
- Đầu tư công, nhất là trên lĩnh vực xây dựng cơ bản thắt chặt và giảm dần nhằm thực hiện chính sách thắt chặt tài khóa, giảm bội chi ngân sách, đối phó khủng hoảng của Chính phủ ảnh hưởng đến doanh thu hoạt động thi công xây dựng các công trình trong điều kiện thị trường thu hẹp và cạnh tranh quyết liệt (đây là hoạt động có tính cốt lõi nhằm đảm bảo sự ổn định của DN); Mặt khác, cũng đã ảnh hưởng trực tiếp đến lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty (đây là lĩnh vực hoạt động có nguồn vốn đầu tư lớn và chịu chi phí vốn lớn của DN);
- Thị trường vốn, thị trường tín dụng quá nhiều bất cập, lãi suất vốn vay quá cao; Thanh toán vốn ngân sách mất cân đối và chậm trễ kéo dài, tác động tiêu cực, tạo áp lực nặng nề trong việc cung ứng vốn, chi phí vốn, điều hành dòng tiền trong SXKD và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả và lợi nhuận của doanh nghiệp.
- Cơ chế, chính sách trên nhiều lĩnh vực liên quan đến hoạt động của Công ty (Chính sách về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng, hoạt động khai thác khoáng sản, chính sách đầu tư...) còn nhiều bất cập, thiếu đồng bộ nhất quán, chậm trễ ...tác động nặng nề và trực tiếp đến mọi hoạt động chính của Công ty.

- **Chủ quan:**

- Nguồn vốn và tài sản: Nguồn vốn của doanh nghiệp chủ yếu là tài sản bất động sản và tài sản sản xuất (chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng). Trong đó, bất động sản kinh doanh (cho thuê và tự kinh doanh) hình thành sau khi cổ phần hóa còn nhiều hạn chế khi đưa vào khai thác kinh doanh (chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chịu chi phối nhiều bởi các chính sách quản lý của nhà nước, tỷ suất lợi nhuận/vốn không cao); Tài sản sản xuất cơ bản được đầu tư bằng vốn vay. Vốn hoạt động chủ yếu là vốn vay với chi phí lãi vay cao; Vốn lưu động không có, tạo ra rất nhiều khó khăn trong quá trình điều hành tài chính doanh nghiệp và ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh. Đây là vấn đề vướng mắc cơ bản nhất của doanh nghiệp nhưng chưa tháo gỡ được trong suốt nhiệm kỳ qua.
- Tổ chức bộ máy và nguồn nhân lực: Kế thừa các nền tảng cơ bản của doanh nghiệp nhà nước sau chuyển đổi, tuy nhiên một số vấn đề cần điều chỉnh cho phù hợp vẫn chưa triển khai thực hiện được: Cấu trúc lại mô hình tổ chức phù hợp với ngành nghề, lĩnh vực, hệ thống quản lý điều hành; việc nâng cao năng lực quản lý các cấp điều hành, tư duy làm việc của nguồn nhân lực...

III/ KẾT QUẢ THỰC HIỆN:

Nhìn chung, trong suốt nhiệm kỳ 2008 – 2012, mặc dù trong bối cảnh gặp nhiều khó khăn, thách thức sau khi chuyển đổi mô hình hoạt động và đặc biệt là chịu sự tác động của khủng hoảng; Tuy nhiên, trên cơ sở thực hiện các nhiệm vụ, chỉ tiêu của Đại

hội đồng cổ đông hàng năm giao, hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp đạt được một số kết quả nhất định bên cạnh những tồn tại, vướng mắc cần phải tiếp tục giải quyết. Cụ thể như sau:

1/ Trong quản trị, quản lý doanh nghiệp:

+ Sau khi thành lập, doanh nghiệp đã chủ động, tích cực tham gia thị trường đáp ứng các yêu cầu hội nhập đối với một doanh nghiệp cổ phần:

- Tiến hành niêm yết trên thị trường chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (từ ngày 20/5/2009);
- Thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Công ty niêm yết trong quá trình hoạt động theo quy định của Pháp luật, đảm bảo tính công khai, minh bạch khi tham gia thị trường.
- Đảm bảo các quyền và lợi ích chính đáng, bảo toàn vốn của cổ đông; Tuy nhiên, do suy giảm, sự biến động bất thường của thị trường chứng khoán, tính thanh khoản của cổ phiếu công ty không cao nên thị giá cổ phiếu công ty bị tác động giảm.
- Từng bước triển khai xây dựng và hoàn thiện các cơ chế, chính sách, quy chế quản trị, quản lý doanh nghiệp phù hợp với yêu cầu của thị trường và hoạt động quản trị, quản lý điều hành doanh nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế vấn đề này vẫn chưa đáp ứng kịp thời những biến động nhanh chóng của thị trường.

+ Trong quản lý điều hành:

- Từng bước điều chỉnh, củng cố hệ thống quản lý, tư duy quản lý; Tuy nhiên tiến độ, chất lượng, hiệu quả chưa cao, chưa đồng bộ trong toàn hệ thống, còn lúng túng và chưa có các giải pháp ứng phó kịp thời với các biến động, tình huống phức tạp. Cơ cấu tổ chức, hệ thống quản lý điều hành, nguồn nhân lực còn nhiều bất cập về quy trình, số lượng, chất lượng và hiệu quả nhưng chưa được chú trọng giải quyết.
- Trong bối cảnh cơ cấu nguồn vốn của doanh nghiệp không hợp lý, việc huy động vốn trên thị trường để tăng vốn hoạt động theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất không triển khai thực hiện được (do sự biến động tiêu cực của thị trường nhất là thị trường chứng khoán); Tuy nhiên, Doanh nghiệp đã khắc phục khó khăn, tìm nhiều giải pháp cân đối, cung ứng, đảm bảo cơ bản dòng tiền hoạt động, hạn chế đến mức thấp nhất nguy cơ kiệt quệ tài chính để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện nghĩa vụ của doanh nghiệp.
- Chấp hành tốt chính sách, pháp luật của Nhà nước, thực hiện đúng các nghĩa vụ của doanh nghiệp.
- Hạn chế tối đa tình trạng thất nghiệp, đảm bảo đời sống, việc làm và thu nhập cho người lao động.

2/ Trong sản xuất kinh doanh:

Kế thừa các chương trình SXKD chuyên tiếp gần với tìm kiếm thị trường phù hợp với tình hình, phát huy năng lực hoạt động trên các lĩnh vực ngành nghề

001
IG T
N D
L
T-T.A

có thể mạnh riêng, Công ty cơ bản đã vượt qua khó khăn, khủng hoảng để duy trì sự ổn định, tiếp tục trụ vững;

- Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản: Trong bối cảnh thị trường bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản bị tê liệt; Tận dụng và phát huy thế mạnh, sự tín nhiệm của Công ty đối với địa phương, Công ty đã tìm kiếm và được giao thực hiện đầu tư xây dựng các dự án xây dựng nhà ở phục vụ nhiệm vụ chính trị xã hội của địa phương với các cơ chế, chính sách ưu đãi (Dự án Khu chung cư Ngô Quyền – Bạch Đằng, Dự án Cụm chung cư Khu dân cư Yersin, Dự án Khu dân cư đường Phạm Hồng Thái...). Việc đầu tư các dự án của địa phương đã góp phần tạo việc làm và doanh thu thông qua hoạt động thi công xây dựng, có nguồn thu nhập thông qua cơ chế đầu tư để đảm bảo trang trải các chi phí, mang lại lợi nhuận và tạo thêm uy tín cho doanh nghiệp; Tuy nhiên, việc đảm bảo tiến độ đầu tư còn nhiều hạn chế cùng với những vướng mắc về thực hiện thanh toán vốn đầu tư đã tạo ra những khó khăn, áp lực cho hoạt động điều hành (nhất là tài chính) và ảnh hưởng đến hiệu quả trong đầu tư.
- Hoạt động thi công xây dựng: Trong điều kiện các dự án đầu tư xây dựng cơ bản bị thu hẹp, sự cạnh tranh thị phần quá khốc liệt, việc thanh toán vốn xây dựng chậm trễ và kéo dài ảnh hưởng đến kết quả hoạt động lĩnh vực này; Mặt khác, một số hạn chế có tính chủ quan, nội tại chưa được tháo gỡ, chưa có một cơ chế hợp lý, chưa nâng cao được năng lực hoạt động về tổ chức và quy mô thực hiện cũng đã tác động trực tiếp đến khả năng cạnh tranh. Tuy nhiên, trên cơ sở duy trì các mối quan hệ sẵn có, kết hợp với việc mạnh dạn từng bước tìm kiếm thị trường ngoài tỉnh (Lào, thành phố Hồ Chí Minh), hoạt động nhận thầu thi công xây lắp các công trình trong nhiệm kỳ qua đã giữ vai trò chính, có tỷ trọng doanh thu chủ lực của doanh nghiệp.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Đây là hoạt động có vai trò phối hợp cho hoạt động thi công xây dựng công trình gắn với cung ứng một phần cho nhu cầu của thị trường. Trong điều kiện thị trường xây dựng bị thu hẹp dần, mức độ cạnh tranh ngày càng gay gắt, việc đầu tư chưa đồng bộ, còn dờ dằng (cơ sở vật chất, trang thiết bị, vốn lưu động cho sản xuất và kinh doanh) nhất là các chính sách pháp luật có liên quan chậm triển khai đã ảnh hưởng nặng nề, làm cho hoạt động sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực này không hiệu quả.
- Hoạt động trên lĩnh vực du lịch và dịch vụ: Đây là lĩnh vực có giá trị tài sản quản lý lớn nhưng quy mô và hình thức hoạt động nhỏ so với các hoạt động khác của Công ty. Trong nhiệm kỳ qua, hoạt động này chủ yếu là lấy thu bù chi, quản lý và bảo toàn các tài sản là bất động sản của doanh nghiệp, mức độ đóng góp vào cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty còn thấp.

3/ Bảng tổng hợp kết quả hoạt động SXKD:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	2008	2009	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	100,613	131,689	170,989	179,480	229,852
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,876	5,806	8,444	7,310	0,873
3	Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	%	1,83	3,03	3,61	2,42	0,28
4	Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần	%	2,95	4,52	4,99	4,10	0,38
5	Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu	%	6,06	8,77	12,07	10,36	1,33
6	Thu nhập / cổ phần	đ/cp	639	1.290	1.876	1.625	194
7	Giá trị sổ sách / cổ phần	đ/cp	10.554	14.710	15.542	15.683	14.555
8	Cổ tức	đ/cp	500	800	1.000	1.100	100

PHẦN THỨ HAI

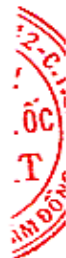
ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NHIỆM KỲ 2013 – 2018

I/ NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH:

Mặc dù trong thời gian gần đây đã có những dấu hiệu hồi phục nhưng diễn biến tình hình kinh tế thế giới còn tiềm ẩn nguy cơ tái diễn khủng hoảng và suy thoái; Trong điều kiện kinh tế nước ta đã hội nhập sâu rộng vào kinh tế thế giới, nên chắc chắn sẽ chịu sự tác động không nhỏ. Khả năng phục hồi kinh tế, hạn chế lạm phát cao, tạo tăng trưởng tốt cho nền kinh tế đất nước sẽ khó đạt được trong ngắn hạn, nhất là trong giai đoạn 2013 – 2014 khả năng lạm phát cao, tăng trưởng thấp là nguy cơ hiện hữu. Việc áp dụng chính sách thắt chặt tài khóa sẽ tiếp tục áp dụng, nợ công, nợ xấu sẽ còn diễn biến phức tạp.

Thị trường vốn trong nước sẽ còn căng thẳng và chi phí vốn cao bên cạnh tín hiệu tốt của thị trường vốn đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm cơ hội đầu tư nhất là trên lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp và chế biến.

Nguy cơ các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp vừa và nhỏ ngừng hoạt động hoặc phá sản rất cao, tình trạng hàng tồn kho nhất là trong lĩnh vực bất động sản, vật liệu xây dựng còn kéo dài, nguy cơ người lao động mất việc, thất nghiệp cũng tăng cao.



Tại địa bàn Lâm Đồng, du lịch và dịch vụ, các sản phẩm nông nghiệp là thế mạnh chính của địa phương; Tuy nhiên, đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn có quy mô, số lượng không lớn lại càng suy giảm để ứng phó với hoạt động điều hành, cân đối ngân sách trong thời gian tới. Trên lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản nhà ở, thị trường tại địa phương trên thực tế mang tính nhỏ lẻ, không sôi động sẽ tiếp tục đóng băng, đầu tư bất động sản du lịch cũng không có dấu hiệu thuận lợi.

Tuy nhiên, trong khó khăn, ít thuận lợi, nhiều rủi ro, nếu doanh nghiệp nào biết tận dụng mọi cơ hội tốt, điều chỉnh, ứng phó kịp thời với nguy cơ, rủi ro vẫn sẽ trụ vững, tăng trưởng và phát triển.

II/ MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ:

1/ Mục tiêu:

“Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong năm 2013 và 2014; tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong giai đoạn 2015 – 2018 và những năm tiếp theo”.

2/ Nhiệm vụ chủ yếu:

- **Giai đoạn 2013 – 2014:**
 - Ứng phó với mọi diễn biến, tình huống bất lợi, rủi ro, nhằm chống nguy cơ phá sản; lấy ngắn nuôi dài, vượt qua khó khăn thách thức. Tiến hành xây dựng và tổ chức thực hiện lộ trình tái cấu trúc công ty trong đó chú trọng việc xây dựng chiến lược công ty; Giữ vững và mạnh dạn mở rộng thị trường, thị phần, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, tạo nền tảng cơ bản, đảm bảo cho doanh nghiệp tăng trưởng trong những năm tiếp theo.
 - Bảo toàn vốn của nhà đầu tư;
 - Đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động;
 - Thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ đối với nhà nước.
- **Giai đoạn 2015 -2018:**
 - Đẩy mạnh hoạt động SXKD trên cơ sở bám sát diễn biến của thị trường, phát huy các thế mạnh của Công ty gắn với tiếp tục thực hiện lộ trình tái cấu trúc doanh nghiệp;
 - Mở rộng thị trường và nâng cao thương hiệu của doanh nghiệp;
 - Bảo toàn và phát triển vốn của nhà đầu tư, đảm bảo cổ tức của cổ đông;
 - Đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động;
 - Thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ đối với nhà nước.

III/ CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH:

1/ Chỉ tiêu tăng trưởng doanh thu: Từ 10% - 12% / năm

2/ Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ: Từ 10% - 20%

3/ Chỉ tiêu cổ tức: Từ 5% - 15%

Các chỉ tiêu chính trên đây được dự báo trên cơ sở hiện trạng doanh nghiệp và cơ cấu vốn hiện hữu, vì vậy sẽ biến động phụ thuộc vào lộ trình tái cấu trúc

doanh nghiệp, đặc biệt là tái cấu trúc nguồn vốn (vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu) do Ban tái cấu trúc thực hiện, trình HĐQT và ĐHĐCĐ quyết định và thời điểm thực hiện.

IV/ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

Trên cơ sở tiếp tục kế thừa các nguồn lực, các lĩnh vực hoạt động chủ yếu của doanh nghiệp (đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, du lịch và dịch vụ), tiếp tục tiến hành rà soát, phân tích, tổng hợp, đánh giá, tổ chức thực hiện các giải pháp tái cấu trúc toàn diện doanh nghiệp, trong đó tập trung vào các nội dung chính như sau:

1/ Trên lĩnh vực, ngành nghề hoạt động :

Lấy đầu tư làm nền tảng để tạo doanh thu, lợi nhuận và giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, kết hợp một cách hợp lý, phù hợp với các hình thức, loại hình dự án đầu tư truyền thống của doanh nghiệp gắn với bổ sung hoạt động đầu tư theo các loại hình, lĩnh vực đầu tư mới (bất động sản nông nghiệp, bất động sản dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật...);

Tiếp tục lấy hoạt động thi công xây dựng làm hoạt động chính trong sản xuất kinh doanh theo hướng nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các hoạt động xây dựng gắn với hoạt động đầu tư của Công ty, mở rộng lĩnh vực và địa bàn hoạt động thầu thi công xây dựng nhằm tạo ra doanh thu và thu nhập đảm bảo duy trì sự ổn định của doanh nghiệp;

Nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu cung ứng vật liệu xây dựng chủ yếu cho các hoạt động đầu tư và thi công xây dựng của Công ty đồng thời cung ứng cho thị trường;

Thông qua các giải pháp đầu tư, từng bước chuyển đổi hoạt động trên lĩnh vực du lịch từ quản lý tài sản của doanh nghiệp, lấy thu bù chi trở thành một ngành nghề kinh doanh dịch vụ chính thức nhằm mang lại giá trị gia tăng cho doanh nghiệp.

2/ Hệ thống quản lý và nguồn nhân lực:

Điều chỉnh lại toàn bộ cơ cấu, tổ chức bộ máy, đảm bảo mối quan hệ chặt chẽ giữa hoạt động quản trị và hoạt động quản lý điều hành một cách hệ thống từ Công ty mẹ đến các đơn vị sản xuất kinh doanh trực thuộc, các Công ty thành viên, các tổ chức công ty sở hữu vốn;

Trên cơ sở cấu trúc ngành nghề, lĩnh vực hoạt động chính và địa bàn hoạt động chính của công ty, chiến lược vốn và cơ cấu vốn sở hữu, tỷ trọng doanh thu, lợi nhuận...tiến hành cơ cấu lại, củng cố, nâng cao năng lực hoạt động của các Công ty thành viên hiện có gắn với việc tiếp tục thành lập, chuyển đổi bổ sung các công ty mới với loại hình phù hợp;

Mở rộng mạng lưới (Chi nhánh, Văn phòng đại diện) tại các địa bàn doanh nghiệp có hoạt động đầu tư, hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên hoặc có tỷ trọng doanh thu cao.

Triển khai rà soát, đánh giá, sửa đổi, bổ sung hoặc xây dựng mới bộ tài liệu quản trị công ty, các tài liệu quản lý điều hành nhằm đảm bảo hoạt động quản trị, quản lý Công ty có tính hệ thống, minh bạch, hiệu quả.

3/ Nguồn vốn doanh nghiệp:

Việc tái cấu trúc nguồn vốn doanh nghiệp nhất là vốn Điều lệ, vốn chủ sở hữu, cơ cấu vốn, chi phí vốn hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hợp lý có ý nghĩa quan trọng và có tính quyết định đến việc điều hành và hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Vì vậy, giải pháp cơ bản trên lĩnh vực này định hướng như sau:

+ Vốn Điều lệ: Tăng vốn điều lệ của Công ty với hình thức và thời điểm thích hợp;

+ Vốn chủ sở hữu: Điều chỉnh nguồn vốn và cơ cấu vốn chủ sở hữu phù hợp với quy mô, loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và của từng đơn vị, cơ sở sản xuất kinh doanh trực thuộc công ty;

+ Vốn hoạt động: Điều chỉnh, xây dựng cơ cấu vốn với chi phí vốn hợp lý, bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty và hệ thống các đơn vị sản xuất kinh doanh;

+ Cơ cấu lại tài sản, chuyển hóa thành nguồn vốn hoạt động;

+ Huy động nguồn lực tài chính cho hoạt động đầu tư, nhất là hoạt động đầu tư các dự án.

Trên đây là Báo cáo tình hình và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Nhiệm kỳ I (2008 – 2012) và Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ II (2013 – 2018) của Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt.

Kính trình.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT

Năm 2012

I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

NỘI DUNG	Tại ngày 31/12/2012	Tại ngày 01/01/2012
TÀI SẢN	307,002,980,140	301,951,394,502
1. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	237,776,780,330	229,198,280,107
- Tiền	9,653,608,076	2,295,421,264
- Các khoản phải thu ngắn hạn	100,880,633,663	59,333,534,754
- Hàng tồn kho	121,898,825,744	163,342,160,236
- Tài sản ngắn hạn khác	5,343,712,847	4,227,163,853
2. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	69,226,199,810	72,753,114,395
- Tài sản cố định	49,900,512,289	52,062,159,368
- Bất động sản đầu tư	16,716,180,725	18,170,870,762
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	326,744,654	364,138,137
- Tài sản dài hạn khác	2,282,762,142	2,155,946,128
NGUỒN VỐN	307,002,980,140	301,951,394,502
1. Các khoản nợ	241,504,011,523	231,380,129,845
- Nợ ngắn hạn	162,512,928,594	142,843,651,326
- Nợ dài hạn	78,991,082,929	88,536,478,519
2. Nguồn vốn chủ sở hữu	65,498,968,617	70,571,264,657
a. Vốn chủ sở hữu	65,498,968,617	70,571,264,657
b. Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0

II. BÁO CÁO THU NHẬP

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011
1. Thu nhập	229,026,852,461	179,480,182,908
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	228,642,694,174	178,231,917,181
- Doanh thu tài chính	284,107,052	553,939,412
- Thu nhập khác	100,051,235	694,326,315
2. Chi phí	227,867,326,221	170,029,374,921
- Giá vốn hàng bán	216,131,795,427	151,660,772,659
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,217,833,542	12,131,487,796
- Chi phí bán hàng	129,940,980	1,150,978,873
- Chi phí tài chính	3,376,608,244	4,967,498,183
- Chi phí khác	11,148,028	118,637,410
3. Lợi nhuận trước thuế	1,159,526,240	9,450,807,988
4. Lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	(17,109,458)	26,368,137
- Thuế TNDN	269,431,170	2,166,818,073
5. Lợi nhuận sau thuế	872,985,611	7,310,358,052

III. CÁC TỶ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Tại ngày 31/12/2012	tại ngày 01/01/2012
1. Chỉ tiêu về Cơ cấu tài sản			
a. Tài sản cố định / Tổng tài sản (TS dài hạn / Tổng Tài sản)	%	22.55%	24.09%
b. Tài sản lưu động / Tổng tài sản (TS ngắn hạn / Tổng Tài sản)	%	77.45%	75.91%
2. Chỉ tiêu về Cơ cấu nguồn vốn			
a. Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn (Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn)	%	78.67%	76.63%
b. Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng NV (Vốn CSH / Tổng nguồn vốn)	%	21.33%	23.37%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
a. Vòng quay hàng tồn kho (Tổng doanh thu / Hàng tồn kho)	Lần	1.88	1.09
b. Vòng quay tổng tài sản (Tổng doanh thu / Tổng tài sản)	Lần	0.74	0.59
4. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
a. Khả năng thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn)	Lần	0.71	0.46
b. Khả năng thanh toán hiện hành (TS ngắn hạn / Nợ ngắn hạn)	Lần	1.46	1.60
5. Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời			
a. Tỷ suất LNST / Tổng tài sản (Lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản)	%	0.28%	2.42%
b. Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần (Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần)	%	0.38%	4.10%
c. Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu (Lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH)	%	1.33%	10.36%
6. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
a. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) (Lợi nhuận sau thuế / 4.500.000cp)	đ/cp	194	1 625
b. Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (Vốn Chủ sở hữu / 4.500.000cp)	đ/cp	14 555	15 683

KÊ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Văn Hòa



Phước

**BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ DOANH THU & LỢI NHUẬN
NĂM 2012**

1./ Doanh thu năm 2012:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2012	KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2012	TỶ LỆ / 2011	TỶ LỆ / KH
1	Doanh thu xây lắp	104,605,000,000	53,635,998,659		
2	Doanh thu cho thuê và KD BDS	4,541,014,691	2,461,429,156	47,5%	132,4%
	Chuyển nhượng BDS (nhà 25 Phan Bội Châu)		3,550,000,000		
3	Doanh thu SXKD VLXD	33,275,160,921	15,037,962,465	46,1%	45,2%
4	Doanh thu từ hoạt động đầu tư chuyển giao dự án		106,311,057,431		
5	DT Hoạt động tài chính và Thu nhập khác		384,158,287		
6	Dịch vụ du lịch	2,490,720,445	1,931,811,844	105,9%	77,55%
7	Cty Địa ốc Bảo Lộc	47,468,454,546	40,418,681,071	99,2%	85,14%
8	Cty XD Địa ốc Đà Lạt	37,000,000,000	5,295,753,548	43,7%	14,31%
TỔNG CỘNG		229,380,350,612	229.026.852.461	73%	57,1%

Ghi chú:

- Trong phần DT xây lắp : đã loại trừ DT nội bộ của Cty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (Công trình Khối A – Chung cư Yersin) : 6.675.296.364đ.
- Trong Phần DT từ hoạt động đầu tư và chuyển giao dự án, bao gồm :
 - DT bán giao 04 khối chung cư Yersin (phần XL) : 104.307.891.176đ.
 - Doanh thu 4% Lợi nhuận của nhà đầu tư : 2.003.166.255đ.

1.2/ Lợi nhuận năm 2012:

CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN	KẾ HOẠCH NĂM 2012	KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2012	Tỷ lệ đạt / KH
Lợi nhuận sau thuế TNDN	8,142,466,694	872,985,611	10,72%

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước

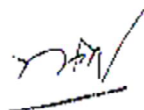
KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2012

(Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/2012-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2012 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty CP Địa ốc Đà Lạt năm 2012)

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Hợp nhất	VP CTY	CT LIÊN KẾT	CTY M.A.ĐA O	CTND ĐÀ LẠT	CT BAO LỘC
I	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	%/ LNST	872,985,611	1,873,366,120	(17,109,458)	67,425,564	(240,673,297)	363,066,974
II	Phân phối lợi nhuận		879,000,000					
1	Chia cổ tức (01%VĐL)	51.5%	450,000,000					
2	Quỹ Đầu tư Phát triển	0.0%	-					
3	Quỹ Dự phòng tài chính	0.0%	-					
4	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	0.0%	-					
5	Quỹ Dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0.0%	-					
6	Thù lao HĐQT, BKS	49.1%	429,000,000					
7	Chi phí điều hành							
8	Quỹ thưởng BĐH (5%phần vượt KH)							
III	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	-0.7%	(6,014,389)					
		100%	872,985,611					

* Nguồn: Báo cáo Kiểm toán hợp nhất 2012

TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN TÀI VỤ



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước

(theo từng lĩnh vực hoạt động)

ĐVT: đồng VN

Đà Lạt, ngày 18 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

TỔNG GIÁM ĐỐC



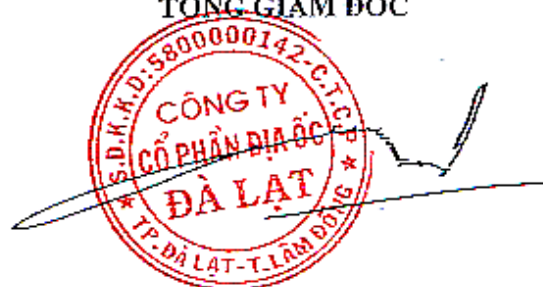
Ngô Phước

DỰ KIẾN PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2013

STT	Nội dung	Hợp nhất	Ghi chú
I	Lợi nhuận sau thuế	4,441,868,019	
II	Phân phối lợi nhuận	3,972,560,406	
1	Chia cổ tức (5% Vốn điều lệ)	2,250,000,000	
2	Quỹ Đầu tư Phát triển (10% LNST)	444,186,802	
3	Quỹ Dự phòng tài chính (10% LNST)	444,186,802	
4	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi (10% LNST)	444,186,802	
5	Thù lao HĐQT, BKS	390,000,000	
	Chủ tịch HĐQT: 5.000.000 đ/người/tháng		
	Thành viên HĐQT: 3.000.000 đ/người/tháng		
	Trưởng BKS: 3.000.000 đ/người/tháng		
	Thành viên BKS: 2.000.000 đ/người/tháng		
6	Quỹ thưởng HĐQT, BKS & BDH (10% / giá trị LNST vượt KH)		
III	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	469,307,613	

TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN TÀI VỤ

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước

Số: 288/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT*
(Thay thế Báo cáo kiểm toán số 139/BCKT/TC đã phát hành ngày 18/03/2013)

Kính gửi: Các cổ đông CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 09 tháng 01 năm 2013 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 08 đến trang 34.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính, đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

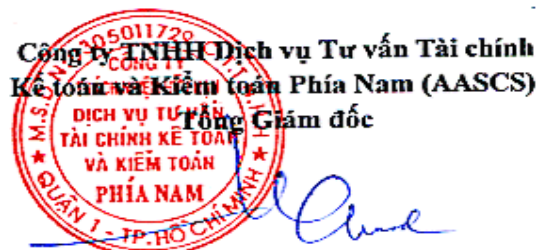
Tại ngày 31/12/2012, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán và nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng có thể không thu được với giá trị ước tính là 679.514.149 đ (xem Phụ lục 1 đính kèm).

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoài ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng tiền lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Mọi vấn đề sử dụng Báo cáo kiểm toán số 139/BCKT/TC đã phát hành ngày 18/03/2013 không còn giá trị.

TP. HCM, ngày 04 tháng 4 năm 2013

**Đỗ Khắc Thanh**

Chứng chỉ KTV số: Đ.0064/KTV

Kiểm toán viên**Nguyễn Thị Mỹ Ngọc**

Chứng chỉ KTV số: 10917/2013

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ JHI



Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2013.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012
của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

(Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 họp ngày 27/04/2013 tại Tp.Đà Lạt)

Kính thưa Đại hội !

- Căn cứ vào luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CH XHCN Việt Nam (có hiệu lực từ ngày 01/07/2006);
- Căn cứ vào quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát được qui định tại điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 do Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt lập ngày ... tháng ... năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS).

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tình hình tài chính, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt ('Công ty') và hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2012 như sau:

A. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

1- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 :

Số liệu trên báo cáo tài chính năm 2012 đã được thể hiện đầy đủ, kịp thời và phù hợp với các quy định hiện hành, đã được kiểm toán độc lập bởi công ty kiểm toán AASCS – Công ty Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán Phía Nam.

Kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2012 của Công ty đến ngày 31/12/2012 như sau:

Tổng thu nhập :	229.009.743.003 đồng
Tổng chi phí :	227.867.326.221 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	1.142.416.782 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	872.985.611 đồng
Lợi nhuận thu được trên mỗi cổ phần:	194 đồng/cổ phần

2- Tình hình Tài sản và Nguồn vốn chủ sở hữu :

Chỉ tiêu	31/12/2012	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản	307.002.980.140	301.951.394.502
Trong đó:		
Tài sản ngắn hạn	237.776.780.330	229.198.280.107
Tài sản dài hạn	69.226.199.810	72.753.114.395

Tổng Nguồn vốn Trong đó:	307.002.980.140	301.951.394.502
Nợ ngắn hạn	162.512.928.594	142.843.651.326
Nợ dài hạn	78.991.082.929	88.536.478.519
Vốn chủ sở hữu	65.498.968.617	70.571.264.657

Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

2.1 Tính thanh khoản :

Chỉ tiêu	31/12/2012	SỐ ĐẦU KỲ
Khả năng thanh toán hiện hành (số lần)	1.46	1.60
Khả năng thanh toán nhanh (số lần)	0.71	0.46

2.2 Hệ số hoạt động :

Chỉ tiêu	31/12/2012	SỐ ĐẦU KỲ
Tỷ lệ tài sản lưu động trên tổng tài sản	77.45%	75.91%
Tỷ lệ tài sản cố định trên tổng tài sản	22.55%	24.09%

2.3 Cơ cấu vốn :

Chỉ tiêu	31/12/2012	SỐ ĐẦU KỲ
Tỷ lệ nợ trên tổng nguồn vốn	78.67%	76.63%
Tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn	21.33%	23.37%

Trong năm qua với tình hình nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản và xây lắp nói riêng gặp nhiều khó khăn, tình hình tài chính của Công ty cũng đã có những suy giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù tổng nguồn thu của Công ty tăng 28% so với năm 2011 (229.009.743.003 đồng/ 179.506.551.048 đồng) nhưng tổng chi phí của Công ty lại tăng hơn 34% so với năm 2011 (227.867.326.221 đồng/ 170.029.374.921 đồng), do đó lợi nhuận trước thuế của Công ty sụt giảm mạnh 88% so với năm 2011 (1.142.416.782 đồng/ 9.477.176.125 đồng).

Tổng dư Nợ của Công ty đạt 241.504.011.523 đồng, tăng 4% so với 2011 (231.380.129.845 đồng). Tuy nhiên, điểm đáng lưu ý là Nợ ngắn hạn của Công ty lại tăng lên gần 20 tỉ đồng và Nợ dài hạn lại giảm xuống hơn 10 tỉ đồng. Xét về đối ứng giữa vốn vay và tài sản đầu tư, cũng như cơ cấu tài chính của Công ty cho những hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2012 cùng với những ưu đãi về lãi suất vốn vay đối với những dự án đang thi công là tương đối phù hợp và tăng trưởng hợp lý. Nhưng với những rủi ro thanh khoản mang tính hệ thống trên thị trường, tình trạng ngân sách gặp nhiều khó khăn, năng lực tài chính hiện tại của Công ty thì tỉ lệ Vốn vay 78.67% trên tổng tài sản hiện nay sẽ tiềm ẩn một rủi ro rất lớn cho hoạt động của Công ty trong năm 2013.

Tỉ lệ thanh toán nhanh của Công ty đã được cải thiện so với 2011 ($0.71 > 0.46$) vì đã bàn giao được một số hạng mục công trình Yersin hoàn thành vào cuối năm 2012, nhưng tỉ lệ

thanh toán hiện hành của Công ty vẫn suy giảm so với 2011 ($1.46 < 1.60$). Với tình hình Vốn vay như đã nêu trên, việc đảm bảo tỉ lệ thanh khoản ở mức an toàn là điều kiện tiên quyết mà Công ty phải thực hiện và kiểm soát chặt chẽ trong năm 2013.

3. Tuân thủ luật pháp và các hoạt động kiểm soát nội bộ:

Trong năm 2012, Công ty đã thực hiện báo cáo định kỳ đúng thời gian và tuân thủ các quy định về công bố thông tin trên thị trường. Tất cả hoạt động của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh và các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Tuy nhiên, bộ máy quản lý của Công ty vẫn còn một số bất cập và không nhất quán, đặc biệt là ở các công ty con, đơn vị trực thuộc chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển chung của Công ty. Do đó, cuối năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã lập ra Ban Tái Cấu trúc để cải tổ, củng cố và xây dựng mọi mặt trong công tác quản lý, điều hành hoạt động của Công ty, hướng đến sự phát triển mới của Công ty trong năm 2013.

B. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2012

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình trong năm tài chính 2012, Ban kiểm soát cũng đã được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các bộ phận, phòng ban của Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

Trong năm 2012 Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra sổ sách tài chính, nguyên tắc quản lý, phương pháp hạch toán cho báo cáo tài chính 6 tháng và báo cáo tài chính năm 2012 tại văn phòng Công ty. Ngoài ra, Ban Kiểm soát đã thực hiện đánh giá những vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động kinh doanh nhằm hỗ trợ cho Hội đồng quản trị và Ban Điều hành trong quá trình thực hiện.

C. Kiến nghị của ban kiểm soát:

Năm 2012 là một năm rất khó khăn cho ngành Bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt nói riêng, mặc dù kết quả lợi nhuận Công ty thấp hơn nhiều so với kế hoạch về lợi nhuận đã đề ra trong Đại hội thường niên 2012, nhưng Hội Đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty cũng đã có nhiều cố gắng không để lợi nhuận âm cho cổ đông trong năm 2012.

Để hoạt động kinh doanh trong năm tài chính 2013 đạt hiệu quả cao hơn, Ban kiểm soát có một số kiến nghị như sau :

1. Công ty cần xây dựng chiến lược và định hướng phát triển phù hợp nhằm khai thác và sử dụng các ưu thế và tiềm năng của Công ty trong năm 2013.

2. Xây dựng Cơ cấu Vốn/Nợ của Công ty lành mạnh, an toàn và mang tính tự chủ tài chính cao hơn trong năm 2013. Đồng thời có quy chế quản lý, kiểm soát sử dụng vốn vay hiệu quả, đúng mục đích trong hệ thống toàn Công ty, kể cả những công ty con và đơn vị trực thuộc.

3. Quản lý chặt chẽ công nợ phải thu, phải trả, hàng tồn kho tại văn phòng Công ty cũng như 02 công ty con và các đơn vị trực thuộc nhằm đảm bảo tính an toàn trong thanh khoản và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Địa ốc Đà Lạt thông qua.

Kính chúc Đại hội cổ đông thường niên 2013 thành công tốt đẹp

Trân trọng kính chào./.

TM. BAN KIỂM SOÁT

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Duyên

Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2013

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
NHIỆM KỲ (2008-2013)**

Thực hiện chức năng nhiệm vụ được quy định tại điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt. Ban kiểm soát xin báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát và kết hoạt động của Công ty trong nhiệm kỳ qua như sau :

I. Về tổ chức nhân sự của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát (BKS) có 05 thành viên, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt. bổ nhiệm tại Đại hội ngày 07 tháng 12 năm 2007, nhiệm kỳ của BKS là 05 năm (2008-2013). Ban kiểm soát được phân công như sau : 01 Trưởng ban phụ trách chung, 02 thành viên theo dõi công tác tài chính, 02 thành viên theo dõi công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Trong nhiệm kỳ qua, nhân sự Ban kiểm soát có thay đổi, ngày 11/3/2008 có 01 thành viên xin rút khỏi BKS, đến ngày 21/3/2009 Trưởng BKS xin từ nhiệm. Đến ngày 08 tháng 5 năm 2010 Đại hội đồng cổ đông thường niên đã bầu bổ sung 01 thành viên. Như vậy sau đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 BKS có 04 thành viên.

II. Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát.**1. Giám sát việc tuân thủ pháp luật và thực hiện điều lệ Công ty.**

Trong nhiệm kỳ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ pháp luật nhà nước, thực hiện quản lý, điều hành theo luật doanh nghiệp. Ban kiểm soát chưa phát hiện vi phạm trong quá trình sản xuất kinh doanh.

Công tác lãnh đạo chỉ đạo của của Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong nhiệm kỳ qua tuân thủ theo các quy định về tổ chức hoạt động và điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị, ban điều hành thực hiện các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đề ra.

Hàng năm HĐQT và Ban điều hành đã tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên và Báo cáo tài chính Công ty được các ngành chức năng kiểm tra chấp thuận.

2. Kiểm soát hoạt động quản lý và điều hành Công ty.**a. Hội đồng quản trị.**

Hội đồng quản trị Công ty có 08 thành viên được đại hội đồng cổ đông thường niên bổ nhiệm tại đại hội ngày 7 tháng 12 năm 2007. Trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, đại hội đã bầu bổ sung một thành viên HĐQT nâng thành viên HĐQT của Công ty là 09 thành viên.

Các thành viên của Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra những quyết định kịp thời giúp cho ban điều hành công ty xử lý công việc theo đúng nghị quyết HĐQT Công ty.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, các nội dung bám sát nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên nhiệm kỳ.

b. Ban tổng giám đốc điều hành.

Trong nhiệm kỳ qua Ban tổng giám đốc về cơ bản đã thực hiện tốt các nghị quyết của Đại hội cổ đông và HĐQT Công ty. Hàng năm vẫn đảm bảo được doanh thu, lợi nhuận và chi trả cổ tức cho cổ đông. Thời gian qua Ban Tổng giám đốc đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động.

3- Kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty.

a. Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Thời gian qua cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu đã tác động và ảnh hưởng lớn đến việc triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Mặc dù vậy, HĐQT, ban Tổng giám đốc điều hành đã nỗ lực lãnh đạo Công ty, kịp thời điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp với từng thời kỳ và thực hiện các chỉ tiêu đã đề ra.

Nhiệm kỳ qua, Công ty đã thực hiện hoàn tất các dự án xây dựng như dự án YerSin, dự án khu quy hoạch Nguyễn Văn Trỗi Bảo Lộc... và tiếp tục thực hiện các dự án đang triển khai dở dang như dự án khu quy hoạch Phạm Hồng Thái, dự án khu quy hoạch An Tôn. Việc triển khai thực hiện các dự án được HĐQT Công ty đặc biệt quan tâm, tuy nhiên có một số dự án phải kéo dài thời gian triển khai thực hiện do công tác đền bù, giải tỏa, bàn giao mặt bằng thi công kéo dài gây nhiều khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó HĐQT và ban điều hành Công ty luôn chú trọng mở rộng quan hệ, tìm kiếm các dự án mới theo phương án hoạt động sản xuất kinh doanh mà nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2008-2013 đã đề ra.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản nhiệm kỳ 2008-2013.

DVT : Triệu đồng .

THỰC HIỆN CHỈ TIÊU	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Vốn điều lệ	45.000	45.000	45.000	45.000.	45.000
Thặng dư vốn cổ phần		15.984	15.984	15.984	15.984
Tổng thu nhập	100.612	131.688	170.988	179.506	229.009

Tổng chi phí	96.507	124.650	159.730	170.029	227.867
Lợi nhuận trước thuế	4.105	7.038	11.258	9.477	1.142
Lợi nhuận sau thuế	2.850	3.978	8.443	7.310	872
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	633	884	1.876	1.625	194

b. Công tác tài chính.

Định kỳ BKS đã tổ chức kiểm tra báo cáo tài chính tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Qua kiểm tra BKS có ý kiến như sau:

- Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty được Cty DVTV - Tài chính kế toán và kiểm toán phía nam (AASCS) kiểm toán theo đúng luật định.
- Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại từng thời điểm, đồng thời phù hợp với chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và luật doanh nghiệp.

Tuy nhiên trong công tác quản lý còn một số tồn tại như tình trạng tạm ứng, nợ phải thu lớn cần phải có giải pháp thu hồi vốn kịp thời. Đồng thời áp dụng trình tự kế toán đồng bộ để theo dõi quản lý, xác lập doanh thu – giá vốn cụ thể của từng dự án làm cơ sở xác định kết quả SXKD của đơn vị.

III. Sự phối hợp giữa Hội đồng quản trị-Ban kiểm soát -Ban điều hành Công ty.

Trong nhiệm kỳ qua HĐQT, Ban điều hành đã tạo điều kiện cho BKS trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao theo điều lệ của Công ty. Ban kiểm soát được cung cấp tương đối đầy đủ thông tin nghị quyết ĐHĐCĐ TN và các nghị quyết, quyết định của HĐQT, Ban điều hành Công ty.

Ban kiểm soát đã kiểm tra giám sát các vấn đề theo đề nghị của HĐQT Công ty. được mời tham dự những phiên họp quan trọng, các ý kiến tham gia của BKS được HĐQT và Ban điều hành ghi nhận.

IV. Kiến nghị.

Đề nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty kiện toàn mô hình tái cấu trúc doanh nghiệp trong thời gian nhanh nhất để ổn định tình hình sản xuất kinh doanh nâng cao hiệu quả trên toàn hệ thống Công ty và 02 công ty thành viên.

Quản lý chặt chẽ các khoản công nợ, xử lý hàng tồn kho theo quy định nhằm đảm bảo tính thanh khoản, hạn chế rủi ro cho doanh nghiệp. Kiểm tra quyết toán thuế hàng năm theo quy định .

Quan tâm hơn nữa đến việc thu hồi vốn và hoàn thiện hồ sơ pháp lý liên quan đến các dự án đã và đang thi công nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Trên đây là báo cáo BKS nhiệm kỳ 2008-2013. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần địa ốc ĐàLạt thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào./.

TM. BAN KIỂM SOÁT

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Duyên

TỜ TRÌNH**V/v: Các nội dung thảo luận và thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018)**

—o0o—

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông!

Trước hết, Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt xin gửi lời chào trân trọng tới quý cổ đông và cảm ơn sự tin tưởng, ủng hộ của quý cổ đông đối với Công ty trong thời gian qua.

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2012 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính & Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Tại kỳ họp này, HĐQT đã trình bày trước ĐHĐCĐ về kết quả hoạt động SXKD năm 2012 và nhiệm kỳ (2008-2012); Kế hoạch SXKD năm 2013, định hướng hoạt động SXKD nhiệm kỳ (2013-2018) và một số vấn đề khác liên quan đến hoạt động của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

HĐQT kính trình quý cổ đông xem xét các vấn đề sau để cùng thảo luận, cho ý kiến đóng góp và biểu quyết thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2013 và nhiệm kỳ (2013-2018), cụ thể:

1/. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH, QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2012 & TỔNG KẾT TÌNH HÌNH SXKD TRONG NHIỆM KỲ (2008-2012):

1/. Kết quả sản xuất kinh doanh & Quyết toán tài chính có kiểm toán năm 2012:

- Tổng doanh thu thực hiện	:	229.026.852.461 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	872.985.611 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	:	0,28 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	:	0,38 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	:	1,33 %
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	:	194 đồng
- Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (Book Value)	:	14.555 đồng

2/. Tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh trong nhiệm kỳ (2008-2012):

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	2008	2009	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	100,613	131,689	170,989	179,480	229,852
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,876	5,806	8,444	7,310	0,873
3	Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	%	1,83	3,03	3,61	2,42	0,28
4	Tỷ suất LN / Doanh thu thuần	%	2,95	4,52	4,99	4,10	0,38
5	Tỷ suất LN / Vốn chủ sở hữu	%	6,06	8,77	12,07	10,36	1,33



STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	2008	2009	2010	2011	2012
6	Thu nhập / cổ phần	đ/cp	639	1.290	1.876	1.625	194
7	Giá trị sổ sách / cổ phần	đ/cp	10.554	14.710	15.542	15.683	14.555
8	Cổ tức	đ/cp	500	800	1.000	1.100	100

III. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2012 & ĐIỀU KIỆN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2013:

1/. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	872.985.611 đồng
a. Chia cổ tức: 1% VDL (100 đ/cổ phần)	:	450.000.000 đồng
b. Thù lao HĐQT, BKS đã thực chi năm 2012	:	429.000.000 đồng

2/. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2013:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	4.441.868.019 đồng
a. Chia cổ tức (5% VDL ~ 50,7% LNST)	:	2.250.000.000 đồng
b. Quỹ đầu tư phát triển (10% LNST)	:	444.186.802 đồng
c. Quỹ dự phòng tài chính (10% LNST)	:	444.186.802 đồng
d. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (10% LNST)	:	444.186.802 đồng
đ. Thù lao HĐQT, BKS		
Chủ tịch HĐQT	:	5.000.000 đ/người/tháng
Thành viên HĐQT	:	3.000.000 đ/người/tháng
Trưởng BKS	:	3.000.000 đ/người/tháng
Thành viên BKS	:	2.000.000 đ/người/tháng
e. Quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban điều hành (nếu có)	:	10%/phần giá trị LNST vượt KH

III. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013 & PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NIỆM KỲ (2013-2018):

1/. Kế hoạch SXKD năm 2013:

- Tổng doanh thu	:	182.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	4.442.000.000 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	:	6,78 %

2/. Phương hướng hoạt động SXKD trong nhiệm kỳ (2013-2018):

- Mục tiêu: Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong năm 2013 & 2014, tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong năm 2015 – 2018 và những năm tiếp theo.
- Chỉ tiêu tăng trưởng doanh thu : Từ 10% - 12% /năm
- Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế /Vốn điều lệ : Từ 10% - 20%
- Chỉ tiêu cổ tức : Từ 5% - 15%

IV. CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN THỰC HIỆN VIỆC KIỂM TOÁN NĂM TÀI CHÍNH 2013:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2013 thông qua giới thiệu của Ban kiểm soát.

VI. THÔNG QUA VIỆC THAY ĐỔI ĐIỀU LỆ CÔNG TY:

Căn cứ Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ tài chính V/v: Quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng; Công ty niêm yết. HĐQT đã Dự thảo Điều lệ mới được soạn thảo theo Điều lệ mẫu quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC (có bản dự thảo Điều lệ đính kèm).

VII. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP:

Việc Tái cấu trúc doanh nghiệp. Đại hội đồng cổ đông cơ bản thống nhất theo Đề án phát thảo của Ban tái cấu trúc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và ủy quyền cho HĐQT nhiệm kỳ (2013-2018) tiếp tục chỉ đạo Tổng giám đốc xây dựng Đề án tái cấu trúc hoàn chỉnh, đồng thời tổ chức triển khai thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện việc tái cấu trúc Công ty vào mỗi kỳ ĐHĐCĐ thường niên của nhiệm kỳ.

VIII. SỐ LƯỢNG THÀNH VIÊN HĐQT, BKS NHIỆM KỲ (2013-2018):

HĐQT nhiệm kỳ (2008-2012) đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống số lượng HĐQT nhiệm kỳ (2013-2018) là 07 thành viên và số lượng BKS nhiệm kỳ (2013-2018) là 03 thành viên.

Công ty xin ý kiến ĐHĐCĐ quyết định.

Kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



TRẦN VĂN CHÂU



Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2013

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

TỜ TRÌNH

“V/v: Thông qua Đề án tổng thể tái cấu trúc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt”

---o0o---

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2009 thông qua ngày 08/05/2009;

- Căn cứ Nghị quyết số 08/2012/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/09/2012 của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt V/v: “Thành lập Ban Tái cấu trúc Doanh nghiệp”.

Ban Tái cấu trúc Doanh nghiệp kính trình Hội đồng quản trị xem xét nội dung phác thảo về Đề án tái cấu trúc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt để cùng thảo luận, cho ý kiến đóng góp và trình ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2013, cụ thể:

I./ KHÁI NIỆM

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DLR) hiện nay đang hoạt động với mô hình hoàn toàn kế thừa từ mô hình của Doanh nghiệp Nhà Nước trước khi cổ phần hóa với nhiều bất cập trong định hướng chiến lược về mảng kinh doanh chính, về khả năng cạnh tranh, về nhu cầu vốn, về pháp lý hoạt động và về phát triển nguồn nhân lực.

Với sự ủy quyền của Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2008-2013, Ban Tái Cấu Trúc đã được thành lập và đã, đang xây dựng đề án tái cấu trúc để Đại Hội Cổ Đông thông qua theo định hướng đề xuất trong tờ trình này.

II./ MỤC TIÊU

Đề án tổng thể tái cấu trúc DLR này nhằm đề xuất Đại hội cổ đông thông qua và giao cho Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2013-2018 tiến hành xây dựng với mục tiêu:

1. Cấu trúc lại DLR theo mô hình công ty Mẹ-Con để chuyển các mảng kinh doanh đa lĩnh vực hiện nay của DLR thành những mảng kinh doanh chính cho các Công ty con, Công ty liên kết;
2. Xây dựng một phương án vốn theo lộ trình phát triển 5 năm, trong đó đảm bảo sự hài hòa lợi ích cổ đông hiện hữu, cổ đông mới và hình thành cơ cấu Vốn-Nợ hợp lý;
3. Xây dựng mô hình quản trị hiện đại, ứng dụng nhiều giải pháp về công nghệ thông tin, quản trị minh bạch và giám sát, giải trình chặt chẽ;
4. Đảm bảo mục tiêu tăng trưởng lợi nhuận trung bình 25% trong giai đoạn 5 năm 2013-2018.

III./ CÁCH THỨC XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

1. Tách bạch 4 mảng hoạt động chính của DLR thành 4 Công ty thành viên dự kiến như sau:
 - o Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (đang hiện hữu, hoạt động chính là lĩnh vực xây lắp)

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (đang hiện hữu, hoạt động chính là lĩnh vực xây lắp)
 - Công ty Vật liệu Xây dựng (thành lập Công ty thành viên mới và gộp các mảng sản xuất Gạch, Cát, Đá, Kinh doanh VLXD)
 - Công ty khai thác và kinh doanh tài sản (thành lập Công ty thành viên mới, phụ trách kinh doanh khách sạn, dịch vụ du lịch, khai thác và quản lý các tài sản BĐS của DLR ...)
2. Bố trí và tái bố trí nguồn nhân lực phù hợp ;
 3. Xây dựng và phát triển các dự án đầu tư với hình thức liên kết liên doanh trong và ngoài nước đảm bảo chủ động nguồn vốn;
 4. Quản lý chặt chẽ các yếu tố rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh đầu tư xây lắp;
 5. Tạo tính chủ động và khả năng sáng tạo trong quản trị, điều hành;
 6. Nâng cao tính cạnh tranh trong mọi hoạt động của DLR.

IV./ VỐN VÀ CƠ CẤU VỐN DỰ KIẾN

DLR dự kiến sẽ xây dựng lộ trình tăng vốn chủ sở hữu trong 5 năm tới dự kiến từ 200-350 tỷ cho mục tiêu chính như sau:

- Cho hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng 50 tỷ đến 100 tỷ
- Cho hoạt động xây lắp công trình 100 tỷ đến 150 tỷ
- Cho hoạt động kinh doanh tài sản 50 tỷ đến 100 tỷ

Tinh thần:

Đảm bảo vốn lưu động cho SXKD và hoạt động lâu dài

Tạo tỷ lệ lợi nhuận hợp lý trên vốn (*ROE trung bình trên 25%/năm*)

Hài hòa quyền lợi cổ đông hiện hữu và cổ đông mới trong tương lai

V./ CƠ CẤU TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CÔNG TY



VI./ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG, HẠ TẦNG

Trụ sở chính tại Thành Phố Đà Lạt

Chi nhánh : TP Hồ Chí Minh , các chi nhánh khác theo sự phát triển của các hoạt động.

Hệ thống quản lý: Quản trị hệ thống qua các phần mềm ứng dụng chuyên biệt, đảm bảo tính kết nối trên nền tảng internet phục vụ cho quản trị, điều hành minh bạch, kịp thời cho cổ đông tham gia trên thị trường.

VII./ QUẢN TRỊ - ĐIỀU HÀNH

Cơ cấu quản trị, điều hành đề nghị dự kiến:

1./ Hội Đồng Quản Trị:

- Từ 5-7 người tùy theo quy mô mở rộng và phát triển
- Hoạt động trên nguyên tắc nhất trí hoặc đa số
- Đưa ra các chính sách cụ thể
- Ban Giám đốc thực hiện các chính sách này

2./ Ban Điều Hành:

- Một Ban điều hành gồm Tổng Giám đốc và 5-6 Giám đốc các bộ phận (hoặc/và kiêm nhiệm các Công ty thành viên);
- Các thành viên Giám đốc chịu trách nhiệm phát triển mảng kinh doanh chính như một tổ chức chuyên nghiệp;
- Hoạt động của Ban điều hành dựa trên nguyên tắc thống nhất và chịu trách nhiệm cá nhân.

VIII./ QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM

Phương án tái cấu trúc sẽ xây dựng một mô hình phát triển nguồn nhân lực trong đó nhấn mạnh vai trò cá nhân chịu trách nhiệm và đi kèm một chế độ khen thưởng đãi ngộ hợp lý, khoa học, thiết thực. Cụ thể như sau:

- Hoàn thiện chế độ Lương theo chuẩn KPI (*Key Performance Indicator: Chỉ số đánh giá hiệu quả thực hiện công việc*) và chính sách khoán lương, thu nhập;
- Xây dựng một hệ thống mô tả công việc rõ ràng, chính xác, không chồng chéo và tính tự chịu trách nhiệm cao;
- Xây dựng chế độ phát hành cổ phiếu ESOP (*Employee Stock Ownership Plan: Kế hoạch thực hiện quyền sở hữu cổ phần cho người lao động*) nhằm gắn bó trách nhiệm và quyền lợi của người lao động trong DLR;
- Hình thành các Hội đồng (Tiểu ban) thích hợp để đánh giá, quyết định các chế độ, quyền lợi một cách rõ ràng, khách quan, minh bạch.

IX./ LỘ TRÌNH THỰC HIỆN

- Trong quý 3 năm 2013 sẽ hoàn tất chi tiết đề án và trình HĐQT thông qua và triển khai thực hiện.

Kính trình./.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
BAN TÁI CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Người lập đề án

*** Nơi nhận:**

- HĐQT, BKS;
- Ban TCT, Ban TGD;
- Lưu VT.

Võ Văn Tài

THÔNG BÁO

Về các tiêu chuẩn và điều kiện ứng cử, đề cử Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2013-2018)

Kính gửi: Quý vị cổ đông

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005;
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
TRÂN TRỌNG THÔNG BÁO:

Tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông hết nhiệm kỳ, DLR sẽ tiến hành bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2013-2018), Ban Tổ chức trân trọng thông báo đến Quý vị cổ đông về việc tham gia ứng cử, đề cử ứng viên vào các chức danh Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát của DLR như sau:

I. Mục tiêu:

- Đảm bảo các quyền của cổ đông theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức, tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

II. Tư tưởng chủ, đề chủ vào Hội đồng quản trị (HDQT), Ban kiểm soát (BKS):

- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2013 – 2018) dự kiến: 07 người.
- Số lượng thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2013 – 2018) dự kiến: 03 người.

1. Điều kiện tư ứng cũ, để cũ vào HDQT:

a) Đáp ứng khoản 3 điều 24 Điều lệ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt: Các cổ đông và nhóm cổ đông nắm giữ từ [5%] đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng Quản trị;

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 30% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử hai thành viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 30% đến dưới 50% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử ba thành viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 50% đến dưới 65% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử bốn thành viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 65% cổ phần trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

b) Đáp ứng khoản 1 điều 110 Luật doanh nghiệp hiện hành : Thành viên HĐQT phải có các tiêu chuẩn sau:

1. Có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp;



2. Là cổ đông cá nhân sở hữu ít nhất 5% tổng số cổ phần phổ thông hoặc người khác có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh hoặc trong ngành, nghề kinh doanh chủ yếu của công ty hoặc tiêu chuẩn, điều kiện khác quy định tại Điều lệ công ty.

3. Có sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt, trung thực, liêm khiết, có hiểu biết pháp luật.

2. Điều kiện tự ứng cử, đề cử vào Ban kiểm soát :

a) Đáp ứng khoản 1 & 2 điều 36 Điều lệ Công ty:

1. Không phải là nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của Công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

2. Cổ đông nắm giữ ít hơn 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có thể tập hợp phiếu bầu vào với nhau để đề cử các ứng viên vào Ban kiểm soát:

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên;

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm từ 10% đến dưới 30% cổ phần được đề cử hai thành viên;

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 30% đến dưới 50% cổ phần được đề cử ba thành viên;

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 50% đến dưới 65% cổ phần được đề cử bốn thành viên;

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 65 % cổ phần trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

b) Đáp ứng điều 122 Luật doanh nghiệp hiện hành: Thành viên Ban kiểm soát phải có tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a) Từ 21 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp; b) Không phải là vợ hoặc chồng, cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, con, con nuôi, anh, chị, em ruột của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác. c) Thành viên Ban kiểm soát không được giữ các chức vụ quản lý công ty. Thành viên Ban kiểm soát không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty.

c). Có sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt, trung thực, liêm khiết; hiểu biết và có ý thức chấp hành pháp luật;

II. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử để bầu vào HĐQT và BKS:

Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử để bầu vào HĐQT và BKS bao gồm:

1. Đơn xin ứng cử hoặc đề cử tham gia HĐQT và BKS (theo mẫu)

2. Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai (theo mẫu)

3. Bản sao chứng thực Hộ khẩu thường trú (hoặc Giấy đăng ký tạm trú dài hạn), Hộ chiếu nếu là Việt kiều, người nước ngoài và các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hoá, trình độ chuyên môn.

Đề thuận tiện cho công tác tổ chức Đại hội, đề nghị quý cổ đông gửi hồ sơ ứng cử, đề cử vào HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2013-2018) trước 16h30 ngày 20/04/2013 về Ban Tổ chức Đại hội theo đường Bưu điện hoặc Email tại địa chỉ :

Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty CP địa ốc Đà Lạt;

• Địa chỉ : 21 Trần Phú – Phường 3 – Thành phố Đà Lạt.

• Người nhận : Ông Nguyễn Văn Đậu

• Email: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn ;

vandaudlr@yahoo.com.vn.

• Ngoài phong bì cần ghi rõ “Hồ sơ ứng cử/ đề cử vào HĐQT, BKS”

Lưu ý: Người được đề cử, tự ứng cử vào HĐQT, BKS phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội cổ đông về tính chính xác, trung thực nội dung hồ sơ tự ứng cử, đề cử của mình.

Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt trân trọng thông báo./.

TM.BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Trưởng Ban



TRẦN VĂN CHÂU



C.TY CHỨNG KHOÁN.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc



V/v: Xác nhận thời gian sở hữu
cổ phiếu DLR

GIẤY XÁC NHẬN

Công ty chứng khoán:

(nơi Tổ chức, cá nhân mở tài khoản lưu ký chứng khoán) xác nhận:

Tên tổ chức (hoặc cá nhân):

Địa chỉ:

Là cổ đông đang sở hữu cổ phiếu mã chứng khoán: **DLR**

Số tài khoản: Tại Ngân hàng.....

Hiện nắm giữ:..... cổ phiếu DLR (Bằng chữ:

.....)

Trong đó:

- cổ phiếu DLR liên tục trên 6 tháng
- cổ phiếu DLR dưới 6 tháng

tính đến ngày chốt danh sách cổ đông: **26/3/2013**

....., Ngàytháng.....năm 2013

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN.....

(Ký ghi rõ họ tên)

Kính gửi : Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ (2013 – 2018)
Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt

Là đại diện hợp pháp của (tổ chức)

Đang sở hữu cổ phần (bằng chữ :

Tổng số cổ phần sở hữu và đại diện ứng cử là cổ phần (bằng chữ :

.....)

Tương ứng % vốn điều lệ của Công ty.

Xét đã thỏa mãn các điều kiện được quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt, tôi làm đơn này xin được tham gia ứng cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

***Các hồ sơ đính kèm theo đơn này bao gồm :**

- 1- Sơ yếu lý lịch có dán ảnh
- 2- Bản sao CMND (có công chứng);
- 3- Bản sao các văn bằng (có công chứng) ;
- 4- Giấy ủy quyền ứng cử (nếu được các cổ đông là cá nhân ủy quyền ứng cử) ;
- 5- Giấy ủy quyền là đại diện hợp pháp của tổ chức (nếu được tổ chức ủy quyền ứng cử);
- 6- Giấy xác nhận thời gian sở hữu cổ phần liên tục từ 6 tháng trở lên tính đến ngày 26/3/2013.

Nếu được trúng cử, tôi cam kết sẽ tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật và Điều lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà lat .

Trân trọng .

....., Ngày tháng năm 2013
 Ứng cử viên
 (ký và ghi rõ họ tên)

Kính gửi : Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ (2013 – 2018)
Công ty cổ phần địa ốc Đà Lat

Ứng cử viên
(ký và ghi rõ họ tên)

Kính gửi : Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ (2013 – 2018)
Công ty CP Địa ốc Đà Lạt

Cổ đông/Đại diện nhóm cổ đông
(ký và ghi rõ họ tên)

- 1- Sơ yếu lý lịch có dán ảnh
- 2- Bản sao CMND (có công chứng);
- 3- Bản sao các văn bằng (có công chứng) ;
- 4- Giấy ủy quyền ứng cử (nếu được các cổ đông là cá nhân ủy quyền ứng cử) ;
- 5- Giấy ủy quyền là đại diện hợp pháp của tổ chức (nếu được tổ chức ủy quyền ứng cử);
- 6- Giấy xác nhận thời gian sở hữu cổ phần liên tục từ 6 tháng trở lên tính đến ngày 26/3/2013.
- 7- Biên bản họp nhóm cổ đông đính kèm (trường hợp là đại diện nhóm cổ đông).

Kính gửi : Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ (2013 – 2018)
Công ty cổ phần địa ốc Đà Lat

Tương ứng:.....% vốn điều lệ của Công ty.

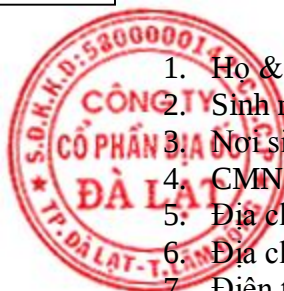
....., Ngày tháng năm 2013
Củ đông/Đại diện nhóm củ đông
(ký và ghi rõ họ tên)

- 1- Sơ yếu lý lịch có dán ảnh
- 2- Bản sao CMND (có công chứng);
- 3- Bản sao các văn bằng (có công chứng) ;
- 4- Giấy ủy quyền ứng cử (nếu được các cổ đông là cá nhân ủy quyền ứng cử) ;
- 5- Giấy ủy quyền là đại diện hợp pháp của tổ chức (nếu được tổ chức ủy quyền ứng cử);
- 6- Giấy xác nhận thời gian sở hữu liên tục từ 6 tháng trở lên tính đến ngày 26/3/2013.
- 7- Biên bản họp nhóm cổ đông đính kèm (trường hợp là đại diện nhóm cổ đông).

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HÌNH
3X4

SƠ YẾU LÝ LỊCH
ỨNG VIÊN THAM GIA ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Nhiệm kỳ 2013 – 2018



1. Họ & tên : Giới tính :
2. Sinh ngày tháng năm Quốc tịch :
3. Nơi sinh :
4. CMND (Hộ chiếu) số : Cấp ngày : tại
5. Địa chỉ thường trú :
6. Địa chỉ liên lạc :
7. Điện thoại : Fax :
8. Trình độ văn hoá : Trình độ chuyên môn :
9. Quá trình công tác :

Thời gian (từ ... đến)	Đơn vị công tác	Chức vụ

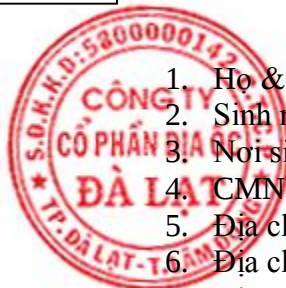
10. Chức vụ công tác hiện nay :
11. Số lượng cổ phần sở hữu và đại diện : cổ phần.

Tôi xin cam đoan những điều khai trên là đúng sự thật và bản thân hoàn toàn đáp ứng đủ điều kiện ứng cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt (Nhiệm kỳ 2013 – 2018) theo quy định, nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

XÁC NHẬN
(Của cơ quan hoặc địa phương)

....., Ngày tháng năm 2013
Người khai
(ký và ghi rõ họ tên)

SƠ YẾU LÝ LỊCH
ỦNG VIÊN THAM GIA ỦNG CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Nhiệm kỳ 2013 – 2018



1. Họ & tên : Giới tính :
 2. Sinh ngày tháng năm Quốc tịch :
 3. Nơi sinh :
 4. CMND (Hộ chiếu) số : Cấp ngày : tại
 5. Địa chỉ thường trú :
 6. Địa chỉ liên lạc :
 7. Điện thoại : Fax :
 8. Trình độ văn hoá : Trình độ chuyên môn :
 9. Quá trình công tác :

[illegible]

10. Chức vụ công tác hiện nay :
11. Số lượng cổ phần sở hữu và đại diện : cổ phần.

Tôi xin cam đoan những điều khai trên là đúng sự thật và bản thân hoàn toàn đáp ứng đủ điều kiện ứng cử thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt (Nhiệm kỳ 2013 – 2018) theo quy định, nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

....., Ngày tháng năm 2013
 Người khai
 (ký và ghi rõ họ tên)

MẪU PHIẾU BẦU HỢP LỆ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013 CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ngày 27 tháng 4 năm 2013

PHIẾU BẦU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Thông tin của cổ đông tham gia bầu cử :

- Mã số cổ đông :
- Tên cổ đông : Nguyễn Văn X
- Số cổ phần sở hữu và đại diện : 2.000
- Số TV. BKS nhiệm kỳ (2013-2018) : 03 thành viên
- Tổng số quyền bầu : 6.000

2. Phần bầu cử :

Số TT	Họ và tên	Số quyền bầu
1	Nguyễn Văn A	4.000
2	Nguyễn Văn B	1.000
3	Nguyễn Văn C	x
4	Nguyễn văn D	x
	Tổng cộng (không quá 6.000)	5.000

3. Hướng dẫn:

- Cổ đông có quyền biểu quyết hết toàn bộ hoặc một phần tổng số quyền bầu của mình cho từ 1 đến 3 ứng viên, phần quyền bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ thành viên nào. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên cộng lại không được quá quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.
- Không bầu cho ứng viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số quyền bầu của ứng viên đó.
- Số quyền bầu cho mỗi ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của cổ đông đối với ứng viên đó.

⇒ Phiếu bầu này **hợp lệ** vì:

Bầu không quá 6.000 số quyền bầu (chỉ sử dụng có 5.000 quyền bầu)

MẪU PHIẾU BẦU HỢP LỆ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013 CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ngày 27 tháng 4 năm 2013

PHIẾU BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Thông tin của cổ đông tham gia bầu cử :

- Mã số cổ đông : _____
- Tên cổ đông : Nguyễn Văn Y
- Số cổ phần sở hữu và đại diện : 1.000
- Số TV. HĐQT nhiệm kỳ (2013-2018) : 07 thành viên
- Tổng số quyền bầu : 7.000

2. Phần bầu cử :

Số TT	Họ và tên	Số quyền bầu
1	Nguyễn Văn A	1.000
2	Nguyễn Văn B	1.000
3	Nguyễn Văn C	1.000
4	Nguyễn Văn D	1.000
5	Nguyễn Văn E	x
6	Nguyễn Văn F	x
7	Nguyễn Văn G	1.000
8	Nguyễn Văn H	2.000
	Tổng cộng (không quá 7.000)	7.000

3. Hướng dẫn:

- Cổ đông có quyền biểu quyết hết toàn bộ hoặc một phần tổng số quyền bầu của mình cho từ 1 đến 7 ứng viên, phần quyền bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ thành viên nào. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên cộng lại không được quá quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.
- Không bầu cho ứng viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số quyền bầu của ứng viên đó.
- Số quyền bầu cho mỗi ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của cổ đông đối với ứng viên đó.

⇒ Phiếu bầu này **hợp lệ** vì:

Tổng cộng số quyền bầu không vượt quá số quyền bầu (bằng đúng 7.000)

MẪU PHIẾU BẦU KHÔNG HỢP LỆ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013 CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ngày 27 tháng 4 năm 2013

PHIẾU BẦU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Thông tin của cổ đông tham gia bầu cử :

- Mã số cổ đông : XXX-000
- Tên cổ đông : Nguyễn Văn X
- Số cổ phần sở hữu và đại diện : 2.000
- Số TV. BKS nhiệm kỳ (2013-2018) : 03 thành viên
- Tổng số quyền bầu : 6.000

2. Phần bầu cử :

Số TT	Họ và tên	Số quyền bầu
1	Nguyễn Văn A	5.000
2	Nguyễn Văn B	500
3	Nguyễn Văn C	500
4	Nguyễn Văn D	500
	Tổng cộng (không quá 6.000)	6.500

3. Hướng dẫn:

- Cổ đông có quyền biểu quyết hết toàn bộ hoặc một phần tổng số quyền bầu của mình cho từ 1 đến 3 ứng viên, phần quyền bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ thành viên nào. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên cộng lại không được quá quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.
- Không bầu cho ứng viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số quyền bầu của ứng viên đó.
- Số quyền bầu cho mỗi ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của cổ đông đối với ứng viên đó.

⇒ Phiếu bầu này **không hợp lệ** vì:

Bầu quá số quyền bầu (sử dụng đến 6.500) trong khi quyền bầu chỉ có 6.000.

MẪU PHIẾU BẦU KHÔNG HỢP LỆ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013 CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ngày 27 tháng 4 năm 2013

PHIẾU BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Thông tin của cổ đông tham gia bầu cử :

- Mã số cổ đông : _____
- Tên cổ đông : Nguyễn Văn Y
- Số cổ phần sở hữu và đại diện : 1.000
- Số TV. HĐQT nhiệm kỳ (2013-2018) : 07 thành viên
- Tổng số quyền bầu : 7.000

2. Phần bầu cử :

Số TT	Họ và tên	Số quyền bầu
1	Nguyễn Văn A	1.000
2	Nguyễn Văn B	1.000
3	Nguyễn Văn C	3.000
4	Nguyễn Văn D	700
5	Nguyễn Văn E	x
6	Nguyễn Văn F	300
7	Nguyễn Văn G	1.000
8	Nguyễn Văn H	500
	Tổng cộng (không quá 7.000)	7.000

3. Hướng dẫn:

- Cổ đông có quyền biểu quyết hết toàn bộ hoặc một phần tổng số quyền bầu của mình cho từ 1 đến 7 ứng viên, phần quyền bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ thành viên nào. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên cộng lại không được quá quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.
- Không bầu cho ứng viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số quyền bầu của ứng viên đó.
- Số quyền bầu cho mỗi ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của cổ đông đối với ứng viên đó.

⇒ Phiếu bầu này **không hợp lệ** vì:

Tổng cộng số quyền bầu vượt quá số quyền bầu do cổ đông cộng sai
(thực tế cổ đông đã sử dụng đến 7.500 số quyền bầu)

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013
CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ngày 27 tháng 4 năm 2013

PHIẾU BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Thông tin của cổ đông tham gia bầu cử :

- Mã số cổ đông :
- Tên cổ đông :
- Số cổ phần sở hữu và đại diện :
- Số TV. HĐQT nhiệm kỳ (2013-2018) : 07 thành viên
- Tổng số quyền bầu :

2. Phân bầu cử :

Số TT	Họ và tên	Số quyền bầu
1	Nguyễn Văn A	
2	Nguyễn Văn B	
3	Nguyễn Văn C	
4	Nguyễn Văn D	
5	Nguyễn Văn E	
6	Nguyễn Văn F	
7	Nguyễn Văn G	
8	Nguyễn Văn H	
	Tổng cộng (không quá)	

3. Hướng dẫn:

- Cổ đông có quyền biểu quyết hết toàn bộ hoặc một phần tổng số quyền bầu của mình cho từ 1 đến 5 ứng viên, phần quyền bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ thành viên nào. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên cộng lại không được quá quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.
- Không bầu cho ứng viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số quyền bầu của ứng viên đó.
- Số quyền bầu cho mỗi ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của cổ đông đối với ứng viên đó.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013
CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ngày 27 tháng 4 năm 2013

PHIẾU BẦU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
NHIỆM KỲ (2013-2018)

1. Thông tin của cổ đông tham gia bầu cử :

- Mã số cổ đông :
- Tên cổ đông :
- Số cổ phần sở hữu và đại diện :
- Số TV. BKS nhiệm kỳ (2013-2018) : 03 thành viên
- Tổng số quyền bầu :

2. Phân bầu cử :

Số TT	Họ và tên	Số quyền bầu
1	Nguyễn Văn A	
2	Nguyễn Văn B	
3	Nguyễn Văn C	
4	Nguyễn Văn D	
	Tổng cộng (không quá)	

3. Hướng dẫn:

- Cổ đông có quyền biểu quyết hết toàn bộ hoặc một phần tổng số quyền bầu của mình cho từ 1 đến 3 ứng viên, phần quyền bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ thành viên nào. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên cộng lại không được quá quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.
- Không bầu cho ứng viên nào phải có dấu gạch chéo (x) vào ô số quyền bầu của ứng viên đó.
- Số quyền bầu cho mỗi ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào mức độ tín nhiệm của cổ đông đối với ứng viên đó.

ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Bản Điều lệ bao gồm 21 Chương và 52 Điều

Điều lệ được xây dựng trên cơ sở Luật Doanh nghiệp và bản Điều lệ mẫu ban hành theo Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ tài chính V/v: Quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng;

	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
Điều 1: Như Điều lệ mẫu	
Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty.	<u>Khoản 4 Điều 2:</u> “Tổng Giám đốc điều hành là đại diện theo pháp luật của Công ty.” <u>Khoản 6 Điều 2:</u> “Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo Khoản 2 Điều 47 hoặc gia hạn hoạt động theo Điều 48 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty bắt đầu từ ngày thành lập và có thời hạn là 70 [bảy mươi] năm”
Điều 3: Mục tiêu hoạt động của Công ty	<u>Khoản 1 Điều 3:</u> “Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là : a/ Kinh doanh bất động sản; b/ Kinh doanh dịch vụ bất động sản; c/ Thi công xây lắp các công trình: + Công nghiệp/Dân dụng/Giao thông/Thủy lợi/Công trình điện (từ 35KV trở xuống)/ Hạ tầng kỹ thuật d/ Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, vận tải hàng hóa; đ/ Các hoạt động tư vấn xây dựng: + Công nghiệp /Dân dụng/Giao thông/Thủy lợi/Vật liệu xây dựng/Hạ tầng kỹ thuật/Tư vấn quy hoạch xây dựng; e/ Khảo sát xây dựng; g/ Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển hành khách; h/ Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng; i/ Các ngành nghề kinh doanh, dịch vụ mà pháp luật không cấm và được phép đăng ký kinh doanh. <u>Khoản 2 Điều 3:</u> “Mục tiêu hoạt động của Công ty là Công ty được thành lập để sử dụng một cách có hiệu quả vốn góp của các cổ đông trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty nhằm tăng lợi nhuận, củng cố năng lực quản lý và điều hành, tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường, đáp ứng với yêu cầu xu thế hội nhập kinh tế quốc tế; tạo công ăn việc làm cho người lao động và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.”
Điều 4: Như Điều lệ mẫu	
Điều 5: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	<u>Khoản 1 Điều 5:</u> “Vốn điều lệ của Công ty là 45.000.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ đồng); Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 4.500.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/1 cổ phần.”
Điều 6: Chứng chỉ cổ	<u>Khoản 3 Điều 6:</u> “Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề

	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
phiếu	ngiht chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.”
Điều 7 -> Điều 8: Như Điều lệ mẫu	
Điều 9: Thu hồi cổ phần	<u>Khoản 5 Điều 9:</u> “Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ lãi suất tiền gửi Ngân hàng thương mại vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.”
Điều 10: Như Điều lệ mẫu	
Điều 11: Quyền của cổ đông	<u>Khoản 3 Điều 11:</u> “Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu (06) tháng trở lên có các quyền sau: Đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát. Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các cổ đông có quyền tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội đồng cổ đông; Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.” <u>Khoản 4 Điều 11:</u> “Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu (06) tháng trở lên có các quyền yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường theo Khoản 3 Điều 79 của Luật Doanh nghiệp”
Điều 12 -> Điều 24: Như Điều lệ mẫu	
Điều 25: Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị	<u>Điểm 1 Khoản 4 Điều 25:</u> “ Hội đồng quản trị quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và các hợp đồng khác có giá trị đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty . Sau đó uỷ quyền cho Tổng Giám đốc thực hiện.”
Điều 26-> Điều 29: Như Điều lệ mẫu	
Điều 30: Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc điều hành	<u>Khoản 2 Điều 30:</u> “Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc điều hành là ba (03) năm và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc điều hành không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này.” <u>Khoản 3 Điều 30:</u> “Tổng Giám đốc điều hành có những quyền hạn và trách nhiệm : c. Kiến nghị Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Giám đốc và Kế toán trưởng

	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	các đơn vị trực thuộc; d. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý từ cấp Trưởng, Phó Phòng Ban Công ty, Giám đốc, Phó Giám đốc các đơn vị trực thuộc và các chức danh khác trừ các chức danh do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức. đ. Vào ngày 30 tháng 11 hàng năm, Tổng giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm.”
Điều 31-> Điều 40: Như Điều lệ mẫu	
Điều 41: Năm tài chính	Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm . Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó”
Điều 42-> Điều 49: Như Điều lệ mẫu	
Điều 50: Giải quyết tranh chấp nội bộ	Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.
Điều 51-> Điều 52: Như Điều lệ mẫu	

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty

Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động

CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

Điều 6. Chứng nhận cổ phiếu

Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác

Điều 8. Chuyển nhượng cổ phần

Điều 9. Thu hồi cổ phần

CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 10. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 11. Quyền của cổ đông

Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông

Điều 13. Đại hội đồng cổ đông

Điều 14. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông

Điều 15. Các đại diện được ủy quyền

Điều 16. Thay đổi các quyền

Điều 17. Triệu tập Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông

Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Điều 22. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông

CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị

Điều 26. Chủ tịch Hội đồng quản trị

Điều 27. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH, CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY

Điều 28. Tổ chức bộ máy quản lý

Điều 29. Cán bộ quản lý

Điều 30. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc điều hành

Điều 31. Thư ký Công ty

CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 32. Thành viên Ban kiểm soát

Điều 33. Ban kiểm soát

CHƯƠNG X. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, GIÁM ĐỐC (TỔNG GIÁM ĐỐC) ĐIỀU HÀNH VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Điều 34. Trách nhiệm cẩn trọng

Điều 35. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

Điều 36. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

CHƯƠNG XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 37. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 38. Công nhân viên và công đoàn

CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 39. Phân phối lợi nhuận

CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 40. Tài khoản ngân hàng

Điều 41. Năm tài chính

Điều 42. Chế độ kế toán

CHƯƠNG XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

Điều 43. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý

Điều 44. Báo cáo thường niên

CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 45. Kiểm toán

CHƯƠNG XVII. CON DẤU

Điều 46. Con dấu

CHƯƠNG XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 47. Chấm dứt hoạt động

Điều 48. Gia hạn hoạt động

Điều 49. Thanh lý

CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 50. Giải quyết tranh chấp nội bộ

CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 51. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 52. Ngày hiệu lực

Điều lệ mới theo TT số 121/2012/TT-BTC

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được thông qua theo quyết định hợp lệ của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tổ chức chính thức vào ngày 27 tháng 4 năm 2013

CHƯƠNG I

ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- a. "Vốn điều lệ" là số vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều 5 Điều lệ này;
 - b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
 - c. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu;
 - d. "Cán bộ quản lý" là Tổng giám đốc điều hành, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng, và các vị trí quản lý khác trong Công ty được Hội đồng quản trị phê chuẩn;
 - đ. "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp;
 - e. "Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua bằng nghị quyết;
 - g. "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.
3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.
4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

CHƯƠNG II

TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- o Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**
- o Tên tiếng Anh: **DALAT REAL ESTATE JOIN STOCK COMPANY**
- o Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**
- o Tên viết tắt : **DALAT - REALCO**

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ: Số 21 đường Trần Phú - Phường 3 - Thành phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng
 - o Điện thoại : (063)3822243
 - o Fax : (063)3821433
 - o E-mail : ctycpdiaocdl@vnn.vn
 - o Website : dalatreal.com.vn

4. Tổng giám đốc điều hành là đại diện theo pháp luật của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

5. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

6. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo Khoản 2 Điều 47 hoặc gia hạn hoạt động theo Điều 48 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty bắt đầu từ ngày thành lập và có thời hạn là 70 năm;

CHƯƠNG III

MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là :

a/ Kinh doanh bất động sản;

b/ Kinh doanh dịch vụ bất động sản;

c/ Thi công xây lắp các công trình:

+ Công nghiệp

+ Dân dụng;

+ Giao thông;

+ Thủy lợi;

+ Công trình điện (từ 35KV trở xuống);

+ Hạ tầng kỹ thuật.

d/ Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, vận tải hàng hóa;

e/ Các hoạt động tư vấn xây dựng:

+ Công nghiệp;

+ Dân dụng;

+ Giao thông;

+ Thủy lợi;

+ Vật liệu xây dựng;

+ Hạ tầng kỹ thuật;

f/ Tư vấn quy hoạch xây dựng;

g/ Khảo sát xây dựng;

h/ Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển hành khách;

i/ Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng;

k/ Các ngành nghề kinh doanh, dịch vụ mà pháp luật không cấm và được phép đăng ký kinh doanh.

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là Công ty được thành lập để sử dụng một cách có hiệu quả vốn góp của các cổ đông trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty nhằm tăng lợi nhuận, củng cố năng lực quản lý và điều hành, tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường, đáp ứng với yêu cầu xu thế hội nhập kinh tế quốc tế; tạo công ăn việc làm cho người lao động và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động

1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.

2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

CHƯƠNG IV

VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là **45.000.000.000** đồng (bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ đồng)

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành **4.500.000** cổ phần với mệnh giá là **10.000** đồng/ 1 cổ phần.

2. Công ty có thể tăng vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông, cổ phần chi phối, cổ phần đặc biệt và cổ phần ưu đãi. Các quyền và nghĩa vụ kèm theo từng loại cổ phần được quy định tại Điều 11 Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các chi tiết khác về cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

6. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp cổ phần được bán qua Sở giao dịch chứng khoán theo phương thức đấu giá.

7. Công ty có thể mua cổ phần do chính công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Hội đồng quản trị có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ này, Luật Chứng khoán và văn bản hướng dẫn liên quan.

8. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 6. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Chứng nhận cổ phiếu phải có dấu của Công ty và chữ ký của đại diện theo pháp luật của Công ty theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Chứng nhận cổ phiếu phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp chứng nhận cổ phiếu bị hỏng hoặc bị tẩy xóa hoặc bị đánh mất, mất cắp hoặc bị tiêu hủy, người sở hữu cổ phiếu đó có thể yêu cầu được cấp chứng nhận cổ phiếu mới với điều kiện phải đưa ra bằng chứng về việc sở hữu cổ phần và thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty.

Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty (trừ các thư chào bán, các chứng chỉ tạm thời và các tài liệu tương tự) được phát hành có dấu và chữ ký mẫu của đại diện theo pháp luật của Công ty.

Điều 8. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán.

Điều 9. Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ lãi suất tiền gửi của Ngân hàng thương mại vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V

CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 10. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị;
3. Ban kiểm soát;
4. Tổng giám đốc điều hành.

CHƯƠNG VI

CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 11. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

2. Người nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự và phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp tại Đại hội đồng cổ đông hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ theo quy định của Điều lệ này và pháp luật hiện hành;

d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;

đ. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin liên quan đến cổ đông trong Danh sách cổ đông đủ tư cách tham gia Đại hội đồng cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;

e. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, sổ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;

g. Trường hợp Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào công ty sau khi Công ty đã thanh toán cho chủ nợ và các cổ đông nắm giữ loại cổ phần khác của Công ty theo quy định của pháp luật;

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định của Luật Doanh nghiệp;

i. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu (06) tháng trở lên có các quyền sau:

a. Đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát theo quy định tương ứng tại các Khoản 2 Điều 24 và Khoản 2 Điều 32 Điều lệ này;

b. Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các cổ đông có quyền tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội đồng cổ đông;

c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ này.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu (06) tháng trở lên có các quyền yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường theo Khoản 3 Điều 79 của Luật Doanh nghiệp;

Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông có các nghĩa vụ sau:

1. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

2. Tham gia các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa. Cổ đông có thể ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị làm đại diện cho mình tại Đại hội đồng cổ đông.

3. Thanh toán tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định.

4. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần.

5. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật;

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.

Điều 13. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Các kiểm toán viên độc lập có thể được mời tham dự đại hội để tư vấn cho việc thông qua các báo cáo tài chính năm.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b. Bảng cân đối kế toán năm, các báo cáo sáu (06) tháng hoặc quý hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính phản ánh vốn chủ sở hữu đã bị mất một nửa (1/2) so với số đầu kỳ;

c. Khi số thành viên của Hội đồng quản trị ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc ít hơn một nửa số thành viên quy định trong Điều lệ;

d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản. Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản, trong đó mỗi bản phải có chữ ký của tối thiểu một cổ đông có liên quan;

e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý cấp cao vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo Điều 119 Luật Doanh nghiệp hoặc Hội đồng quản trị hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 13 hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d và Điểm e Khoản 3 Điều 13;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 5 Điều 97 Luật Doanh nghiệp;

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 này có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 6 Điều 97 Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 14. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua:

- a. Báo cáo tài chính năm được kiểm toán;
- b. Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- c. Báo cáo của Ban kiểm soát;
- d. Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau:

- a. Thông qua các báo cáo tài chính năm;
- b. Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
- c. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- d. Lựa chọn công ty kiểm toán;

đ. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;

e. Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị;

g. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;

h. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

i. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

k. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

l. Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;

m. Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;

n. Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;

o. Việc Tổng giám đốc điều hành đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị;

p. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 120 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;

q. Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế khác của Công ty.

3. Cổ đông không được tham gia bỏ phiếu trong các trường hợp sau đây:

a. Thông qua các hợp đồng quy định tại Khoản 1 Điều 14 khi cổ đông đó hoặc người có liên quan tới cổ đông đó là một bên của hợp đồng;

b. Việc mua lại cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó trừ trường hợp việc mua lại cổ phần được thực hiện theo tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông hoặc việc mua lại được thực hiện thông qua khớp lệnh hoặc chào mua công khai trên Sở giao dịch chứng khoán.

4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

Điều 15. Các đại diện được ủy quyền

1. Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông theo luật pháp có thể ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu được ủy quyền cho mỗi người đại diện.

2. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty và phải có chữ ký theo quy định sau đây:

a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông đó và người được ủy quyền dự họp;

b. Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp;

c. Trong trường hợp khác thì giấy uỷ quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được uỷ quyền dự họp.

Người được uỷ quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản uỷ quyền trước khi vào phòng họp.

3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người uỷ quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với giấy uỷ quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của giấy uỷ quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 15, phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:

a. Người uỷ quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định uỷ quyền;

c. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc uỷ quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 16. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc huỷ bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông nắm giữ ít nhất 65% cổ phần phổ thông tham dự họp thông qua đồng thời được cổ đông nắm giữ ít nhất 75% quyền biểu quyết của loại cổ phần ưu đãi nói trên biểu quyết thông qua. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện được uỷ quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 18 và Điều 20 Điều lệ này.

3. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 17. Triệu tập Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông hoặc Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Điểm b hoặc Điểm c Khoản 4 Điều 13 Điều lệ này.

2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội chậm nhất ba mươi (30) ngày trước ngày bắt đầu tiến hành Đại hội đồng cổ đông; chương trình họp, và các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công ty;

b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp.

3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch), trên trang thông tin điện tử (website) của công ty. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ địa chỉ trang thông tin điện tử để các cổ đông có thể tiếp cận.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 Điều 17 trong các trường hợp sau:

a. Đề xuất được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;

b. Vào thời điểm đề xuất, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ ít nhất từ 5% cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu (06) tháng theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này;

c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bàn bạc và thông qua;

d. Các trường hợp khác.

6. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị dự thảo nghị quyết cho từng vấn đề trong chương trình họp.

7. Trường hợp tất cả cổ đông đại diện 100% số cổ phần có quyền biểu quyết trực tiếp tham dự hoặc tham dự thông qua đại diện được uỷ quyền tại Đại hội đồng cổ đông, những quyết định được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua đều được coi là hợp lệ kể cả trong trường hợp việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông không theo đúng trình tự và thủ tục hoặc nội dung biểu quyết không có trong chương trình.

Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 65% cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được uỷ quyền dự họp đại diện cho ít nhất 51% cổ phần có quyền biểu quyết.

3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến

hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện uỷ quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông

1. Vào ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ phản đối nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay phản đối để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, phản đối, bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ từng vấn đề được Chủ toạ thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ toạ. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ toạ nhưng không vượt quá số người theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội. Chủ toạ không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.

4. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ toạ các cuộc họp do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên còn lại bầu một người trong số họ làm chủ toạ cuộc họp. Trường hợp không có người có thể làm chủ toạ, thành viên Hội đồng quản trị có chức vụ cao nhất điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ toạ cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ toạ cuộc họp.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều khiển Đại hội đồng cổ đông bầu chủ toạ cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm chủ toạ cuộc họp.

5. Chủ toạ là người có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông.

6. Chủ toạ đại hội có thể hoãn đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết.

7. Chủ toạ của đại hội hoặc Thư ký đại hội có thể tiến hành các hoạt động cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự hoặc để đại hội phản ánh được mong muốn của đa số đại biểu tham dự.

8. Hội đồng quản trị có thể yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh mà Hội đồng quản trị cho là thích hợp. Trường hợp có cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nêu trên, Hội đồng quản trị sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nêu trên tham gia đại hội.

9. Hội đồng quản trị, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp được Hội đồng quản trị cho là thích hợp để:

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội.

Hội đồng quản trị có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu Hội đồng quản trị thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

10. Trong trường hợp tại Đại hội đồng cổ đông có áp dụng các biện pháp nêu trên, Hội đồng quản trị khi xác định địa điểm đại hội có thể:

a. Thông báo đại hội được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ toạ đại hội có mặt tại đó (“Địa điểm chính của đại hội”);

b. Bố trí, tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với địa điểm chính của đại hội có thể đồng thời tham dự đại hội;

Thông báo về việc tổ chức đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

11. Trong Điều lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi cổ đông được coi là tham gia đại hội ở địa điểm chính của đại hội.

Hàng năm Công ty tổ chức Đại hội đồng cổ đông ít nhất một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông thường niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 20, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông:

a. Thông qua báo cáo tài chính năm;

b. Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của công ty;

c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và báo cáo việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành.

2. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 75% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 75% tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).

Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo quyết định và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ đăng ký của từng cổ đông. Hội đồng quản trị phải đảm bảo gửi, công bố tài liệu cho các cổ

đồng trong một thời gian hợp lý để xem xét biểu quyết và phải gửi ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày hết hạn nhận phiếu lấy ý kiến.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh của Công ty;

b. Mục đích lấy ý kiến;

c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh của cổ đông hoặc đại diện theo uỷ quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

e. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty.

4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.

Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến Công ty nhận được sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở đều không hợp lệ.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e. Các quyết định đã được thông qua;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty và của người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trên website của Công ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ và gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận và có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 22. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông. Biên bản Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên website của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ và gửi cho tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông kết thúc. Biên bản Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại Đại hội đồng cổ đông trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười (10) ngày kể từ khi gửi biên bản. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có chữ ký xác nhận của Chủ tọa đại hội và Thư ký và được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này. Các bản ghi chép, biên bản, sổ chữ ký của các cổ đông dự họp và văn bản uỷ quyền tham dự phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

2. Trình tự, thủ tục ra quyết định và nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.

Trường hợp quyết định của Đại hội đồng cổ đông bị hủy bỏ theo quyết định của Tòa án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bị hủy bỏ có thể xem xét tổ chức lại Đại hội đồng cổ đông theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.

CHƯƠNG VII

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 05 [năm] người và nhiều nhất là mười một 11 [mười một] người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị độc lập (đối với Công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết) phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.

2. Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80%

được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.

3. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:

a. Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên Hội đồng quản trị;

b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;

c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;

d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định chức vụ của người này bị bỏ trống;

đ. Thành viên đó bị bãi nhiệm theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

5. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm người khác tạm thời làm thành viên Hội đồng quản trị để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị mới được tính từ ngày việc bổ nhiệm có hiệu lực đến ngày kết thúc nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Trong trường hợp thành viên mới không được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, mọi quyết định của Hội đồng quản trị cho đến trước thời điểm diễn ra Đại hội đồng cổ đông có sự tham gia biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị thay thế vẫn được coi là có hiệu lực.

6. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

7. Thành viên Hội đồng quản trị có thể không phải là người nắm giữ cổ phần của Công ty.

Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị

1. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

a. Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;

b. Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

c. Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý Công ty theo đề nghị của Tổng giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;

d. Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;

đ. Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với cán bộ quản lý đó;

e. Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;

g. Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;

h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền;

i. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý khác, người đại diện của Công ty. Việc bãi nhiệm nêu trên không được trái với các quyền theo hợp đồng của những người bị bãi nhiệm (nếu có);

k. Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành;

l. Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm ứng; tổ chức việc chi trả cổ tức;

m. Đề xuất việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty.

4. Những vấn đề sau đây phải được Hội đồng quản trị phê chuẩn:

a. Thành lập chi nhánh hoặc các văn phòng đại diện của Công ty;

b. Thành lập các công ty con của Công ty;

c. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sáp nhập, thuê tóm công ty và liên doanh);

d. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty ủy nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty;

đ. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;

e. Các khoản đầu tư không thuộc kế hoạch kinh doanh và ngân sách vượt quá 10% giá trị kế hoạch và ngân sách kinh doanh hàng năm;

g. Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;

h. Việc định giá các tài sản góp vào Công ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công ty, bao gồm vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;

i. Việc công ty mua hoặc thu hồi không quá 10% mỗi loại cổ phần;

k. Quyết định mức giá mua hoặc thu hồi cổ phần của Công ty;

1. Hội đồng quản trị quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và các hợp đồng khác có giá trị đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Sau đó uỷ quyền cho Tổng Giám đốc thực hiện

5. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của mình, cụ thể là về việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng giám đốc điều hành và những cán bộ quản lý khác trong năm tài chính. Trường hợp Hội đồng quản trị không trình báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính năm của Công ty bị coi là không có giá trị và chưa được Hội đồng quản trị thông qua.

6. Trừ khi luật pháp và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể uỷ quyền cho nhân viên cấp dưới và các cán bộ quản lý đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công ty.

7. Thành viên Hội đồng quản trị (không tính các đại diện được uỷ quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là thành viên Hội đồng quản trị. Tổng mức thù lao cho Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Khoản thù lao này được chia cho các thành viên Hội đồng quản trị theo thoả thuận trong Hội đồng quản trị hoặc chia đều trong trường hợp không thoả thuận được.

8. Tổng số tiền trả cho từng thành viên Hội đồng quản trị bao gồm thù lao, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty, công ty con, công ty liên kết của Công ty và các công ty khác mà thành viên Hội đồng quản trị là đại diện phần vốn góp phải được công bố chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty.

9. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác mà theo Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

10. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

Điều 26. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch. Trừ khi Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành của Công ty. Việc Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức Tổng giám đốc điều hành phải được phê chuẩn hàng năm tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm triệu tập và làm chủ tọa Đại hội đồng cổ đông và các cuộc họp của Hội đồng quản trị, đồng thời có những quyền và trách nhiệm khác quy định tại Điều lệ này và Luật Doanh nghiệp.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải có trách nhiệm đảm bảo việc Hội đồng quản trị gửi báo cáo tài chính năm, báo cáo hoạt động của Công ty, báo cáo kiểm toán và báo cáo kiểm tra của Hội đồng quản trị cho các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị từ chức hoặc bị bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày.

Điều 27. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Trường hợp Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch thì cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ

đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất ngang nhau thì các thành viên này bầu một người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị thường kỳ, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một (01) lần.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập các cuộc họp bất thường khi thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty. Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn:

- a. Tổng giám đốc điều hành hoặc ít nhất năm (05) cán bộ quản lý khác;
- b. Ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng quản trị;
- c. Ban kiểm soát.

4. Các cuộc họp Hội đồng quản trị nêu tại Khoản 3 Điều 27 phải được tiến hành trong thời hạn mười lăm (15) ngày sau khi có đề xuất họp. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập đến ở Khoản 3 Điều 27 có thể tự mình triệu tập họp Hội đồng quản trị.

5. Trường hợp có yêu cầu của kiểm toán viên độc lập, Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị để bàn về báo cáo kiểm toán và tình hình Công ty.

6. Các cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành ở địa chỉ đã đăng ký của Công ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được sự nhất trí của Hội đồng quản trị.

7. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị ít nhất năm (05) ngày trước khi tổ chức họp, các thành viên Hội đồng có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản và việc từ chối này có thể có hiệu lực hồi tố. Thông báo họp Hội đồng phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề được bàn bạc và biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng và các phiếu bầu cho những thành viên Hội đồng không thể dự họp.

Thông báo mời họp được gửi bằng buro điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

1. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị lần thứ nhất chỉ được tiến hành các quyết định khi có ít nhất ba phần tư (3/4) số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được uỷ quyền).

Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Biểu quyết.

a. Trừ quy định tại Điểm b Khoản 9 Điều 27, mỗi thành viên Hội đồng quản trị hoặc người được uỷ quyền trực tiếp có mặt với tư cách cá nhân tại cuộc họp Hội đồng quản trị có một (01) phiếu biểu quyết;

b. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó

mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Thành viên Hội đồng quản trị không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức cuộc họp Hội đồng quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết;

c. Theo quy định tại Điểm d Khoản 9 Điều 27, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của Hội đồng quản trị liên quan đến lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng việc tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị có liên quan, những vấn đề phát sinh đó được chuyển tới cho chủ tọa cuộc họp quyết định. Phán quyết của chủ tọa liên quan đến vấn đề này có giá trị là quyết định cuối cùng trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị liên quan chưa được công bố đầy đủ;

d. Thành viên Hội đồng quản trị hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 4 Điều 35 Điều lệ này được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó.

10. Thành viên Hội đồng quản trị trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công ty và biết bản thân là người có lợi ích trong đó có trách nhiệm công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà Hội đồng quản trị lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Trường hợp một thành viên Hội đồng quản trị không biết bản thân và người liên quan có lợi ích vào thời điểm hợp đồng, giao dịch được ký với Công ty, thành viên Hội đồng quản trị này phải công khai các lợi ích liên quan tại cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị được tổ chức sau khi thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan.

11. Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng quản trị là phiếu quyết định.

12. Cuộc họp của Hội đồng quản trị có thể tổ chức theo hình thức nghị sự giữa các thành viên của Hội đồng quản trị khi tất cả hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là mỗi thành viên tham gia họp đều có thể:

a. Nghe từng thành viên Hội đồng quản trị khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;

b. Phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Việc trao đổi giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác (kể cả việc sử dụng phương tiện này diễn ra vào thời điểm thông qua Điều lệ hay sau này) hoặc là kết hợp tất cả những phương thức này. Thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp như vậy được coi là “có mặt” tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà nhóm thành viên Hội đồng quản trị đồng nhất tập họp lại, hoặc nếu không có một nhóm như vậy, là địa điểm mà Chủ tọa cuộc họp hiện diện.

Các quyết định được thông qua trong một cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong biên bản của tất cả thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp này.

13. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được các thành viên Hội đồng quản trị thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo thông lệ.

4. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và biên bản đó là bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười

(10) ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có chữ ký của tất cả các thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp hoặc Biên bản được lập thành nhiều bản và mỗi biên bản có chữ ký của ít nhất một (01) thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp.

15. Hội đồng quản trị có thể thành lập và ủy quyền cho các tiểu ban trực thuộc. Thành viên của tiểu ban có thể gồm một hoặc nhiều thành viên của Hội đồng quản trị và một hoặc nhiều thành viên bên ngoài theo quyết định của Hội đồng quản trị. Trong quá trình thực hiện quyền hạn được ủy thác, các tiểu ban phải tuân thủ các quy định mà Hội đồng quản trị đề ra. Các quy định này có thể điều chỉnh hoặc cho phép kết nạp thêm những người không phải là thành viên Hội đồng quản trị vào các tiểu ban nêu trên và cho phép người đó được quyền biểu quyết với tư cách thành viên của tiểu ban nhưng (a) phải đảm bảo số lượng thành viên bên ngoài ít hơn một nửa tổng số thành viên của tiểu ban và (b) nghị quyết của các tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết tại phiên họp của tiểu ban là thành viên Hội đồng quản trị.

16. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, hoặc của người có tư cách thành viên tiểu ban Hội đồng quản trị được coi là có giá trị pháp lý kể cả trong trường hợp việc bầu, chỉ định thành viên của tiểu ban hoặc Hội đồng quản trị có thể có sai sót.

CHƯƠNG VIII

TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH, CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY

Điều 28. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một (01) Tổng giám đốc điều hành, các Phó tổng giám đốc điều hành và một Kế toán trưởng và các chức danh khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.

Điều 29. Cán bộ quản lý

1. Theo đề nghị của Tổng giám đốc điều hành và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng cán bộ quản lý cần thiết, với số lượng và chất lượng phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý công ty do Hội đồng quản trị đề xuất tùy từng thời điểm. Cán bộ quản lý phải có sự mẫn cán cần thiết để các hoạt động và tổ chức của Công ty đạt được các mục tiêu đề ra.

2. Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Tổng giám đốc điều hành do Hội đồng quản trị quyết định và hợp đồng với những cán bộ quản lý khác do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Tổng giám đốc điều hành.

Điều 30. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc điều hành

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một thành viên trong Hội đồng hoặc một người khác làm Tổng giám đốc điều hành; ký hợp đồng trong đó quy định mức lương, thù lao, lợi ích và các điều khoản khác liên quan khác. Thông tin về mức lương, trợ cấp, quyền lợi của Tổng giám đốc điều hành phải được báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và được nêu trong Báo cáo thường niên của Công ty.

2. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc điều hành là ba (03) năm và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc điều hành không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này.

3. Tổng giám đốc điều hành có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

a. Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;

b. Tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ tốt nhất.

c. Kiến nghị Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Giám đốc và Kế toán trưởng các đơn vị trực thuộc;

d. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý từ cấp Trưởng, Phó Phòng Ban Công ty, Giám đốc, Phó Giám đốc các đơn vị trực thuộc và các chức danh khác trừ các chức danh do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức.

đ. Vào ngày 30 tháng 11 hàng năm, Tổng giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm.”

e. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;

g. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình đề Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;

h. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Tổng giám đốc điều hành và pháp luật.

4. Tổng giám đốc điều hành chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

5. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Tổng giám đốc điều hành khi đa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp có quyền biểu quyết tán thành và bổ nhiệm một Tổng giám đốc điều hành mới thay thế.

Điều 31. Thư ký Công ty

Hội đồng quản trị chỉ định một (01) hoặc nhiều người làm Thư ký Công ty với nhiệm kỳ và những điều khoản theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Thư ký Công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Hội đồng quản trị cũng có thể bổ nhiệm một hay nhiều Trợ lý Thư ký Công ty tùy từng thời điểm. Vai trò và nhiệm vụ của Thư ký Công ty bao gồm:

1. Chuẩn bị các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát.

2. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp.

3. Tham dự các cuộc họp.

4. Đảm bảo các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với luật pháp.

5. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

Thư ký công ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

CHƯƠNG IX

BAN KIỂM SOÁT

Điều 32. Thành viên Ban kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty có từ 03 [ba] đến 05 [năm] thành viên. Các thành viên Ban kiểm soát không phải là người trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát phải có ít nhất một (01) thành viên là kế toán viên hoặc kiểm toán viên.

Các thành viên Ban kiểm soát không phải là người có liên quan với các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác của Công ty. Ban kiểm soát phải chỉ định một (01) thành viên làm Trưởng ban. Trưởng ban kiểm soát là người có chuyên môn về kế toán. Trưởng ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:

- a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;
- b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;
- c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

2. Các cổ đông có quyền gộp số phiếu biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên.

3. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

4. Các thành viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

5. Thành viên Ban kiểm soát không còn tư cách thành viên trong các trường hợp sau:

- a. Thành viên đó bị pháp luật cấm làm thành viên Ban kiểm soát;
- b. Thành viên đó từ chức bằng một văn bản thông báo được gửi đến trụ sở chính của Công ty;
- c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và các thành viên khác của Ban kiểm soát có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi dân sự;
- d. Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Ban kiểm soát liên tục trong vòng sáu (06) tháng liên tục không được sự chấp thuận của Ban kiểm soát và Ban kiểm soát ra quyết định rằng chức vụ của người này bị bỏ trống;

e. Thành viên đó bị cách chức thành viên Ban kiểm theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Điều 33. Ban kiểm soát

1. Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 123 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a. Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;

b. Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;

c. Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;

d. Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý;

đ. Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;

e. Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;

g. Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận; và

h. Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý khác phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Thư ký Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao các thông tin tài chính, các thông tin khác cung cấp cho các thành viên Hội đồng quản trị và bản sao các biên bản họp Hội đồng quản trị phải được cung cấp cho thành viên Ban kiểm soát vào cùng thời điểm chúng được cung cấp cho Hội đồng quản trị.

3. Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về các cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai (02) lần một năm và số lượng thành viên tham gia các cuộc họp tối thiểu là hai (02) người.

4. Mức thù lao của các thành viên Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Thành viên của Ban kiểm soát được thanh toán các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của Ban kiểm soát hoặc thực thi các hoạt động khác của Ban kiểm soát.

CHƯƠNG X

NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, GIÁM ĐỐC (TỔNG GIÁM ĐỐC) ĐIỀU HÀNH VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Điều 34. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực vì lợi ích cao nhất của Công ty và với mức độ cẩn trọng mà một người thận trọng phải có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.

Điều 35. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý khác không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý khác có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng quản trị tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác.

3. Công ty không cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý khác và những người có liên quan tới các thành viên nêu trên hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ trường hợp các khoản vay hoặc bảo lãnh nêu trên đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

4. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý khác hoặc những người liên quan đến họ hoặc công ty, đối tác, hiệp hội, hoặc tổ chức mà thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý khác hoặc những người liên quan đến họ là thành viên, hoặc có liên quan lợi ích tài chính không bị vô hiệu hoá trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với hợp đồng có giá trị từ dưới 20% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của cán bộ quản lý hoặc thành viên Hội đồng quản trị đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban liên quan. Đồng thời, Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban đó đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng không có lợi ích liên quan;

b. Đối với những hợp đồng có giá trị lớn hơn 20% của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của cán bộ quản lý hoặc thành viên Hội đồng quản trị đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó đã bỏ phiếu tán thành hợp đồng hoặc giao dịch này;

c. Hợp đồng hoặc giao dịch đó được một tổ chức tư vấn độc lập cho là công bằng và hợp lý xét trên mọi phương diện liên quan đến các cổ đông của công ty vào thời điểm giao dịch hoặc hợp đồng này được Hội đồng quản trị hoặc một tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị hay các cổ đông cho phép thực hiện.

Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành, cán bộ quản lý khác và những người có liên quan với các thành viên nêu trên không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 36. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mất cân và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty uỷ quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên Hội đồng quản trị,

cán bộ quản lý, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công ty với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cán vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình. Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ hoặc thực thi các công việc theo ủy quyền của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc là đại diện theo ủy quyền của Công ty được Công ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:

a. Đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cán vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty;

b. Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI

QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 37. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập tại Khoản 2 Điều 24 và Khoản 2 Điều 32 Điều lệ này có quyền trực tiếp hoặc qua người được ủy quyền, gửi văn bản yêu cầu được kiểm tra danh sách cổ đông, các biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và sao chụp hoặc trích lục các hồ sơ đó trong giờ làm việc và tại trụ sở chính của công ty. Yêu cầu kiểm tra do đại diện được ủy quyền của cổ đông phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông mà người đó đại diện hoặc một bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý khác có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

3. Công ty phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.

4. Điều lệ Công ty phải được công bố trên website của công ty.

CHƯƠNG XII

CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 38. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc điều hành phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động thôi việc, lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và cán bộ quản lý.

2. Tổng giám đốc điều hành phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ

và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII

PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 39. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của công ty.

3. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

4. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

5. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

6. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

7. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV

TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH

VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 40. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 41. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

Điều 42. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc chế độ kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công ty lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đồng Việt Nam (hoặc ngoại tệ tự do chuyển đổi trong trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận) làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.

CHƯƠNG XV

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

Điều 43. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý

1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 45 Điều lệ này, và trong thời hạn 90 ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết) và cơ quan đăng ký kinh doanh.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công ty trong năm tài chính, bảng cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty tính đến thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính..

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo sáu tháng và quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết) và nộp cho cơ quan thuế hữu quan và cơ quan đăng ký kinh doanh theo các quy định của Luật Doanh nghiệp

4. Các báo cáo tài chính được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên), báo cáo sáu tháng và quý của công ty phải được công bố trên website của Công ty.

5. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính năm được kiểm toán, báo cáo sáu tháng và quý trong giờ làm việc của Công ty, tại trụ sở chính của Công ty và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

Điều 44. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI

KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 45. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị. Công ty phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.

2. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính năm phản ánh các khoản thu chi của Công ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho Hội đồng quản trị trong vòng hai (02) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

3. Bản sao của báo cáo kiểm toán được gửi đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

4. Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công ty được phép tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến Đại hội đồng cổ đông mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

CHƯƠNG XVII

CON DẤU

Điều 46. Con dấu

1. Hội đồng quản trị quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp.

2. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIII

CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 47. Chấm dứt hoạt động

1. Công ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:

- a. Khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty, kể cả sau khi đã gia hạn;
- b. Tòa án tuyên bố Công ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;
- c. Giải thể trước thời hạn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 48. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất bảy (07) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 49. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có một quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên. Hai (02) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (01) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý;

b. Tiền lương và chi phí bảo hiểm cho công nhân viên;

c. Thuế và các khoản nộp cho Nhà nước;

d. Các khoản vay (nếu có);

đ. Các khoản nợ khác của Công ty;

e. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến

(đ) trên đây được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XIX

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 50. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty hay tới quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Điều lệ công ty, Luật Doanh nghiệp, các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý cao cấp,

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 20 [hai mươi] ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Toà án kinh tế.

3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Toà án được thực hiện theo phán quyết của Toà án.

CHƯƠNG XX

BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 51. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI
NGÀY HIỆU LỰC

Điều 52. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 52 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa ốc Đà Lạt nhất trí thông qua ngày 27 tháng 4 năm 2013 tại thành phố Đà Lạt và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.

2. Điều lệ được lập thành mười (10) bản, có giá trị như nhau, trong đó:

a. Một (01) bản nộp tại Phòng công chứng Nhà nước của địa phương

b. Năm (05) bản đăng ký tại cơ quan chính quyền theo quy định của Ủy ban nhân dân Tỉnh, Thành phố;

c. Bốn (04) bản lưu giữ tại Trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

**CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY