



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Địa chỉ: 21 Trần Phú - Phường 3 - Thành phố Đà Lạt

Điện thoại: (063) 3822243

Fax: (063) 3821433

Website: dalatreal.com.vn

Email: ctycpdiaocdl@vnn.vn

TÀI LIỆU

PHỤC VỤ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

THƯỜNG NIÊN 2011

ĐÀ LẠT, NGÀY 06 THÁNG 04 NĂM 2011

MỤC LỤC

1. Thông báo gửi TTLKCK Việt Nam; Sở GD&ĐT Hà Nội, UBCK Nhà Nước V/v: ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2011	3-4
2. Chương trình ĐHĐCĐ thường niên 2011	5-6
3. Thông báo ĐHĐCĐ thường niên 2011	7-8
4. Thông báo Tạm chi trả cổ tức đợt 1 năm 2010.....	9
5. Thư mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2011	10
6. Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2011 là Cá nhân.....	11
7. Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2011 là Tổ chức.....	12
8. Nội quy Đại hội.....	13
9. Nguyên tắc thể lệ Biểu quyết, Kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ thường niên 2011.....	14-15
10. Báo cáo của HĐQT năm 2010 tại ĐHĐCĐ thường niên 2011	16-19
11. Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2010 và kế hoạch SXKD năm 2011.....	20-33
12. Báo cáo của Ban Kiểm Soát tại ĐHĐCĐ thường niên 2011	34-37
13. Báo cáo thù lao của HĐQT và Ban Kiểm Soát năm 2010	38
14. Báo cáo thường niên năm 2010	39-61
15. Báo cáo Quản trị Công ty	62-69
16. Báo cáo tài chính năm 2010.....	70-94
17. Tờ trình các vấn đề được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2011	95-96

***V/v: TB ngày đăng ký cuối cùng tạm chi
cổ tức đợt 1 năm 2010 và tham dự đại
hội đồng cổ đông thường niên năm 2011.***

Đà Lạt, ngày 16 tháng 03 năm 2011.

THÔNG BÁO

***(Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tạm chi trả cổ tức đợt 1 năm 2010 và
họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011)***

Kính gửi: - **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**
- **TT LƯU KÝ CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM – CN VSD TP HCM**

Tên TCPH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Trụ sở chính: 21 Trần Phú – Phường 3 – Thành phố Đà Lạt.
Điện thoại: 063 3822243 Fax: 063 3821433
Sàn giao dịch: HNX

Xin thông báo đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) ngày đăng ký cuối cùng cho chứng khoán sau:

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt
Mã chứng khoán: DLR
Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá: 10.000đ/cổ phiếu
Ngày đăng ký cuối cùng: 31/03/2011

Đồng thời đề nghị VSD lập và gửi cho Công ty chúng tôi danh sách người sở hữu chứng khoán nói trên

Lý do và mục đích:

1/Tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011.

- Tỷ lệ phân bổ quyền : 01 cổ phần – 01 quyền biểu quyết
- Thời gian thực hiện: dự kiến chậm nhất trong tháng 04/2011.
- Địa điểm thực hiện Công ty sẽ thông báo sau.
- Nội dung họp :
 - a. Thông qua báo cáo hoạt động năm 2010, kế hoạch năm 2011 của Hội đồng quản trị và ban Tổng Giám đốc;
 - b. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2010 và lợi nhuận tạm phân phối (phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận, trích lập các quỹ và chia cổ tức năm 2010);
 - c. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát;
 - d. Báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2010 và dự kiến mức thù lao năm 2011;
 - e. Báo cáo chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2011;
 - f. Các vấn đề khác có liên quan thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011.

2/ Tạm chi trả cổ tức đợt 1 năm 2010 bằng tiền.

- Tỷ lệ thanh toán: 6%/cổ phiếu (01cổ phiếu được nhận 600đồng)

- Thời gian thanh toán: **25/04/2011.**

- Địa điểm thực hiện:

Đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu làm thủ tục nhận cổ tức tại các TVLK nơi mở tài khoản lưu ký.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký: người sở hữu làm thủ tục nhận cổ tức tại Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt (Phòng kế toán – tài vụ), địa chỉ : 21 Trần Phú – P3 – TP Đà Lạt từ ngày 25/04/2011. Khi nhận cổ tức Cổ đông xuất trình sổ chứng nhận cổ phần, chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu và giấy ủy quyền (nếu có).

Chúng tôi cam kết những thông tin về người sở hữu trong danh sách sẽ được sử dụng đúng mục đích và tuân thủ các quy định của VSD. Công ty chúng tôi sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sai phạm.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- NT.

- Lưu VT.



CHẾ ANH

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

I/. THỜI GIAN ĐỊA ĐIỂM:

Thời gian: 8giờ 00 thứ năm ngày 21 tháng 4 năm 2011

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.

II/. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH:

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, Nội quy, Thẻ lệ biểu quyết; Danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn và Ban kiểm phiếu	Ban tổ chức	08h40 – 08h45 (5 phút)	ĐH biểu quyết bằng thẻ
C	NỘI DUNG CHÍNH			
5	Báo cáo hoạt động HĐQT năm 2010	HĐQT	08h45 – 08h50 (5 phút)	
6	Báo cáo kết quả SXKD năm 2010; kế hoạch SXKD năm 2011	Ban TGD	08h50 – 09h10 (20 phút)	
7	Báo cáo tóm tắt tài chính 2010; phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2010 và dự kiến phân phối lợi nhuận chi trả cổ tức 2011	Kế toán trưởng	09h10 – 09h20 (10 phút)	
8	Báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2010 và dự kiến mức thù lao 2011	HĐQT	09h20 – 09h30 (10 phút)	
9	Báo cáo của BKS;	Trưởng BKS	09h30 – 09h40	

			(10 phút)	
10	Giới thiệu tờ trình về các vấn đề cần ĐHĐCD phê chuẩn	Đoàn Chủ Tịch	09h40 – 09h50 (10 phút)	
11	Thảo luận và biểu quyết	Chủ Tọa Đoàn	09h50 – 10h15 (25 phút)	ĐH biểu quyết bằng phiếu
12	Đại diện lãnh đạo Tỉnh phát biểu ý kiến	UBND Tỉnh Lâm Đồng	10h15 – 10h25 (10 phút)	
	GIẢI LAO (15 PHÚT)		10h25 - 10h40 (15 phút)	
13	Công bố kết quả biểu quyết	Ban kiểm phiếu	10h40 – 10h50 (10 phút)	
14	Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐH	Thư Ký Đoàn	10h50 – 11h00 (10 phút)	
15	Bế mạc ĐH	Đoàn Chủ Tịch	11h00 – 11h05 (5 phút)	

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

THÔNG BÁO
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2011
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 2011 của Công ty.

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

- Thời gian họp: 8h 00 ngày 21 tháng 4 năm 2011

- Địa điểm họp: Hội trường Khách sạn Sài Gòn - Đà Lạt số 02 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 31/03/2011). 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:

Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2010 và phương hướng hoạt động năm 2011.

Thông qua báo cáo tài chính tóm tắt năm 2010 đã được kiểm toán.

Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.

Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2010.

Thông qua báo cáo chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2010 và dự kiến mức thù lao năm 2011.

Thông qua tờ trình một số nội dung theo thẩm quyền quyết định của Đại Hội đồng cổ đông.

Một số nội dung liên quan khác.

III. TÀI LIỆU PHỤC VỤ ĐẠI HỘI:

Chương trình họp và tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ thảo luận, thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2011 sẽ được đăng trên Website của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt: www.dalatreal.com.vn

IV. THỜI GIAN ĐĂNG KÝ VÀ XÁC NHẬN THAM DỰ ĐẠI HỘI:

- Để thuận tiện cho công tác tổng hợp tổ chức Đại hội, Quý cổ đông vui lòng xác nhận việc tham dự với bộ phận quản lý cổ đông của Công ty trước 16g00 ngày 17/4/2011

Điện thoại: 063. 3822243

Fax: 063. 3821433

Email: ctycpdiaocdl @ vnn.vn

Hoặc gửi trực tiếp thư xác nhận tham dự theo địa chỉ:

Bộ phận quản lý cổ đông Công ty CP địa ốc Đà Lạt số 21 Trần Phú Thành phố Đà Lạt –

Lâm Đồng.

- 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.

Trân trọng Thông báo và kính mời!

CHỦ TỊCH HĐQT



CHẾ ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 063.3821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctcpdiaocdl@vnn.vn

THƯ MỜI HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt kính mời Quý cổ đông đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 với những nội dung cụ thể sau:

- **Thời gian:** 8 giờ 00, ngày 21 tháng 04 năm 2011
- **Địa điểm:** Khách sạn Sài Gòn – Đà Lạt, số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, Thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng.
- **Điều kiện tham dự:** tất cả các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty đến hết ngày 31/ 03 /2011 và đăng ký tham dự tính đến 16h00 ngày 17/ 04/2011.

Sự hiện diện của Quý cổ đông sẽ góp phần vào sự thành công của Đại hội.

Trân trọng kính chào./.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



CHẾ ANH

PHẦN XÁC NHẬN CỦA CỔ ĐÔNG

Để việc tổ chức được chu đáo, đề nghị Quý cổ đông vui lòng xác nhận và gửi hồi đáp này bằng thư, hoặc điện thoại, hoặc fax về Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt trước **16h00 ngày 17/ 04/2011**.

Tôi tên: Số CMND: Tel:

1. ☐ Đồng ý tham dự.

2. ☐ Ủy quyền cho: Ông/Bà: Số CMND:

Tel.: được thay mặt tôi tham dự và biểu quyết tại Đại hội... ..
....., ngày tháng 04 năm 2011

Người nhận ủy quyền

Người tham dự hoặc ủy quyền

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------

....., ngày tháng 04 năm 2011

GIẤY ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011

(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:

Mã cổ đông: Số cổ phần: cổ phần.

Ủy quyền cho Ông,Bà/HĐQT:

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 2011 ngày 21/04/2011 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 Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011.

⁽¹⁾ **Chú thích:** Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/03/2011 như được nêu trong Thư mời dự họp gửi tới cổ đông

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------

....., ngày.....tháng 04 năm 2011

GIẤY ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011

(Dành cho trường hợp Bên ủy quyền là TỔ CHỨC)

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

BÊN ỦY QUYỀN:

Giấy phép ĐKKD số:cấp ngày:..... tại:.....

Đại diện theo pháp luật:

Số CMND: cấp ngày:tại:.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Mã cổ đông: Số cổ phần sở hữu⁽¹⁾:

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:

CMND số:.....cấp ngày:.....tại:.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Nội dung ủy quyền:

Bên nhận ủy quyền thay mặt Bên ủy quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

Cam kết:

Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh Nội quy Đại hội cũng như các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty CP địa ốc Đà Lạt, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty.

Rất mong được sự quan tâm chấp thuận của Công ty. Xin trân trọng cảm ơn !

Bên nhận ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên ủy quyền

(Đại diện theo pháp luật của Công ty ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Bên ủy quyền có thể ủy quyền cho tổ chức khác hoặc Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011.

⁽¹⁾ Chú thích: Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 31 /03 /2011, như được nêu trong Thư mời dự họp gửi tới cổ đông



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 063.3821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011 CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

---o0o---

NỘI QUY LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt được tổ chức vào lúc 8g00 ngày 21 tháng 04 năm 2011 tại Hội trường Khách sạn Sài Gòn - Đà Lạt số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, Thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng.

2. Tất cả các cổ đông hoặc đại diện hợp lệ của cổ đông đã làm thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội được quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề thảo luận tại Đại hội. Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông tham dự họp đại diện ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông được chốt ngày 31/3/2011.

3. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên do Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa. Trong trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng có lý do và ủy quyền lại cho một ủy viên HĐQT, thì ủy viên HĐQT được ủy quyền làm chủ tọa Đại hội. Ban thư ký bao gồm các thành viên do HĐQT đề xuất và được Đại hội chấp thuận.

4. Các cổ đông tham dự phải tuân theo sự điều hành của Chủ tọa Đại hội, tạo điều kiện cho Đại hội diễn ra một cách thuận lợi và thành công.

5. Quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua khi được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông và đại diện cổ đông dự họp chấp thuận.

6. Các cổ đông và đại diện cổ đông tham dự Đại hội cam kết giữ bí mật các công việc thuộc nội bộ Công Ty được thảo luận tại Đại hội.

7. Nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ được Thư ký Đại hội ghi chép đầy đủ vào Biên bản của cuộc họp. Kết thúc phiên họp; Thư ký Đại hội phải lập Nghị quyết của Đại hội. Biên bản và Nghị quyết của Đại hội phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội và được lưu giữ tại Công Ty.

8. Một số quy định bắt buộc để Đại hội diễn ra thuận lợi và thành công.

- * Các cổ đông đến dự Đại hội phải ăn mặc nghiêm túc và lịch sự.
- * Khi cổ đông muốn phát biểu thì đề nghị giơ tay và khi nào Chủ tọa Đại hội mời thì phát biểu.
- * Không nói chuyện to để ảnh hưởng đến cuộc họp của Đại hội.
- * Điện thoại di động phải được tắt hoặc để ở chế độ rung.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHẾ ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 063.3821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

NGUYÊN TẮC THẺ LỆ BIỂU QUYẾT, KIỂM PHIẾU TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2011

---o0o---

- Căn cứ Luật doanh nghiệp của Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam số: 60/2005/QH ban hành ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Điều Lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt được ĐHĐCD thông qua ngày 17/12/2007.
- Căn cứ Nội quy làm việc của ĐHĐCD thường niên năm 2011.

Việc biểu quyết, kiểm phiếu thông qua các nội dung Tờ trình của ĐHĐCD thường niên Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt năm 2011 theo quy tắc và thể lệ sau đây:

1. Mọi Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt phải được biểu quyết công khai trực tiếp;
2. Mỗi cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền tham dự kỳ họp có số biểu quyết được tính bằng tổng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu và được ủy quyền (nếu có);
3. Các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội và các vấn đề khác chỉ có giá trị khi được số cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu cổ phần từ 65% tổng số cổ phần biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự họp đồng ý;
4. Thể lệ biểu quyết: có hai hình thức biểu quyết;

a/. Biểu quyết bằng cách đưa cao thẻ biểu quyết chung:

Khi đăng ký tham dự Đại hội; Ban tổ chức sẽ cấp cho mỗi cổ đông, đại diện cổ đông có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết chung (màu đỏ); trên đó có ghi tên cổ đông, mã cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (sở hữu và được ủy quyền) của cổ đông đó và có đóng dấu treo của Công ty. Thẻ biểu quyết chung được sử dụng để biểu quyết các vấn đề sau:

- Thông qua thành phần Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn và Ban kiểm phiếu;
- Thông qua nguyên tắc, thể lệ biểu quyết, kiểm phiếu;
- Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội;
- Các vấn đề cần lấy ý kiến của Đại hội.

Việc biểu quyết các vấn đề trên tại Đại hội được tiến hành bằng hình thức đưa cao thẻ biểu quyết chung, Ban kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số thẻ, tổng hợp kết quả và báo cáo cho Đại hội.

b/. Biểu quyết bằng cách đưa cao phiếu biểu quyết:

Khi đăng ký tham dự Đại hội; Ban tổ chức sẽ cấp cho mỗi cổ đông, đại diện cổ đông có quyền biểu quyết các phiếu biểu quyết với từng nội dung cần biểu quyết; trên đó có ghi tên cổ đông, mã cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (sở hữu và được ủy quyền) của cổ đông đó;

Cổ đông/đại diện cổ đông đánh dấu chọn ý kiến của mình vào 01 ô trong 03 ô trống “Đồng ý”, “Không đồng ý”, “Không có ý kiến” theo hướng dẫn trên phiếu biểu quyết đối với mỗi nội dung cần biểu quyết. Khi cổ đông điền nhầm ô nào thì phải bôi đen ô đó, ký tên ngay bên cạnh rồi đánh dấu vào ô được chọn;

Phiếu biểu quyết hợp lệ là phiếu do Ban tổ chức phát hành in sẵn theo mẫu và có đóng dấu treo của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt (Dalat-Realco);

** Quy định phiếu không hợp lệ:*

Các phiếu biểu quyết có một trong những yếu tố sau đây là phiếu không hợp lệ:

- Phiếu không do Ban tổ chức phát hành theo mẫu quy định;
- Phiếu điền vào từ 02 ô cùng một nội dung trở lên;
- Phiếu rách, không còn nguyên vẹn các ô để điền hoặc không còn đủ các thông tin phục vụ cho việc kiểm phiếu.

** Cách thức biểu quyết:*

Sau khi cổ đông đánh dấu vào phiếu biểu quyết cho tất cả các phiếu, chủ tọa Đại hội sẽ yêu cầu cổ đông biểu quyết bằng cách ngồi tại chỗ và đưa cao các phiếu biểu quyết: “Đồng ý”, “Không đồng ý”, “Không có ý kiến”. Như vậy, theo sự điều khiển của chủ tọa:

- Lần thứ 1: Cổ đông đưa cao các phiếu đồng ý;
- Lần thứ 2: Cổ đông đưa cao các phiếu không đồng ý;
- Lần thứ 3: Cổ đông đưa cao các phiếu không có ý kiến.

Sau mỗi lần biểu quyết, Ban kiểm phiếu hoặc Ban tổ chức sẽ đến tận nơi cổ đông ngồi để thu phiếu biểu quyết, tổng hợp kết quả biểu quyết và báo cáo cho Đại hội;

Nguyên tắc, thể lệ biểu quyết, kiểm phiếu này được áp dụng trong suốt thời gian hoạt động của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt và có hiệu lực ngay sau khi được đại hội thông qua.

Đà Lạt, ngày 21 tháng 04 năm 2011

TM. Ban Tổ chức Đại Hội
Trưởng Ban



CHẾ ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 063.3821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

Số: 14 /BC/HĐQT – DLR

Đà Lạt, ngày 05 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT NĂM 2010 (Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011)

---o0o---

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm tài chính 2010; Hội Đồng Quản Trị 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 2010 và kế hoạch của Hội Đồng Quản Trị năm 2011 như sau:

1. Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:

Hội đồng Quản trị Công ty trong năm qua 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, chỉ đạo, giám sát 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 và Pháp luật của Nhà nước.

Trong năm 2010 HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức họp bất thường và thường xuyên trao đổi thông tin cho nhau để cùng bàn và quyết định những yêu cầu nội dung quan trọng đối với hoạt động của Công ty. Tất cả các phiên họp HĐQT đều có Nghị quyết cho từng nội dung cụ thể.

1.1. Công tác lãnh đạo:

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2010, HĐQT đã bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh 2010, tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường tình hình kinh tế trong nước và thế giới ảnh hưởng bởi đại suy thoái kinh tế toàn cầu, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực tới các mặt hoạt động Công ty, kịp thời điều chỉnh thích ứng xu thế mới, duy trì ổn định các mặt hoạt động đưa Công ty vượt qua những khó khăn thách thức... thể hiện qua các mặt:

a. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2010:

- Tổng doanh thu: **169.4** tỷ đồng, đạt **112.6** % kế hoạch năm 2010;
- Lợi nhuận sau thuế: **8.4** tỷ đồng; đạt **152.2** % kế hoạch năm 2010;
- Tỷ trọng LNTT sau thuế/ Tổng doanh thu: **5%**
- Cổ tức bằng tiền: **10%**/cổ phiếu (10.000 đồng/cổ phiếu)

b. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2010:

Năm 2010 Hội đồng quản trị đã tổ chức 5 phiên họp và 02 đợt lấy ý kiến bằng văn bản để bàn bạc, thảo luận thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhìn chung trong năm 2010, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; những công việc chủ yếu đã thực hiện:

- Bàn bạc, thống nhất với Ban kiểm soát lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty;

- Giám sát Ban điều hành Công ty trong việc thực hiện nhiệm vụ: Hoạt động của Ban điều hành Công ty trong năm 2010 đã thực hiện nhiệm vụ có năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm và dám chịu trách nhiệm, công tác quản lý điều hành được thực hiện một cách nghiêm túc và cẩn trọng theo yêu cầu của HĐQT;

- Hoàn tất việc Niêm yết cổ phiếu của Công ty trên sở giao dịch chứng khoán Hà Nội vào ngày 27/4/2010;

- Chuyển giao nguồn vốn Nhà nước về Tổng Công ty đầu tư phát triển và kinh doanh vốn Nhà nước;

- Bổ nhiệm Ông Ngô Phước - Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc Công ty giữ chức Tổng giám đốc điều hành thay cho Ông Chế Anh (có đơn xin thôi làm nhiệm vụ Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 29/6/2010);

- Điều động và bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hòa - Trưởng Phòng kế toán tài vụ Công ty 274 về làm Phó trưởng phòng, Q. Trưởng Phòng kế toán tài vụ, Q. Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thay cho Ông Mai Tuấn;

- Tổ chức sắp xếp các doanh nghiệp thành viên: Thực hiện thành công Cổ phần Công ty Tư vấn xây dựng theo hình thức thành lập Công ty TNHH hai thành viên Tư vấn xây dựng địa ốc Đà Lạt, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tham gia góp 29% vào vốn điều lệ và cử ông Đặng Văn Bình - TV. HĐQT, PTGD Công ty làm đại diện phần vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tham gia vào hội đồng thành viên của Cty TNHH 02 thành viên Tư vấn xây dựng địa ốc Đà Lạt (đã chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/01/2011); Đối với Công ty 274 và Công ty Địa ốc Bảo Lộc, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ thành lập Công ty TNHH một thành viên do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thành lập và làm chủ sở hữu.

- Tổ chức, thành lập 03 tiểu ban trong HĐQT gồm:

* Tiểu ban nhân sự: Tổ chức phát triển nguồn nhân lực – Xây dựng quy chế lương, thưởng và các vấn đề liên quan đến chính sách người lao động;

* Tiểu ban tài chính: Quản trị tài chính doanh nghiệp – bảo toàn và phát triển nguồn vốn Công ty;

* Tiểu ban hoạch định chiến lược phát triển đầu tư: nghiên cứu và hoạch định chiến lược SXKD và các dự án đầu tư của toàn Cty;

- Quyết định ngày triệu tập, địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, đề xuất mức cổ tức, hình thức trả cổ tức cũng như các nội dung khác trình Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty;

c. Kết quả thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010:

Năm 2010 Hội đồng quản trị đã triển khai việc tổ chức thực hiện đầy đủ và thành công Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010, không có tồn đọng lớn;

1.2. Công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành:

- Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành; các thành viên đã nỗ lực làm việc và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần vào những kết quả đạt được của Công ty trong năm 2010;

- HĐQT trực tiếp bàn bạc, chỉ đạo và góp ý với Ban Tổng giám đề nghị những biện pháp cụ thể để tháo gỡ những khó khăn trong nhiều lĩnh vực hoạt động của Công ty;

- Qua quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

2. Nhận xét đánh giá chung:

2.1. Kết quả đạt được:

- Tập thể CB-CNV tư tưởng ổn định, an tâm gắn bó với Công ty, siêng năng tận tụy với công việc;
- Hội đồng quản trị và Ban điều hành tâm huyết với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành;
- Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh...

2.2. Tồn tại hạn chế:

- Năm 2010 Công ty thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đạt thấp, do thông thường việc lập dự thảo kế hoạch kinh doanh không lường hết những nhân tố ảnh hưởng tác động từ yếu tố khách quan (như tiến độ thực hiện dự án và đánh giá kinh tế phục hồi trong năm 2010...);
- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển của Công ty, thiếu nhân sự cấp trung, cấp cao,... Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty cần tập trung các giải pháp đồng bộ để xây dựng, phát triển nguồn nhân lực đáp ứng ngang tầm với sự phát triển toàn diện của Công ty;
- Các dự án đầu tư hoàn thành chậm so với dự kiến kế hoạch làm ảnh hưởng lớn đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận; Nhiều hạn mục đầu tư phát sinh, 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;
- Mặc dù định mức chi phí sản xuất được tiết giảm khá tốt trong năm qua, nhưng trong năm 2011 cần quyết liệt thực hiện đồng bộ các giải pháp tối đa chi phí sản xuất để gia tăng khả năng cạnh tranh trong bối cảnh giá cả chi phí đầu vào leo thang từ đầu năm 2011;
- Cơ cấu vốn, quản lý vốn mặc dù có cải thiện hơn năm 2009, nhưng chưa thật sự cân đối phù hợp làm gia tăng áp lực nặng nề lên các mặt hoạt động kinh doanh;
- Tình hình khủng hoảng kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, kinh tế vĩ mô không ổn định, tác động tiêu cực đến các mặt hoạt động của Công ty; Lãi suất vay tín dụng tăng cao, biến động giá cả đầu vào lớn,... làm tăng giá thành sản xuất, hạn chế hiệu quả kinh doanh.

3. Phương hướng hoạt động năm 2011:

*** Các chỉ tiêu chính:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2011	Tỷ lệ tăng trưởng %
1	Vốn Điều lệ	đồng	45.000.000.000	
2	Doanh thu	đồng	190.251.200.000	12%
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	14.498.600.000	29%
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	10.873.950.000	29%
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	24%	29%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	10 - 12%	0 – 2%

7	Nhân lực	Người	250	10%
8	Đầu tư XD CB, TSCĐ	đồng	15.750.000.000	0,52%
9	Thu nhập bình quân	Triệu đồng	4.6	10%

Ngay sau khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Hội đồng quản trị cam kết trước Đại hội đồng cổ đông sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định tại điều 25, Điều lệ Công ty một cách khẩn trương và trung thực, cố gắng hoàn thành nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao 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;

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;

Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai và tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011; đặc biệt trong công tác triển khai các dự án đầu tư vay vốn các tổ chức tín dụng và sử dụng vốn vay.

*Kính chúc quý vị đại biểu và toàn thể cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt;
Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.*

Trân trọng cảm ơn!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



*** Nơi nhận:**

- Các TV.HĐQT;
- Đưa Website của DLR;
- Lưu Thư ký Công ty, hồ sơ Đại hội.

CHẾ ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 063.3821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

Số: 71 /BC – DLR

Đà Lạt, ngày 05 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2010 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2011 CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011)

---o0o---

PHẦN I

TỔNG HỢP TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010.

Năm 2010 là năm mà dự báo kinh tế toàn cầu tiếp tục còn nhiều khó khăn. Mặc dù Chính phủ đã có những quyết sách đúng đắn và những dấu hiệu tích cực từ nền kinh tế thế giới đã tác động, thúc đẩy kinh tế Việt Nam từng bước vượt qua khó khăn và đạt những kết quả khả quan hầu hết trên các lĩnh vực. Tuy nhiên, thực tế sự phục hồi chậm chạp và những biến động tiêu cực, khó lường của kinh tế thế giới trong năm 2010 đã tác động không nhỏ đến sự ổn định của các cân đối kinh tế vĩ mô của nước ta như: Thâm hụt cán cân thương mại vẫn ở mức cao; Hệ thống tài chính, ngân hàng vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ, trong đó áp lực tỷ giá là nguy cơ đáng lo ngại. Tình trạng cán cân thương mại có nguy cơ tiếp tục tăng; Lạm phát vẫn tiềm ẩn khả năng tăng cao do giá các nguyên vật liệu đầu vào biến động; Hoạt động SXKD của các doanh nghiệp, trong đó có Công Ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt tiếp tục gặp khó khăn khi chi phí đầu vào, lãi suất cho vay của các ngân hàng vẫn ở mức cao ...

Được sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền, HĐQT Công Ty và sự quan tâm tạo điều kiện của các Ban, Ngành, đoàn thể trong Tỉnh; chủ động và phát huy sức mạnh nội lực, bình tĩnh tận dụng thời cơ, linh hoạt tháo gỡ những vướng mắc, từng bước vượt qua khó khăn, phấn đấu giữ vững hoạt động SXKD ổn định, đứng vững trong cơ chế thị trường và từng bước hội nhập – phát triển; duy trì được công ăn việc làm, đảm bảo đời sống cho người lao động, làm đầy đủ nghĩa vụ ngân sách và lợi ích của cổ đông. Kết quả sản xuất kinh doanh cụ thể:

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2010:

- Tổng doanh thu: **169.4 tỷ đồng**, đạt **112.6 %** kế hoạch năm 2010;
- Lợi nhuận sau thuế: **8.4 tỷ đồng**; đạt **152.2 %** kế hoạch năm 2010;
- Tỷ trọng LNTT sau thuế/ Tổng doanh thu: **5%**;
- Cổ tức bằng tiền: **10%/cổ phiếu** (10.000 đồng/cổ phiếu).

I. CÁC NGUYÊN NHÂN ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH:

1. Nguyên nhân khách quan:

- Cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu tiếp tục ảnh hưởng đến nền kinh tế nước ta, giá cả các mặt hàng có những biến động không thuận lợi, một số hàng hóa, vật tư tiếp tục tăng.

- Công ty tiếp tục chịu áp lực cạnh tranh gay gắt của cơ chế thị trường trong nhiều lĩnh

vực, Vốn của doanh nghiệp chủ yếu là vốn bằng tài sản, vì vậy vốn (kể cả vốn lưu động và vốn cố định) cho hoạt động SXKD đều phải dùng vốn vay ngân hàng. Nhiều công trình thi công bị chủ đầu tư chiếm dụng vốn hoặc Nhà nước thanh quyết toán chậm, càng làm tăng thêm khó khăn về vốn.

- Do giá cả thị trường biến động phức tạp, lãi suất ngân hàng cao nên nhiều chủ đầu tư chủ động kéo dài tiến độ đối với các công trình đang thi công; lùi thời gian hoặc tạm ngừng triển khai các dự án mới. Do đó việc tìm kiếm thêm các hợp đồng mới vô cùng khó khăn.

- Thị trường kinh doanh bất động sản còn đóng băng, đặc biệt thị trường bất động sản tại địa phương càng ảm đạm hơn.

2. Nguyên nhân chủ quan:

- Lãnh đạo chưa nhanh nhạy đề ra những giải pháp cụ thể và linh hoạt trong việc đối phó với những biến động phức tạp của thị trường. Chỉ đạo điều hành sản xuất kinh doanh từng lúc từng nơi còn chủ quan chậm đổi mới.

- Chưa xây dựng và tổ chức thực hiện được chiến lược SXKD phù hợp với thế mạnh của doanh nghiệp.

- Tính chủ động trong thực hiện kế hoạch SXKD, phát triển sản xuất còn hạn chế. Ban điều hành hoạt động thiếu đồng bộ; Lãnh đạo một số phòng, ban, công ty thành viên quản lý lao động lỏng lẻo, thiếu tính chủ động và không quyết liệt trong việc xem xét áp dụng các giải pháp hữu hiệu để khắc phục khó khăn.

- Công tác tiếp thị, quảng cáo và quảng bá thương hiệu chưa được quan tâm đúng mức trong điều kiện thị trường cạnh tranh quyết liệt và chưa phù hợp với yêu cầu đặc trưng của từng ngành nghề.

- Số lượng và chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ khoa học kỹ thuật tuy đã được chú trọng tuyển dụng và đào tạo, nhưng vẫn chưa thực sự đáp ứng yêu cầu. Hơn nữa do sự cạnh tranh gay gắt trong thị trường sức lao động, do khó khăn về nhiều mặt nên việc đãi ngộ các cán bộ quản lý và kỹ thuật giỏi, có kinh nghiệm của Công ty chưa thực sự hợp lý. Việc tinh giảm biên chế, sàng lọc để giữ lại những cán bộ chuyên môn nghiệp vụ giỏi chưa thực sự kiên quyết nên kém hiệu quả.

- Sự phối kết hợp giữa các phòng, ban nghiệp vụ Công ty với các Công ty thành viên trong công tác quản lý điều hành, kiểm soát và xử lý công việc còn thiếu chặt chẽ.

- Tính chủ động trong việc tổ chức thực hiện các dự án chưa cao, còn chậm.

- Việc xây dựng, quản lý, kiểm soát cấu trúc vốn chưa hợp lý; Việc xử lý các khoản phải thu chưa có giải pháp hữu hiệu dẫn đến làm ảnh hưởng đến nguồn lực tài chính và hoạt động SXKD của doanh nghiệp.

- Việc thanh quyết toán các công trình còn chậm làm ảnh hưởng đến nguồn vốn để tái đầu tư cho các hạng mục công trình tiếp theo, làm gia tăng gánh nặng chi phí tài chính.

II. VỀ CÁC MẶT CÔNG TÁC CHUYÊN MÔN:

1. Về quản trị doanh nghiệp:

1.1/ Công tác tổ chức, quản lý doanh nghiệp:

Toàn Công ty hiện có 05 phòng, ban nghiệp vụ; 01 Nhà máy; 01 Xí nghiệp; 01 Sàn Giao dịch bất động sản; 03 Công ty thành viên và tham gia góp vốn vào 01 Công ty. Các công ty thành viên hoạt động theo sự phân cấp của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

Hiện tại, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đà Lạt là 228 người, 77 nữ, trong đó:

- Trình độ đại học, cao đẳng: 51 người.

- Trung cấp: 40 người.

- Công nhân kỹ thuật: 39 người.

- Lao động phổ thông: 98 người.

* Công tác tổ chức nhân sự đã được rà soát, sắp xếp, tăng cường củng cố lại như sau:

- Bổ nhiệm Ông Ngô Phước – thành viên HĐQT – P.Tổng Giám đốc làm Tổng giám đốc Công ty thay Ông Chế Anh có đơn xin thôi giữ nhiệm vụ Tổng Giám đốc.

- Công ty đã có tờ trình lấy ý kiến Hội Đồng Quản Trị bằng văn bản và đã được Hội Đồng Quản Trị chấp thuận V/v: Thành lập Công ty TNHH 01 thành viên và Công ty TNHH 02 thành viên trở lên. Cụ thể:

+ Tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH hai thành viên Tư Vấn Xây Dựng địa ốc Đà Lạt (trên cơ sở chuyển đổi mô hình Công ty tư vấn xây dựng trực thuộc Công ty); 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;

+ Đang xúc tiến hoàn chỉnh hồ sơ thành lập Công ty TNHH một thành viên địa ốc Bảo Lộc (trên cơ sở chuyển đổi mô hình Công ty địa ốc Bảo Lộc) do Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu đồng thời bổ nhiệm Ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công Ty cổ phần địa ốc Đà Lạt là người đại diện theo ủy quyền làm Chủ tịch Công Ty;

+ Đang triển khai xây dựng phương án thành lập Công ty TNHH một thành viên xây dựng địa ốc Đà Lạt do Công ty làm chủ sở hữu trên cơ sở hợp nhất Công ty 274 và các Khối thi công xây lắp trực thuộc Văn phòng Công ty nhằm chuyên nghiệp hóa về tổ chức bộ máy, mô hình hoạt động và năng lực trên lĩnh vực thi công xây lắp;

- Đã 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, đáp ứng yêu cầu nâng cao năng lực, hiệu quả SXKD sau khi thực hiện xong phương án thăm dò và xin cấp phép khai thác dài hạn đối với 02 mỏ đá;

- 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 (nguyên Trưởng Phòng Kế toán tài vụ Công ty 274) giữ chức vụ Q. Trưởng Phòng Kế toán tài vụ, Q. Kế toán Trưởng Công ty;

- Xúc tiến hoạt động tư vấn đánh giá, xây dựng mời quy chế tiền lương, thang bảng lương doanh nghiệp nhằm mục tiêu từng bước cải cách chính sách tiền lương, thu nhập phù hợp khả năng, nhu cầu sử dụng lao động của doanh nghiệp, phù hợp với các quy định của nhà nước đồng thời kích thích nâng cao năng suất lao động, cải thiện từng bước chất lượng nguồn nhân lực;

- Tiếp tục rà soát điều chỉnh, bổ sung hệ thống quy chế quản trị, tiệm cận dần đến mô hình quản trị doanh nghiệp khoa học, hợp lý và hiệu quả.

1.2/ Quản trị tài chính:

Trong điều kiện cơ cấu vốn của doanh nghiệp không hợp lý (chủ yếu là tài sản cố định, trong đó phần lớn bất động sản kinh doanh đã cho thuê dài hạn trước khi cổ phần hóa và bất động sản đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng), vì vậy nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp chủ yếu là vốn vay với chi phí vay quá cao, thường xuyên tạo nên áp lực và tạo ra sự mất cân đối đối với tình trạng tài chính của doanh nghiệp, trên thực tế đã có những thời điểm cực kỳ khó khăn;

Bên cạnh đó, tỷ trọng doanh thu từ hoạt động thi công xây lắp công trình khá cao nhưng hoạt động thanh quyết toán chậm càng tạo tích tụ khó khăn tài chính, chi phí vốn cho doanh

nghiệp;

Hoạt động sản xuất kinh doanh của một số dự án đầu tư sản xuất vẫn đang trong vùng lỗ (dự án do mới đi vào hoạt động), thiếu vốn lưu động cho sản xuất, giá cả nguyên vật liệu, nhiên liệu, năng lượng biến động tăng mạnh, sự cạnh tranh khốc liệt về giá thành càng tạo nên khó khăn trong việc điều hành tài chính của doanh nghiệp.

Về mặt chủ quan, kỹ năng quản trị tài chính của bộ máy điều hành và chuyên môn còn hạn chế và lung túng.

Trong năm 2010, để khắc phục tình trạng trên, Ban điều hành Công ty đã triển khai quyết liệt và linh hoạt các biện pháp nhằm giảm sự mất cân đối về tài chính; Tiến hành rà soát, đánh giá tình hình công nợ trên các lĩnh vực hoạt động, tích cực bám sát các chủ đầu tư, các đối tác để xử lý công nợ chậm thanh toán, nhất là trên lĩnh vực thi công xây lắp; Linh hoạt về điều hành tài chính không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu, đảm bảo uy tín của doanh nghiệp trên lĩnh vực tín dụng; Linh hoạt, mềm dẻo, tranh thủ sự quan tâm, hỗ trợ của lãnh đạo các cấp chấp thuận các cơ chế, chính sách đầu tư, chính sách thanh toán các dự án đầu tư xây dựng có giá trị lớn có lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động tài chính của doanh nghiệp;

Trên lĩnh vực sản xuất, bám sát tình hình sản xuất kinh doanh của các đơn vị, tập trung triển khai các giải pháp nâng cao năng lực sản xuất, giải phóng hàng tồn kho, thu hồi công nợ, tiết kiệm chi phí, từng bước tạo ra dòng thu ổn định và tăng trưởng, hỗ trợ sự ổn định dòng tiền doanh nghiệp;

Công ty cũng đã tiến hành củng cố, sắp xếp, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ đối với bộ máy tham mưu nghiệp vụ tài chính, kế toán, khắc phục từng bước tình trạng lung túng trong điều hành tài chính;

2/ Trên lĩnh vực sản xuất kinh doanh:

2.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản:

Thị trường bất động sản nói chung những năm vừa qua, nhất là năm 2010 vẫn trong tình trạng ảm đạm do hiệu ứng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, chi phí lãi vay quá cao trong khi thị trường vốn các kênh khác giảm sút, nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến kênh đầu tư bất động sản mà tập trung vào các kênh đầu tư khác; Thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản trên địa bàn càng kém hơn, do cơ chế, chính sách thu hút đầu tư khá tốt nhưng hoạt động hỗ trợ đầu tư còn yếu, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phức tạp, kéo dài, vì vậy chưa tạo lập được thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản đúng nghĩa. Bản thân doanh nghiệp cũng không khỏi chịu sự tác động khách quan đó; Về mặt chủ quan, năng lực tài chính của doanh nghiệp những năm vừa qua cũng như tại thời điểm hiện nay không đủ điều kiện để tạo lập ra một thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản hấp dẫn.

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;

Triển khai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các dự án của doanh nghiệp, trong đó trọng tâm là phối hợp với các cơ quan chức năng của nhà nước triển khai tiếp công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, công tác điều chỉnh quy hoạch, lập dự án, điều chỉnh dự án để chuẩn bị cho hoạt động đầu tư xây dựng những năm tiếp theo.

2.2/ Hoạt động thi công xây lắp:

Giá cả vật tư thường xuyên biến động với chiều hướng gia tăng dẫn đến việc thực hiện kế hoạch xây lắp gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ thi công, thanh quyết toán các công trình; mặt khác chi phí nhân công Nhà nước thay đổi nên phải điều chỉnh các dự án, dẫn đến nhiều dự án đầu tư xây dựng chậm triển khai. Doanh nghiệp tiếp tục bị áp lực của sự cạnh tranh gay gắt do việc gia tăng số lượng các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề trong

và ngoài tỉnh; việc lập hồ sơ hoàn công, thanh quyết toán công trình trong năm qua tuy có nhiều cố gắng, song một số công trình vẫn còn chậm trễ, bị kéo dài ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn;

Hoạt động xây lắp trong năm qua tuy có nhiều khó khăn, nhưng bằng sự nỗ lực quyết tâm vượt qua khó khăn, nắm bắt thời cơ, nên vẫn tiếp tục duy trì hoạt động xây lắp động ổn định. Trong điều kiện cạnh tranh thị phần quyết liệt, doanh nghiệp vẫn tiếp tục giữ vững được các thị trường truyền thống với các gói thầu thi công tốt và thuận lợi, khẳng định được thế mạnh trong hoạt động thi công xây lắp công trình của doanh nghiệp.

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

Đối với 02 mỏ đá do có nhiều khó khăn trong hoạt động khai thác nhất là chịu sự tác động của các thủ tục hành chính làm thu hẹp thời gian sản xuất trong năm (cấp phép khai thác tận thu, cấp phép sử dụng vật liệu nổ công nghiệp...), hạn chế về mặt khai trường khai thác và sử dụng vật liệu nổ, việc mất diện sản xuất thường xuyên xảy ra... Về mặt chủ quan, lãnh đạo điều hành mỏ làm việc còn thiếu tinh thần trách nhiệm, chưa tận tâm, tận lực với nhiệm vụ được giao, còn buông lỏng công tác quản lý; Công tác bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị không đảm bảo quy trình, vận hành sai nguyên tắc, tùy tiện dẫn đến sản xuất kinh doanh kém hiệu quả và tiếp tục bị lỗ;

Để khắc phục tình trạng trên, Công ty đã tiến hành rà soát, đánh giá lại đặc điểm, tình hình, thực trạng hoạt động của 02 mỏ đá và áp dụng các biện pháp quyết liệt, bao gồm:

- + Xây dựng và thực hiện phương án sáp nhập 02 mỏ thành Xí nghiệp Khai thác chế biến đá; Thực hiện miễn nhiệm, bổ sung nhân sự quản lý chủ chốt, sắp xếp bố trí lại lao động, nay Xí nghiệp đã từng bước đi vào hoạt động ổn định và có nhiều khởi sắc.

- + Xúc tiến việc lập hồ sơ, thuê tư vấn triển khai công tác khảo sát, thăm dò, đánh giá trữ lượng để cấp giấy phép khai thác dài hạn, khắc phục tình trạng hạn chế thời gian hữu dụng trong sản xuất do vướng mắc thủ tục hành chính, chuẩn bị triển khai mở rộng, nâng cao sản lượng, hiệu quả sản xuất và kinh doanh. Hiện nay, cả hai mỏ đã được UBND tỉnh cấp giấy phép thăm dò khai thác dài hạn, đơn vị tư vấn đang xúc tiến hoạt động thăm dò, đánh giá.

Năm 2010, Công ty đã thành lập Phòng Thiết bị - Vật liệu xây dựng trực tiếp quản lý mỏ cát, Đội xe vận tải vật liệu, Trạm trộn bê tông và cung ứng vật tư. Bước đầu đã có nhiều cố gắng đưa mảng này đi vào hoạt động, tuy nhiên hiệu quả hoạt động vẫn chưa cao, trong đó hoạt động sản xuất, cung ứng bê tông thương phẩm chủ yếu phục vụ cho hoạt động thi công Dự án của công ty, hoạt động này thực sự khó khăn trong việc tạo ra được thị phần cung ứng trên thị trường;

Hoạt động sản xuất gạch tuy nen: Năm 2010 là năm đầu tiên nhà máy đi vào hoạt động, máy móc, thiết bị, nhân lực chưa ổn định, do đó sản lượng đạt thấp so với yêu cầu, chất lượng chưa ổn định. Trong điều kiện giá cả nguyên vật liệu, nhiên liệu, năng lượng đầu vào biến động mạnh, chi phí tài chính cấu thành giá thành sản phẩm quá cao (chi phí lãi vay, khấu hao quá lớn), chịu sự cạnh tranh quyết liệt với các nhà máy khác trên địa bàn đã hoạt động sản xuất lâu năm, có thị phần ổn định nên hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhà máy vô cùng khó khăn. Bên cạnh đó, về chủ quan, do số lượng, chất lượng nguồn nhân lực hoạt động sản xuất chưa cao, thiếu ổn định, thiếu kinh nghiệm, non yếu trong cả lĩnh vực sản xuất và kinh doanh trên thị trường nên kết quả sản xuất kinh doanh trong kỳ chưa đạt yêu cầu;

Khắc phục tình trạng trên, Công ty đã và đang triển khai áp dụng các biện pháp cần thiết và cấp bách để điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực này, bao gồm: Củng cố, tăng cường, bổ sung và xây dựng nguồn nhân lực theo hướng ổn định, chuyên môn hóa, rà soát lại quy trình sản xuất, nâng cao sản lượng, ổn định chất lượng sản phẩm, đặc biệt chú trọng tính toán lại, áp dụng các biện pháp tiết giảm chi phí tài chính, giảm triệt để giá thành; Thành lập bộ máy kinh doanh, xây dựng chính sách bán hàng, triển khai xây dựng hệ thống đại lý kinh doanh để thâm nhập, tạo và phát triển thị phần, tập trung giải phóng hàng tồn kho, thu hồi và luân chuyển vốn;

5. Công tác đầu tư xây dựng các dự án:

Trong năm 2010, Công ty tập trung thực hiện **04 Dự án**, cụ thể:

5.1. Dự án cụm chung cư – khu dân cư Yersin:

+ Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng - chuyển giao cho Nhà nước;

+ Mục tiêu đầu tư: Phục vụ công tác tái định cư;

+ Thời gian thực hiện 3 năm kể từ ngày có Giấy chứng nhận đầu tư;

Tổng mức đầu tư: 183.341.789.000 đồng (Dự kiến điều chỉnh năm 2011 là 194.912.656.697 đồng);

+ Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng 05 khối nhà chung cư (02 khối 7 tầng và 03 khối 8 tầng) và hạ tầng cụm chung cư;

+ Dự án đã được khởi công xây dựng từ tháng 11/2009 đến nay đã thi công xây dựng hoàn thành gần xong phần thô các khối chung cư, với giá trị thực hiện ước tính: 47.000.000.000 đồng.

5.2. Dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái:

Được sự tín nhiệm của UBND tỉnh Lâm Đồng, Công ty được giao làm chủ đầu tư dự án Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Phường 10 – Đà Lạt theo hình thức đầu tư xây dựng và chuyển giao. Nhận định, đây là dự án có quy mô tương đối lớn, việc tổ chức thực hiện dự án thành công sẽ khẳng định được năng lực, uy tín và vị thế của Doanh nghiệp, khả năng tạo ra doanh thu và lợi nhuận tốt; Vì vậy, trong năm 2010, dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng quản trị và tổ chức thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành, Công ty đã tích cực phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền triển khai công tác chuẩn bị đầu tư. Dự án đã được UBND tỉnh thỏa thuận thống nhất cơ chế, chính sách đầu tư xây dựng và chuyển giao tại văn bản số 857/UBND – XD ngày 22/2/2011.

Dự án được UBND tỉnh giao Công ty làm chủ đầu tư;

+ Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng – chuyển giao cho Nhà nước;

+ Mục tiêu đầu tư: Phục vụ công tác tái định cư;

+ Thời gian thực hiện 4 năm kể từ ngày có Giấy chứng nhận đầu tư;

+ Quy mô sử dụng đất của dự án:

+ Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô đất theo quy hoạch (204 lô đất nhà liên kế, 44 lô đất nhà biệt lập), đầu tư xây dựng hoàn thiện cụm chung cư (11 tầng,

+ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và nguồn kinh phí chi trả do Nhà nước thực hiện, Công ty tiếp nhận mặt bằng sạch để thi công;

Năm 2010, Công ty đã tiến hành phối hợp với các cơ quan chức năng phối hợp với các cơ quan chức năng triển khai chủ trương đầu tư của tỉnh đồng thời làm công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án; Tích cực làm việc với các cơ quan chức năng có liên quan và UBND tỉnh để thống nhất cơ chế, chính sách đầu tư;

Hiện nay Công ty đang thuê đơn vị tư vấn tiến hành lập dự án để trình thẩm định, phê duyệt đồng thời triển khai công tác thiết kế, sau khi dự án được duyệt, tiếp nhận mặt bằng sạch sẽ triển khai đầu tư xây dựng;

+ Tổng mức đầu tư của dự án (dự kiến: khoảng 404.000.000.000 đồng)

+ Dự kiến khởi công đầu tư xây dựng: Năm 2011.

5.3. Dự án khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc:

+ Hình thức đầu tư: Xây dựng – kinh doanh;

+ Mục tiêu đầu tư: Kinh doanh bất động sản;

Năm 2010, đã triển khai thực hiện:

+ Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, di dời, tái định cư các hộ trong khu vực dự án;

+ Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (giai đoạn 1) của dự án;

+ Ký kết hợp đồng liên doanh với Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn góp vốn liên doanh và tiếp tục đầu tư dự án;

5.4. Dự án khu quy hoạch Đồi An Tôn – Phường 5 – Đà Lạt:

Đây là dự án chuyển tiếp từ Công ty KD & PT nhà Lâm Đồng và đang tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư;

Trong năm 2010, các công việc thực hiện:

+ Phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước triển khai công tác bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng, trong đó tập trung giải quyết việc khiếu nại về chính sách bồi thường, xác lập và trình phê duyệt hồ sơ áp dụng biện pháp cưỡng chế hành chính để thu hồi đất; Đến nay còn 03 trường hợp chưa bàn giao mặt bằng, đã có Quyết định cưỡng chế thi hành;

+ Thực hiện việc thỏa thuận với các cơ quan quản lý Nhà nước lập quy hoạch điều chỉnh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất (đơn vị tư vấn đang hoàn chỉnh hồ sơ để trình phê duyệt chính thức) song song với việc lập hồ sơ điều chỉnh dự án để trình phê duyệt;

+ Tiến hành lập thiết kế cơ sở, thiết kế thi công để tổ chức đầu tư xây dựng ngay sau khi công tác chuẩn bị đầu tư hoàn thành.

6. Kinh doanh khách sạn:

Do thị trường du lịch và dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố Đà Lạt bị cạnh tranh gay gắt (kể cả giá cả và chất lượng phục vụ), 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, đang trong tình trạng xuống cấp, việc đầu tư nâng cấp trong năm qua chỉ mang tính chắp vá, nhỏ giọt; Bên cạnh đó, đội ngũ cán bộ chuyên môn nghiệp vụ thiếu tính chuyên nghiệp, thiếu năng động để tìm cách phát triển, mở rộng, khai thác triệt để các dịch vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm tìm kiếm thị phần hoạt động, nên việc kinh doanh du lịch khách sạn thật sự không có hiệu quả về kinh tế (tỷ suất lợi nhuận/ vốn chủ sở hữu thấp); Tuy nhiên, dưới góc độ quản lý tài sản, hoạt động kinh doanh các bất động sản du lịch đã trang trải tương đối các chi phí tài sản, đảm bảo đời sống người lao động và quản lý tốt tài sản của Doanh nghiệp.

7. Các mặt công tác khác:

Tham gia tích cực các hoạt động xã hội như: xóa đói giảm nghèo; chương trình xóa nhà tạm, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; phụng dưỡng Bà mẹ Việt Nam anh hùng; các chương trình đền ơn đáp nghĩa; chăm sóc xã nghèo các công tác xã hội khác góp phần bảo đảm an ninh chính trị tại địa phương.

PHẦN II

ĐỊNH HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRUNG HẠN (ĐẾN NĂM 2012) VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011

I/. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH:

Xác định năm 2011 là một năm thật sự khó khăn đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong khu vực phi sản xuất do Chính phủ áp dụng các biện pháp nhằm tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội theo Nghị quyết 11/NQ – CP ngày 24/02/2011 của Chính phủ;

Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt là Doanh nghiệp hoạt động trên các lĩnh vực chính: Kinh doanh bất động sản; Thi công xây lắp công trình; Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đang chịu tác động trực tiếp đến các biện pháp của Chính phủ, cụ thể:

***Trên lĩnh vực kinh doanh bất động sản:**

- Nguồn vốn đầu tư cho các dự án kinh doanh đa phần từ vốn vay thương mại nay bị hạn chế do chính sách thắt chặt tín dụng; Các nhà đầu tư, các Công ty liên kết cùng ngành cũng đang

chịu tác động tương tự nên khả năng thu xếp vốn gần như bế tắc;

- Tình hình lạm phát tăng cao, các nhà đầu tư lựa chọn các kênh đầu tư an toàn, ít rủi ro (vàng, ngoại tệ) để đầu tư nên thị trường bất động sản đã ảm đạm ngày càng ảm đạm hơn;

***Trên lĩnh vực thi công xây lắp:**

- Là một doanh nghiệp có tỷ trọng doanh thu xây lắp cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trong điều kiện Chính phủ áp dụng biện pháp cắt giảm đầu tư công, không khởi công đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách, vốn trái phiếu Chính phủ dẫn đến tình trạng hoạt động nhận thầu thi công xây lắp công trình của Công ty sẽ cực kỳ khó khăn, bên cạnh đó còn chịu sự cạnh tranh gay gắt trong việc tranh giành thị trường xây lắp của các doanh nghiệp cùng ngành;

- Các dự án kinh doanh bất động sản của Công ty và của các nhà đầu tư khác đình trệ hoặc không triển khai dẫn đến hoạt động tự thi công xây dựng dự án, nhận thầu xây lắp bên ngoài cũng bị tác động trực tiếp.

***Trên lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng:**

- Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu chủ yếu của Công ty là vật liệu xây dựng (gạch, cát, đá), trong tình hình hoạt động xây dựng bị đình trệ, thu nhỏ, thị phần cung ứng cạnh tranh gay gắt chắc chắn sẽ tác động mạnh làm giảm doanh thu, lợi nhuận trên lĩnh vực này;

- Tình hình giá cả nguyên vật liệu, nhiên liệu đầu vào cho sản xuất tăng mạnh, biến động thất thường ảnh hưởng mạnh đến giá thành, giá kinh doanh sản phẩm, rủi ro cho hoạt động sản xuất và kinh doanh là không lường trước một cách chính xác.

Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn, thách thức trên, nếu tích cực và năng động, nắm bắt thời cơ, năm 2011 cũng là năm để các doanh nghiệp có cơ hội tạo sự đột phá, chuẩn bị tăng trưởng cho những năm tiếp theo.

1/. Định hướng năm 2011:

a. Triển khai xây dựng và xây dựng mô hình quản trị năng động và hiệu quả; Xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược công ty; Tiến hành tái cấu trúc từng lĩnh vực, từng hoạt động của Doanh nghiệp mà trước hết là tổ chức- bộ máy, chức năng- ngành nghề, tài chính, nguồn nhân lực;

b. Không lấy tăng trưởng làm mục tiêu; Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, đảm bảo việc làm, đời sống, thu nhập của người lao động; Đảm bảo lợi ích hợp pháp của cổ đông; thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Nhà nước; Tập trung nguồn lực cho hoạt động chuẩn bị đầu tư, sản xuất kinh doanh những năm tiếp theo;

c. Tạm dừng tất cả các khoản đầu tư lớn dài hạn, chỉ xem xét các khoản đầu tư cốt lõi nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả cho điều kiện cơ sở vật chất hiện có đáp ứng khẩn cấp nhu cầu kinh doanh.

2. Định hướng phát triển các năm tiếp theo:

Duy trì vị thế là Doanh nghiệp trọng điểm của Tỉnh trong lĩnh vực đầu tư, phát triển khu quy hoạch đô thị, nhà ở, khu chung cư; Đảm bảo duy trì hoạt động tương đối ổn định về đời sống, thu nhập và việc làm của người lao động; Đổi mới từng bước về quản trị doanh nghiệp, từng bước xúc tiến xây dựng mô hình quản trị doanh nghiệp phù hợp đối với một Công ty niêm yết. Tái cấu trúc mô hình tổ chức doanh nghiệp theo hướng:

a. Điều chỉnh, kiện toàn công tác tổ chức cán bộ toàn Công Ty trên tất cả các lĩnh vực; Bố trí cán bộ hợp lý; Mạnh dạn điều chỉnh, luân chuyển, thay thế cán bộ ở những vị trí trọng yếu chưa làm hết trách nhiệm, thiếu tâm huyết, không đáp ứng được yêu cầu công việc; Phát huy hết

năng lực cán bộ trong chỉ đạo, điều hành, quản lý SXKD;

b. Cân nhắc và bố trí lại nhân sự theo hướng chuyên môn hóa. Coi trọng công tác đào tạo bồi dưỡng, quy hoạch cán bộ. Đặc biệt chú trọng việc xây dựng đội ngũ công nhân kỹ thuật lành nghề phục vụ cho nhiệm vụ chiến lược lâu dài của Công ty;

c. Quan tâm đào tạo nghề cho công nhân nhằm chuẩn hóa đội ngũ công nhân của Công ty và cung ứng lao động có tay nghề cho thị trường lao động. Rà soát, bổ sung hợp lý lại hệ thống Quy chế, quy định; Chính sách về tiền lương và lao động toàn Công ty;

d. Tiếp tục thực hiện việc thay đổi mô hình tổ chức hoạt động, quản lý đối với các Công ty thành viên, vừa phù hợp với Luật Doanh nghiệp vừa đảm bảo được tính tự chủ của các Công ty thành viên, nhằm tạo ra một sắc thái mới trong hoạt động sản xuất kinh doanh;

e. Có chiến lược tái cấu trúc tài chính đảm bảo một cơ cấu tài chính hiệu quả trong việc huy động và sử dụng các nguồn vốn của doanh nghiệp. Điều chỉnh một cách linh hoạt các nguồn vốn của doanh nghiệp để đảm bảo thực hiện thắng lợi kế hoạch SXKD những năm tiếp theo.

f. 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;

g. Ổn định và nâng cao giá trị cổ phiếu của Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và nhà đầu tư;

h. Phát triển Công Ty theo hướng đa ngành nghề, chọn hoạt động kinh doanh địa ốc làm nhiệm vụ trọng tâm, có tính chiến lược lâu dài; lấy hoạt động xây lắp làm nhiệm vụ hỗ trợ góp phần tạo tiền đề thuận lợi để thúc đẩy và phát triển cho hoạt động kinh doanh địa ốc.

II/. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011:

1. Các chỉ tiêu chính:

Căn cứ kết quả đã đạt được trong những năm vừa qua, với thực lực hiện có của Công ty cùng với việc xem xét đánh giá những yếu tố thuận lợi, khó khăn sắp tới. Công ty xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2011 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2011	Tỷ lệ tăng trưởng %
1	Vốn Điều lệ	đồng	45.000.000.000	
2	Doanh thu	đồng	190.251.200.000	12%
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	14.498.600.000	29%
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	10.873.950.000	29%
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	24%	29%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	10 - 12%	0 – 2%

7	Nhân lực	Người	250	10%
8	Đầu tư XD CB, TSCĐ	đồng	15.750.000.000	0,52%
9	Thu nhập bình quân	Triệu đồng	4.6	10%

(*Chú ý: Mục 8 Đầu tư XD CB, TSCĐ có danh mục chi tiết đính kèm*)

2. các chỉ tiêu cụ thể:

(*Có bảng phụ lục kèm theo*)

*** Để thực hiện những chỉ tiêu kế hoạch năm 2011. Doanh nghiệp phải tập trung giải quyết tốt mục tiêu và những giải pháp tổng thể sau:**

A. Mục tiêu: “Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Tối đa hóa lợi nhuận, đảm bảo đời sống cho người lao động, hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước, lợi ích của cổ đông; Ổn định doanh nghiệp và tạo đà tăng trưởng bền vững”.

B. Các giải pháp tổng thể:

1/ Tiếp tục triển khai tái cấu trúc doanh nghiệp, định hình, xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược công ty;

2/ Tiếp tục xây dựng và tổ chức thực hiện mô hình quản lý doanh nghiệp phù hợp, trong đó chú trọng triển khai nhanh việc thành lập và đi vào hoạt động của các công ty thành viên theo mô hình mới; Nghiên cứu, đánh giá, lựa chọn phương án thích hợp để chuẩn bị hợp nhất mô hình tổ chức và hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;

3/ Duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở khai thác tối đa nguồn lực, công suất, hiệu quả cơ sở vật chất hiện có gắn với đầu tư bổ sung có chọn lọc trong trường hợp xét thấy thật cần thiết;

Lấy mục tiêu tiết giảm giá thành sản xuất làm thước đo hành động; Đàm giá, phân tích, tái cơ cấu sản phẩm, phân khúc thị trường, khách hàng mục tiêu cho từng lĩnh vực;

Giữ vững thị trường, duy trì sự ổn định và tăng trưởng về sản lượng, doanh thu để bù đắp sự gia tăng của chi phí đầu vào do ảnh hưởng của lạm phát, lãi suất tiền vay nhằm đảm bảo lợi nhuận Công ty không bị giảm sút;

4/ Tập trung triển khai các giải pháp nhằm hiệu chỉnh, củng cố và phát triển nguồn nhân lực là then chốt song song với tiếp tục triển khai xây dựng hệ thống quy chế tiền lương, thang bảng lương, bổ sung, hiệu chỉnh các chính sách nhân sự về tiền lương, thưởng, phúc lợi, chế độ làm việc... đảm bảo định hướng phát triển Công ty. Chú trọng công tác nâng cao kỹ năng quản trị cho các cấp điều hành quản lý, đào tạo và đào tạo lại về kỹ năng nghề nghiệp cho cán bộ công nhân, người lao động; Xây dựng và thực hiện chính sách tuyển dụng, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao cho các vị trí công tác.

5/ Phân tích đánh giá thận trọng các yếu tố khách quan và thực trạng của doanh nghiệp, triển khai từng bước tái cấu trúc tài chính, hướng tới xây dựng cấu trúc vốn tối ưu. Nghiên cứu các biện pháp huy động vốn nhằm cơ cấu nguồn vốn và sử dụng hiệu quả vốn để giảm gánh nặng chi phí vốn, giảm dần sự phụ thuộc quá nhiều vào vốn vay; Trước mắt, cần đánh giá tình

hình, phân tích, chọn lọc phương án khả thi, khi điều kiện chín muồi và thuận lợi trình phê duyệt phát hành thêm cổ phần để tăng vốn Điều lệ; Bên cạnh đó, cần chú trọng tìm kiếm các đối tác, các nhà đầu tư có tiềm năng để liên doanh, liên kết đầu tư, tranh thủ nguồn vốn cho hoạt động của doanh nghiệp;

Cần trọng nhưng linh hoạt trong việc quản lý, điều hành tài chính, áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm giảm thiểu triệt để mọi rủi ro, đối phó có hiệu quả tình hình lạm phát và bất ổn tài chính, tiền tệ trong nước.

Nhiệm vụ quan trọng hàng đầu là tích cực tính toán, tìm kiếm giải pháp huy động các nguồn vốn đầu tư cho các dự án, mà trước mắt là các hạng mục công trình năm 2011 do Công ty thực hiện

Quản lý tài chính minh bạch, công khai; Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay đảm bảo uy tín với các tổ chức tín dụng, các nhà thầu; Quản lý chặt chẽ công nợ; Thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình tài chính của từng dự án để có biện pháp cân đối tài chính thích hợp;

6/ Tiếp tục đầu tư các dự án dở dang theo hướng đạt hiệu quả cao và thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Đẩy mạnh việc khai thác các dự án đầu tư mà Công Ty đang xúc tiến, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả đầu tư;

7/ Tập trung công tác chuẩn bị đầu tư và khởi động đầu tư đối với các dự án Công ty đang quản lý, trong đó chú trọng việc linh hoạt về định hướng, mục tiêu, giải pháp đầu tư phù hợp, thích ứng với điều kiện, cảnh khách quan, chính sách kinh tế vĩ mô và đặc điểm của địa phương;

8/ Tích cực tìm kiếm, tranh thủ sự hỗ trợ của các cấp lãnh đạo, các ngành chức năng tìm kiếm các dự án đầu tư mới, làm tốt công tác chuẩn bị cho hoạt động đầu tư những năm tiếp theo.

C. Kế hoạch SXKD theo lĩnh vực hoạt động:

1/. Hoạt động quản lý, đầu tư và kinh doanh bất động sản:

1.1/ Tích cực triển khai công tác chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đã có chủ trương đầu tư sử dụng vốn tín dụng thương mại, vốn huy động, vốn liên doanh liên kết, lựa chọn giải pháp đầu tư xây dựng hợp lý phù hợp với khả năng cân đối vốn để triển khai những hạng mục cần thiết;

Cụ thể:

a/ Dự án khu dân cư Đồi An Tôn:

+ Phối hợp với các cơ quan Nhà nước áp dụng các biện pháp quyết liệt, giải quyết dứt điểm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thu hồi đất;

+ Tìm kiếm, huy động nguồn vốn đầu tư cho dự án;

+ Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án và hoàn thiện thủ tục đầu tư;

+ Hoàn thiện hồ sơ xây dựng, đủ điều kiện để triển khai khởi công và thi công các hạng mục dự án;

+ Nghiên cứu, lựa chọn giải pháp triển khai thi công hạ tầng dự án trong năm 2011;

+ Tích cực tìm kiếm đối tác liên doanh liên kết, tiếp nhận sản phẩm dự án phù hợp với pháp luật về kinh doanh bất động sản để nhanh chóng thu hồi và luân chuyển vốn đầu tư;

b/ Dự án cụm chung cư Ngô Quyền Bạch Đằng – Đà Lạt:

+ Khẩn trương lập hồ sơ trình phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục tiêu đầu tư đối với

dự án (Chuyển đổi phần còn lại của dự án từ hình thức đầu tư xây dựng chuyển giao sang đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp);

+ Khẩn trương thu xếp nguồn vốn đầu tư để triển khai đầu tư xây dựng, tạo việc làm và một phần doanh thu cho hoạt động xây lắp trong năm 2011;

c/ Dự án đầu tư khai thác quỹ đất Công ty đang quản lý thuê sản xuất kinh doanh (270 & 274 Phan Đình Phùng):

+ Trình xin chủ trương chuyển từ thuê đất sản xuất kinh doanh sang giao đất ở có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh, khai thác lợi thế thuận lợi các thửa đất hiện nay công ty đang quản lý;

+ Triển khai lập hồ sơ đầu tư và xúc tiến đầu tư xây dựng;

+ Triển khai các giải pháp huy động vốn, tổ chức kinh doanh, thu hồi vốn nhanh.

1.2/ Khai thác kinh doanh tốt nhất đối với tài sản cố định là bất động sản kinh doanh của doanh nghiệp, đảm bảo nguồn thu ổn định trước mắt và lâu dài.

1.3/ Nâng cao năng lực hoạt động của Sàn Giao dịch bất động sản trên lĩnh vực dịch vụ kinh doanh bất động sản.

2/. Hoạt động đầu tư dự án và thi công xây lắp công trình:

2.1/ Tập trung nguồn lực, triển khai một cách có hiệu quả hoạt động đầu tư xây dựng các dự án trọng điểm theo hình thức đầu tư xây dựng – chuyển giao được UBND tỉnh giao; Trong đó đặc biệt chú trọng đảm bảo các yêu cầu:

+ Đảm bảo tiến độ, chất lượng xây dựng gắn với hoàn chỉnh hồ sơ nghiệm thu, quyết toán, kiểm toán đúng quy trình, quy định;

+ Chủ động, tích cực trong việc giải quyết tạm ứng, thanh toán đầu tư, luân chuyển, quản lý, sử dụng tài chính đầu tư; Khắc phục khó khăn về nguồn vốn, giảm thiểu triệt để chi phí tài chính của dự án và rủi ro cho doanh nghiệp;

Cụ thể:

a/ Dự án đầu tư xây dựng Cụm chung cư – Khu dân cư Yersin – Đà Lạt:

Xác định đây là dự án trọng tâm trong năm của doanh nghiệp trên lĩnh vực đầu tư và hoạt động xây dựng:

+ Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư điều chỉnh phù hợp với cơ chế, chính sách đầu tư điều chỉnh đã được UBND tỉnh chấp thuận, đảm bảo tính chặt chẽ về mặt pháp lý của dự án;

+ Khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng và hoàn thiện đồng bộ dự án theo yêu cầu, bàn giao đúng tiến độ;

+ Thực hiện nghiêm túc công tác quyết toán, kiểm toán từng hạng mục để xác nhận doanh thu; Bám sát các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết nhanh việc giải ngân thanh toán.

b/ Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Đà Lạt:

Đây là dự án có quy mô lớn và có ý nghĩa quan trọng đối với doanh nghiệp cả về vị thế, uy tín trên lĩnh vực đối ngoại, doanh thu, lợi nhuận trọng yếu của doanh nghiệp trong những năm tiếp theo.

- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng – chuyển giao cho Nhà nước;
- Mục tiêu đầu tư: Phục vụ công tác tái định cư;

- Thời gian thực hiện 4 năm kể từ ngày có Giấy chứng nhận đầu tư;
- Quy mô sử dụng đất của dự án:
- Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô đất theo quy hoạch (204 lô đất nhà liên kế, 44 lô đất nhà biệt lập), đầu tư xây dựng hoàn thiện cụm chung cư (9 tầng, 245 căn hộ);
- Tổng mức đầu tư của dự án (dự kiến: khoảng 404.000.000.000 đồng)

(Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và nguồn kinh phí chi trả do Nhà nước thực hiện, Công ty tiếp nhận mặt bằng sạch để thi công)

* Kế hoạch thực hiện trong năm 2011:

+ Tiếp tục Phối hợp với các cơ quan chức năng, thúc đẩy triển khai nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thu hồi đất để công ty tiếp nhận đầu tư;

+ Khẩn trương hoàn thiện hồ sơ chuẩn bị đầu tư: Lập, thẩm định, trình và phê duyệt dự án, trình cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh (lần 2) theo cơ chế, chính sách đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận;

+ Khẩn trương lập hồ sơ thi công xây dựng công trình: Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế thi công các hạng mục của dự án;

+ Khẩn trương tính toán phương án vốn, huy động vốn đầu tư ban đầu kết hợp với việc tính toán khai thác tốt nhất nguồn lực bên ngoài (nhà thầu phụ) để triển khai thi công các hạng mục năm 2011;

+ Khởi công dự án và triển khai đầu tư xây dựng một số hạng mục cơ sở hạ tầng của dự án trong năm 2011.

2.2/ Thi công xây dựng các công trình tự đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp:

Song song với hoạt động đầu tư và xây dựng đối với 02 dự án nói trên, theo kế hoạch dự kiến, trong năm 2011, doanh nghiệp sẽ triển khai khởi công và tự thực hiện hoạt động thi công xây lắp một số hạng mục tại các dự án:

+ Dự án khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền - Bạch Đằng;

+ Hạ tầng dự án Khu dân cư đời An Tôn – Phường 5 – Đà Lạt;

2.3/ Hoạt động thầu thi công xây lắp:

Song song với việc tổ chức thực hiện đúng tiến độ, chất lượng các gói thầu xây lắp đã ký kết và đang triển khai thực hiện. Trong điều kiện khó khăn và cạnh tranh gay gắt hiện nay, để tạo việc làm, thu nhập cho doanh nghiệp trên lĩnh vực thi công xây lắp hiện nay là điều nan giải; Vì vậy, trong năm 2011, Công ty phải tìm mọi giải pháp để duy trì các thị trường, đối tác, nhà đầu tư truyền thống đồng thời tích cực tìm kiếm, tham gia cạnh tranh các thị phần xây lắp mới trên cơ sở phân tích, đánh giá một cách cẩn trọng về mặt hiệu quả, khả năng thanh toán vốn, hạn chế tối đa rủi ro cho doanh nghiệp.

3/. Hoạt động sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng:

3.1/ Đối với hoạt động khai thác chế biến đá: Tích cực triển khai khẩn trương hoạt động thăm dò, khảo sát, tranh thủ sự hỗ trợ, tạo điều kiện của các cơ quan chức năng, sớm có giấy phép khai thác dài hạn;

Sắp xếp lại nguồn nhân lực; Tiếp tục đầu tư mở rộng khai trường, máy móc thiết bị công nghệ để triển khai sản xuất theo mô hình sản xuất công nghiệp;

3.2/ Đối với Nhà máy gạch tuynel: Ổn định công tác tổ chức, tăng cường cán bộ quản lý; Phân tích, đánh giá thị trường, cơ cấu lại sản phẩm nếu xét thấy hợp lý. Trước mắt tiếp tục tập trung ổn định tổ chức sản xuất, tiếp tục sắp xếp, bố trí lao động hợp lý, tập trung phân tích, đánh giá, áp dụng các biện pháp cần thiết để giảm thiểu giá thành gắn với ổn định và nâng cao chất lượng sản phẩm; tích cực chủ động mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm...; Tìm kiếm nguồn

nguyên liệu để đảm bảo nhà máy hoạt động ổn định và lâu dài.

Tìm giải pháp tài chính hợp lý nhằm giảm chi phí vốn, bổ sung vốn lưu động cho nhà máy, đầu tư bổ sung các thiết bị máy móc thiết yếu thay thế lao động bằng sức người tại một số công đoạn cần thiết nhằm giảm sức ép về biến động lao động, giảm giá thành, nâng cao năng suất và hiệu quả;

3.3/ Đối với mỏ cát: Mở rộng quy mô khai thác, tận dụng tối đa thế mạnh về sản lượng và chất lượng của mỏ, đầu tư thêm máy móc, thiết bị vận chuyển đáp ứng kịp thời nhu cầu thị trường;

3.4/ Đối với bộ phận cung ứng: Chủ động, tích cực tìm kiếm đối tác, khai thác các nguồn hàng, 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;

3.5/ Khẩn trương phân tích, đánh giá năng lực, thị trường, hiệu quả của hoạt động sản xuất và cung ứng bê tông thương phẩm để sớm có phương án giải quyết hợp lý.

4/. Hoạt động kinh doanh du lịch:

4.1/ 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 giá cho thuê buồng phòng hợp lý;

4.2/ Tích cực triển khai các biện pháp marketing thích hợp để nâng cao công suất khai thác buồng, phòng đối với các khách sạn biệt thự đang khai thác kinh doanh khách sạn;

4.3/ Sắp xếp, củng cố nguồn nhân lực, tăng cường cán bộ quản lý, nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác phục vụ;

4.4/ Bổ sung các lĩnh vực dịch vụ trên cơ sở tận dụng các cơ sở vật chất hiện có, đồng thời đầu tư bổ sung nhằm tăng doanh thu cho hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch;

4.5/ Rà soát, đánh giá lại cơ sở vật chất đưa vào kinh doanh du lịch không hiệu quả thì xem xét để có sự điều chỉnh, chuyển hướng hợp lý.

Trên đây là Báo cáo tổng hợp hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010, Định hướng và Kế hoạch SXKD năm 2011. Công ty rất mong được sự chia sẻ của các cổ đông, người lao động trong doanh nghiệp tham gia đóng góp ý kiến nhằm góp phần để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn thử thách hiện nay, ổn định, trụ vững và phát triển, đảm bảo giải quyết việc làm và thu nhập của người lao động, nâng cao giá trị doanh nghiệp, lợi ích của cổ đông, thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ đối với Nhà nước, góp phần vào việc thực hiện thắng lợi những chỉ tiêu đã đề ra trước Đại hội cổ đông thường niên năm 2011.

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: 063.3821433

Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2011

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010

của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

(Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2011 họp ngày 21/04/2011 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 2010 do Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt lập ngày 20 tháng 01 năm 2011 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 2010 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 2010 :

Số liệu trên báo cáo tài chính năm 2010 đã được thể hiện đầy đủ, kịp thời, rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý, 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.

Lưu ý về ý kiến của công ty kiểm toán đối với việc ghi nhận doanh thu và chi phí của DA YerSin trên báo cáo tài chính năm 2010, Ban điều hành Công ty cần lập kế hoạch phân bổ doanh thu phù hợp với tiến độ nghiệm thu của UBND Thành phố Đà Lạt, đồng thời cần kiểm tra đồng bộ thông tin, công văn liên quan từ các ban ngành để việc ghi nhận kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thể hiện trên báo cáo tài chính được hiệu quả hơn.

Kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2010 của Công ty đến ngày 31/12/2010 như sau:

Tổng thu nhập :	170.988.932.552 đồng
Tổng chi phí :	159.730.765.936 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	11.258.166.616 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	8.443.624.962 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	1.876 đồng/cổ phần

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

Chỉ tiêu	31/12/2010	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản Trong đó:	233.677.199.744	191.532.430.209
Tài sản ngắn hạn	162.544.007.305	124.426.244.605
Tài sản dài hạn	71.133.192.439	67.106.185.604
Tổng Nguồn vốn Trong đó:	223.677.199.744	191.532.430.209
Nợ ngắn hạn	74.895.086.466	64.789.320.637
Nợ dài hạn	88.841.773.971	60.564.688.734
Vốn chủ sở hữu	69.940.339.307	66.178.440.838

Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

2.1 Tính thanh khoản :

Chỉ tiêu	31/12/2010	SỐ ĐẦU KỲ
Khả năng thanh toán hiện hành (số lần)	2,17 lần	1,92 lần
Khả năng thanh toán nhanh (số lần)	0,96 lần	1,09 lần

2.2 Hệ số hoạt động :

Chỉ tiêu	31/12/2010	SỐ ĐẦU KỲ
Tỷ lệ tài sản lưu động trên tổng tài sản	69,55%	65.30%
Tỷ lệ tài sản cố định trên tổng tài sản	30,44%	35.03%

2.3 Cơ cấu vốn :

Chỉ tiêu	31/12/2010	SỐ ĐẦU KỲ
Tỷ lệ nợ trên tổng nguồn vốn	70,06%	65.42%
Tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn	29.94%	34.57%

Nhìn chung, tình hình quản lý tài chính của Công ty trong năm qua tương đối tốt, báo cáo định kỳ đúng thời gian và chính xác, kịp thời, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh. Hội đồng Quản trị cùng Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty hiệu quả nâng cao các chỉ tiêu thanh toán và đảm bảo một cơ cấu tài chính ổn định, lành mạnh.

Tuy nhiên, đối với cơ cấu vốn vay ngân hàng trên tổng tài sản chiếm tỉ lệ 70,06% trong tình hình lãi suất biến động hiện nay, Ban Điều hành cần xây dựng kế hoạch vay vốn cụ thể và nên chọn lựa đầu tư vào những dự án có hiệu quả cao mang lại kết quả hoạt động kinh doanh tốt hơn cho Công ty trong năm tài chính 2011.

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

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.

Song song với nhiệm vụ xây dựng định hướng phát triển của công ty, Hội Đồng Quản trị cũng chú trọng đến việc hỗ trợ Ban Điều hành trong các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình năm tài chính 2010, Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành Công ty tạo mọi điều kiện để hoàn thành nhiệm vụ.

B. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2010

Được sự tín nhiệm của Đại hội Cổ đông thường niên năm 2010 cùng với sự hỗ trợ của Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo Công ty, các phòng ban trong Công ty đã tạo thuận lợi cho Ban kiểm soát hoàn thành vai trò của mình trong năm 2010.

Trong năm 2010 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 đầu năm tại văn phòng Công ty. Ngoài ra, Ban Kiểm soát luôn chú trọng kiểm tra, giám sát các lĩnh vực hoạt động của Công ty như sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị về thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2010 được hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 thông qua.
- Xem xét tính phù hợp của các quyết nghị được hội đồng quản trị thông qua trong công tác quản lý, điều hành trong năm 2010.
- Xem xét, đánh giá các báo cáo định kỳ do Ban điều hành lập.
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hằng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu . Đồng thời trao đổi với kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2010.

C. Kiến nghị của ban kiểm soát:

Năm 2010 là năm khó khăn cho ngành Bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt nói riêng, Ban Kiểm soát đánh giá cao kết quả kinh doanh Công ty Địa Ốc Đà Lạt đạt được. Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đạt và vượt được kế hoạch đã đề ra trong Đại hội thường niên 2010 và NQ Hội Đồng Quản trị. Năm 2010 Hội Đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng và quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đem lại lợi nhuận cho cổ đông trong năm 2010.

Để hoạt động kinh doanh trong năm tài chính 2011 đạt hiệu quả cao hơn, Ban kiểm soát chúng tôi kiến nghị với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty như sau :

1. Xây dựng kế hoạch doanh thu, phân bổ doanh thu phù hợp với chuẩn mực kế toán và đặc thù hoạt động của Công ty. Quản lý chặt chẽ những thông tin, công văn ban hành từ các tổ chức, ban ngành quản lý liên quan để giảm thiểu các hạn chế của kiểm toán khi công bố báo cáo tài chính.

2. Cần lưu ý đến việc xây dựng Cơ cấu Vốn/Nợ của Công ty lành mạnh, an toàn và mang tính tự chủ tài chính cao hơn trong năm 2011. Đồng thời nên xây dựng kế hoạch vay vốn, nhu cầu sử dụng vốn lưu động theo tháng, theo quý cụ thể và chi tiết hơn để nâng cao hiệu quả sử dụng Vốn tại Công ty.

3. Xây dựng chiến lược và định hướng phát triển trung và dài hạn của Công ty.
Trên đây là báo cáo kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp

Trân trọng kính chào./.

TM. BAN KIỂM SOÁT

(đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiếu

Đà Lạt, ngày 05 tháng 4 năm 2011

BÁO CÁO
THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2010
VÀ DỰ KIẾN MỨC THÙ LAO NĂM 2011
(Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2011)

Kính gửi : **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011**
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã được sửa đổi bổ sung và thông qua Đại hội đồng cổ đông ngày 08/05/2010;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt ngày 08/5/2010 thống nhất tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2010 là 4.5% Lợi nhuận sau thuế .

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2010 :

Lợi nhuận sau thuế	:	8.443.624.962đ
Tỷ lệ thù lao trên LNST	:	4.5%
Thù lao HĐQT, BKS	:	379.963.000đ

(Ba trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ba ngàn đồng)

Thực tế đã chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2010 là: **264.600.000đ**
(Hai trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng), trong đó:

1/.Thù lao của Hội đồng quản trị năm 2010: 193.000.000đồng

2/.Thù lao của Ban kiểm soát năm 2010: 71.600.000đồng

Thù lao còn lại chưa chi : 379.963.123đ – 264.600.000đ = 115.363.123đ

Dự kiến mức thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2011:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011, trên cơ sở thực hiện năm 2010 có xét đến các yếu tố như trượt giá, Nhà nước tăng lương cơ bản... Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông mức thù lao của năm 2011 là 4,5% Lợi nhuận sau thuế tương ứng thù lao năm 2010 .

Kính trình !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



CHẾ ANH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Năm 2010

---o0o---

- Tên Doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**
- Tên tiếng Anh: **DALAT REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **DALAT – REALCO**
- Trụ sở chính: 21 Trần Phú, Phường 3, Thành phố Đà Lạt.
- Điện thoại: (0633) 822 243 – 822 885 – 821 659
- Fax: (0633) 821 433.
- Website: www.dalatreal.com.vn
- Email: ctycpdiaocdl@vnn.vn
- Vốn điều lệ hiện tại: 45.000.000.000 đồng (bốn mươi lăm tỷ đồng)

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Những sự kiện quan trọng

a. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc Cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng. Tiền thân của Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng trước đây được thành lập trên cơ sở sáp nhập hai đơn vị: Xí nghiệp Liên hiệp vật liệu xây dựng Lâm Đồng và Công ty quản lý nhà đất công trình đô thị Lâm Đồng theo Quyết định số: 684/QĐ-UB ngày 24/10/1992 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng. Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng chính thức đi vào hoạt động đầu năm 1993. Trong thời kỳ chuyển đổi cơ chế, Công ty thực hiện các chức năng: Quản lý nhà, Cho thuê nhà ở - kinh doanh; Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê và công tác sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng.

- Thực hiện Quyết định số 981/QĐ-UB-TC ngày 18/11/1994 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Tách và thành lập DNNN Công ty Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng nay là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng.
- Thực hiện Quyết định 689/QĐ-UB-TC ngày 21/6/1996 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Sáp nhập Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Nam Lâm Đồng về Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng
- Thực hiện Quyết định 3142/QĐ-UB ngày 21/11/1998 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Nhập một phần tài sản và con người từ Công ty Du lịch Lâm Đồng chuyển giao.
- Thực hiện Quyết định 164/2002/QĐ-UB ngày 03/12/2002 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Chuyển giao nhiệm vụ quản lý cho thuê nhà từ Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng về cho UBND Thành phố Đà Lạt và Thị xã Bảo Lộc quản lý.
- Thực hiện Quyết định 122/QĐ-UB ngày 12/9/2002 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Sáp nhập Công ty Xây dựng II Lâm Đồng về Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.

Qua nhiều lần tách nhập; Doanh nghiệp rơi vào tình trạng hết sức khó khăn với nhiều biến động lớn: sản xuất kinh doanh bị động, cầm chừng, tư tưởng CBCNV, người lao động thiếu yên tâm, dao động mạnh, tổ chức bộ máy lao động bị xáo trộn.... Trước tình hình đó, lãnh đạo và tập thể CBCNV toàn Công ty đã hết sức cố gắng và nhanh chóng có phương án kịp thời chuyển đổi mô hình hoạt động, mở rộng quy mô hoạt động SXKD đa ngành nghề phù hợp với điều kiện thực tế, đột phá trên nhiều lĩnh vực SXKD, từng bước đưa Công ty đi vào hoạt động ổn định và ngày càng phát triển.

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/ 01/2008 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: số 4203000171 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 và Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 cấp ngày 23/6/2009.

b. Các sự kiện quan trọng khác

Năm 2010 là năm đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt đó là thực hiện thành công việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) vào ngày 20/05/2010. Đây là một trong những điều kiện thuận lợi để nâng cao vị thế của DLR trong thị trường bất động sản, thu hút vốn đầu tư, tạo ra giá trị gia tăng cho cổ đông, cho khách hàng, cho nhân viên và cho cộng đồng.

2. Quá trình phát triển

Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
- Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ

35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng.
- Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp.
- Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh: dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách.
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

Tình hình hoạt động

Trong năm 2010, mặc dù giá cả nguyên vật liệu, lãi suất tiền vay tăng cao, tỷ giá ngoại tệ diễn biến bất thường, nhưng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty với quyết tâm cao, chủ động phát huy sức mạnh nội lực, bình tĩnh tận dụng thời cơ, linh hoạt tháo gỡ những vướng mắc, từng bước vượt qua khó khăn, phấn đấu giữ vững hoạt động SXKD ổn định, đứng vững trong cơ chế thị trường và từng bước hội nhập – phát triển; duy trì được công ăn việc làm, đảm bảo đời sống cho người lao động, làm đầy đủ nghĩa vụ ngân sách và lợi ích của cổ đông.

3. Định hướng phát triển

3.1/ Nhân định tình hình:

Xác định năm 2011 là một năm thật sự khó khăn đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong khu vực phi sản xuất do Chính phủ áp dụng các biện pháp nhằm tập trung kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội theo Nghị quyết 11/NQ – CP ngày 24/02/2011 của Chính phủ;

Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt là Doanh nghiệp hoạt động trên các lĩnh vực: Kinh doanh bất động sản; Thi công xây lắp công trình; Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đang chịu tác động trực tiếp đến các biện pháp của Chính phủ, cụ thể:

a. Trên lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

+ Nguồn vốn đầu tư cho các dự án kinh doanh đa phần từ vốn vay thương mại nay bị hạn chế do chính sách thắt chặt tín dụng; Các nhà đầu tư, các Công ty liên kết cùng ngành cũng đang chịu tác động tương tự nên khả năng thu xếp vốn gần như bế tắc;

+ Tình hình lạm phát tăng cao, các nhà đầu tư lựa chọn các kênh đầu tư an toàn, ít rủi ro (vàng, ngoại tệ) để đầu tư, nên thị trường bất động sản đã âm ỉ ngày càng âm ỉ hơn;

b. Trên lĩnh vực thi công xây lắp:

+ Là một doanh nghiệp có tỷ trọng doanh thu xây lắp cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trong điều kiện Chính phủ áp dụng biện pháp cắt giảm đầu tư công, không khởi công đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách, vốn trái phiếu Chính phủ, dẫn đến tình trạng hoạt động nhận thầu thi công xây lắp công trình của Công ty sẽ cực kỳ khó khăn, bên cạnh đó còn chịu sự cạnh tranh gay gắt trong việc tranh giành thị trường xây lắp của các doanh nghiệp cùng ngành;

+ Các dự án kinh doanh bất động sản của Công ty và của các nhà đầu tư khác đình trệ hoặc không triển khai dẫn đến hoạt động tự thi công xây dựng dự án, nhận thầu xây lắp bên ngoài cũng bị tác động trực tiếp.

c. Trên lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng:

+ Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu chủ yếu của Công ty là vật liệu xây dựng (gạch, cát, đá), trong tình hình hoạt động xây dựng bị đình trệ, thu nhỏ, thị phần cung ứng cạnh tranh gay gắt, chắc chắn sẽ tác động mạnh làm giảm doanh thu, lợi nhuận trên lĩnh vực này;

+ Tình hình giá cả nguyên vật liệu, nhiên liệu đầu vào cho sản xuất tăng mạnh, biến động thất thường, ảnh hưởng mạnh đến giá thành, giá kinh doanh sản phẩm, rủi ro cho hoạt động sản xuất và kinh doanh là không lường trước một cách chính xác.

Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn, thách thức trên, nếu tích cực và năng động, nắm bắt thời cơ, năm 2011 cũng là năm để các doanh nghiệp có cơ hội tạo sự đột phá, chuẩn bị tăng trưởng cho những năm tiếp theo.

3.2/ Định hướng năm 2011:

a. Triển khai xây dựng và xây dựng mô hình quản trị năng động và hiệu quả; Xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược công ty; Tiến hành tái cấu trúc từng lĩnh vực, từng hoạt động của Doanh nghiệp mà trước hết là tổ chức- bộ máy, chức năng- ngành nghề, tài chính, nguồn nhân lực;

b. Không lấy tăng trưởng làm mục tiêu; Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, đảm bảo việc làm, đời sống, thu nhập của người lao động; Đảm bảo lợi ích hợp pháp của cổ đông; thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Nhà nước; Tập trung nguồn lực cho hoạt động chuẩn bị đầu tư, sản xuất kinh doanh những năm tiếp theo;

c. Tạm dừng tất cả các khoản đầu tư lớn dài hạn, chỉ xem xét các khoản đầu tư cốt lõi nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả cho điều kiện cơ sở vật chất hiện có đáp ứng khẩn cấp nhu cầu kinh doanh.

3.3/ Định hướng phát triển các năm tiếp theo:

Duy trì vị thế là Doanh nghiệp trọng điểm của Tỉnh trong lĩnh vực đầu tư, phát triển khu quy hoạch đô thị, nhà ở, khu chung cư; Đảm bảo duy trì hoạt động tương đối ổn định về đời sống, thu nhập và việc làm của người lao động; Đổi mới từng bước về quản trị doanh nghiệp, từng bước xúc tiến xây dựng mô hình quản trị doanh nghiệp phù hợp đối với một Công ty niêm yết. Tái cấu trúc mô hình tổ chức doanh nghiệp theo hướng:

a. Điều chỉnh, kiện toàn công tác tổ chức cán bộ toàn Công Ty trên tất cả các lĩnh vực; Bố trí cán bộ hợp lý; Mạnh dạn điều chỉnh, luân chuyển, thay thế cán bộ ở những vị trí trọng yếu chưa làm hết trách nhiệm, thiếu tâm huyết, không đáp ứng được yêu cầu công việc; Phát huy hết năng lực cán bộ trong chỉ đạo, điều hành, quản lý SXKD;

b. Cân nhắc và bố trí lại nhân sự theo hướng chuyên môn hóa. Coi trọng công tác đào tạo bồi dưỡng, quy hoạch cán bộ. Đặc biệt chú trọng việc xây dựng đội ngũ công nhân kỹ thuật lành nghề phục vụ cho nhiệm vụ chiến lược lâu dài của Công ty;

c. Quan tâm đào tạo nghề cho công nhân nhằm chuẩn hóa đội ngũ công nhân của Công ty và cung ứng lao động có tay nghề cho thị trường lao động. Rà soát, bổ sung hợp lý lại hệ thống Quy chế, quy định; Chính sách về tiền lương và lao động toàn Công ty;

d. Tiếp tục thực hiện việc thay đổi mô hình tổ chức hoạt động, quản lý đối với các Công ty thành viên, vừa phù hợp với Luật Doanh nghiệp vừa đảm bảo được tính tự chủ của các Công ty thành viên, nhằm tạo ra một sắc thái mới trong hoạt động sản xuất kinh doanh;

e. Có chiến lược tái cấu trúc tài chính đảm bảo một cơ cấu tài chính hiệu quả trong việc huy động và sử dụng các nguồn vốn của doanh nghiệp. Điều chỉnh một cách linh hoạt các nguồn vốn của doanh nghiệp để đảm bảo thực hiện thắng lợi kế hoạch SXKD những năm tiếp theo.

f. 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;

g. Ổn định và nâng cao giá trị cổ phiếu của Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và nhà đầu tư;

h. Phát triển Công Ty theo hướng đa ngành nghề, chọn hoạt động kinh doanh địa ốc làm nhiệm vụ trọng tâm, có tính chiến lược lâu dài; lấy hoạt động xây lắp làm nhiệm vụ hỗ trợ góp phần tạo tiền đề thuận lợi để thúc đẩy và phát triển cho hoạt động kinh doanh địa ốc.

II. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty trong năm qua 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, chỉ đạo, giám sát 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 và Pháp luật của Nhà nước.

Trong năm 2010 HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức họp bất thường và thường xuyên trao đổi thông tin cho nhau để cùng bàn và quyết định những yêu cầu nội dung quan trọng đối với hoạt động của Công ty. Tất cả các phiên họp HĐQT đều có Nghị quyết cho từng nội dung cụ thể.

Công tác lãnh đạo

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2010, HĐQT đã bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh 2010, tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường tình hình kinh tế trong nước và thế giới ảnh hưởng bởi đại suy thoái kinh tế toàn cầu, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực tới các mặt hoạt động Công ty, kịp thời điều chỉnh thích ứng xu thế mới, duy trì ổn định các mặt hoạt động đưa Công ty vượt qua những khó khăn thách thức... thể hiện qua các mặt cụ thể:

a. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2010:

- Tổng doanh thu: **169.4 tỷ đồng**, đạt **112.6 %** kế hoạch năm 2010;
- Lợi nhuận sau thuế: **8.4 tỷ đồng**; đạt **152.2 %** kế hoạch năm 2010;
- Tỷ trọng LNTT sau thuế/ Tổng doanh thu: **5%**;
- Cổ tức bằng tiền: **10%/cổ phiếu** (10.000 đồng/cổ phiếu).

b. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2010:

Năm 2010 Hội đồng quản trị đã tổ chức 5 phiên họp và 02 đợt lấy ý kiến bằng văn bản để bàn bạc, thảo luận thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhìn chung trong năm 2010, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; những công việc chủ yếu đã thực hiện:

- Bàn bạc, thống nhất với Ban kiểm soát lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty;
- Giám sát Ban điều hành Công ty trong việc thực hiện nhiệm vụ: Hoạt động của Ban điều hành Công ty trong năm 2010 đã thực hiện nhiệm vụ có năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm và dám chịu trách nhiệm, công tác quản lý điều hành được thực hiện một cách nghiêm túc và cẩn trọng theo yêu cầu của HĐQT;
- Hoàn tất việc Niêm yết cổ phiếu của Công ty trên sở giao dịch chứng khoán Hà Nội vào ngày 27/4/2010;
- Chuyển giao nguồn vốn Nhà nước về Tổng Công ty đầu tư phát triển và kinh doanh vốn Nhà nước;
- Bổ nhiệm Ông Ngô Phước - Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc Công ty giữ chức Tổng giám đốc điều hành thay cho Ông Chế Anh (có đơn xin thôi làm nhiệm vụ Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 29/6/2010);
- Điều động và bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hòa - Trưởng Phòng kế toán tài vụ Công ty 274 về làm

Phó trưởng phòng, Q. Trưởng Phòng kế toán tài vụ, Q. Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thay cho Ông Mai Tuấn;

- Tổ chức sắp xếp các doanh nghiệp thành viên: Thực hiện thành công Cổ phần Công ty Tư vấn xây dựng theo hình thức thành lập Công ty TNHH hai thành viên Tư vấn xây dựng địa ốc Đà Lạt, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tham gia góp 29% vào vốn điều lệ và cử ông Đặng Văn Bình - TV. HĐQT, PTGD Công ty làm đại diện phần vốn góp của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tham gia vào hội đồng thành viên của Cty TNHH 02 thành viên Tư vấn xây dựng địa ốc Đà Lạt (đã chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/01/2011); Đối với Công ty 274 và Công ty Địa ốc Bảo Lộc, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ thành lập Công ty TNHH một thành viên do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thành lập và làm chủ sở hữu.
- Tổ chức, thành lập 03 tiểu ban trong HĐQT gồm:
 - ✓ Tiểu ban nhân sự: Tổ chức phát triển nguồn nhân lực – Xây dựng quy chế lương, thưởng và các vấn đề liên quan đến chính sách người lao động;
 - ✓ Tiểu ban tài chính: Quản trị tài chính doanh nghiệp – bảo toàn và phát triển nguồn vốn Công ty;
 - ✓ Tiểu ban hoạch định chiến lược phát triển đầu tư: nghiên cứu và hoạch định chiến lược SXKD và các dự án đầu tư của toàn Cty;
- Quyết định ngày triệu tập, địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, đề xuất mức cổ tức, hình thức trả cổ tức cũng như các nội dung khác trình Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty;

c. Kết quả thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010:

Năm 2010, Hội đồng quản trị đã triển khai việc tổ chức thực hiện đầy đủ và thành công Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010, không có tồn đọng lớn.

Công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành

- Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành; các thành viên đã nỗ lực làm việc và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần vào những kết quả đạt được của Công ty trong năm 2010;
- HĐQT trực tiếp bàn bạc, chỉ đạo và góp ý với Ban Tổng giám đề nghị những biện pháp cụ thể để tháo gỡ những khó khăn trong nhiều lĩnh vực hoạt động của Công ty;
- Qua quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

2. Nhận xét chung

Kết quả đạt được

- Tập thể CB-CNV tư tưởng ổn định, an tâm gắn bó với Công ty, siêng năng tận tụy với công việc;
- Hội đồng quản trị và Ban điều hành tâm huyết với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành;
- Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh...

Tồn tại hạn chế

- Năm 2010 Công ty thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đạt không cao, do thông thường việc lập dự thảo kế hoạch kinh doanh không lường hết những nhân tố ảnh hưởng tác động từ yếu tố khách quan (như tiến độ thực hiện dự án và đánh giá kinh tế phục hồi trong năm 2010...);

- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển của Công ty, thiếu nhân sự cấp trung, cấp cao,...Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty cần tập trung các giải pháp đồng bộ để xây dựng, phát triển nguồn nhân lực đáp ứng ngang tầm với sự phát triển toàn diện của Công ty;
- Các dự án đầu tư hoàn thành chậm so với dự kiến kế hoạch làm ảnh hưởng lớn đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận; Nhiều hạng mục đầu tư phát sinh, 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;
- Mặc dù định mức chi phí sản xuất được tiết giảm khá tốt trong năm qua, nhưng trong năm 2011 cần quyết liệt thực hiện đồng bộ các giải pháp tối đa chi phí sản xuất để gia tăng khả năng cạnh tranh trong bối cảnh giá cả chi phí đầu vào leo thang từ đầu năm 2011;
- Cơ cấu vốn, quản lý vốn mặc dù có cải thiện hơn năm 2009, nhưng chưa thật sự cân đối phù hợp làm gia tăng áp lực nặng nề lên các mặt hoạt động kinh doanh;
- Tình hình khủng hoảng kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, kinh tế vĩ mô không ổn định, tác động tiêu cực đến các mặt hoạt động của Công ty; Lãi suất vay tín dụng tăng cao, biến động giá cả đầu vào lớn,...làm tăng giá thành sản xuất, hạn chế hiệu quả kinh doanh.

3. Phương hướng hoạt động năm 2011

Ngay sau khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Hội đồng quản trị cam kết trước Đại hội đồng cổ đông sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định tại điều 25, Điều lệ Công ty một cách khẩn trương và trung thực, cố gắng hoàn thành nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao 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;

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;

Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai và tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011; đặc biệt trong công tác triển khai các dự án đầu tư vay vốn các tổ chức tín dụng và sử dụng vốn vay.

III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Báo cáo tình hình tài chính

a. Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán

Một số chỉ tiêu khả năng sinh lời, khả năng thanh toán được thống kê như sau:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2010	Năm 2009
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,17	1,92
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,97	1,09
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,70	0,65
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,34	1,89
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,88	2,39

Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,72	0,67
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	4,99%	4,52%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	12,07%	8,77%
Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	3,61%	3,03%
Hệ số LN HĐKD/Doanh thu thuần	%	6,34%	4,81%
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
Thu nhập trên mỗi cổ phần	đồng/cp	1.876	1.290
trị sổ sách của một cổ phần	đồng/cp	15.542	14.706

***Nhân xét:**

Nhìn chung, năm 2010 đánh dấu một bước chuyển mình của doanh nghiệp, mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng bất lợi từ chính sách vĩ mô, tình hình nguồn vốn khó khăn và phải giải quyết các vấn đề nội tại nhưng công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh tương đối ấn tượng, các hệ số thể hiện khả năng sinh lời năm 2010 đều tăng so với năm 2009.

Khả năng thanh toán của doanh nghiệp có sự thay đổi, cụ thể khả năng thanh toán ngắn hạn 2010 đang ở mức 2,17 lần tăng lên so với 2009. Điều này là do: các khoản phải thu vẫn còn nhiều, hàng tồn kho lớn vì đặc thù kinh doanh của doanh nghiệp là bất động sản và xây lắp nên hệ số này ở mức tương cao so với một số ngành khác nhưng lại tương quan với trung bình của cả ngành BĐS. Khả năng thanh toán của doanh nghiệp đang thể hiện có sự khó khăn về vốn lưu động, thực tế là hệ số thanh toán nhanh năm 2010 đang ở mức dưới 1. Tuy nhiên điều này chỉ ảnh hưởng trong ngắn hạn, không quá quan trọng và chủ yếu phụ thuộc vào chu kỳ kinh doanh của công ty.

Theo tính toán, DN đang có mức Nợ/VCSH (DER) ở mức cao 2,34 lần, hệ số này ở mức cao cũng dễ hiểu là do trong cơ cấu nợ của DN có khoản vay dài hạn để thực hiện các công trình lớn (trên 81 tỷ đồng – theo BCTC đã kiểm toán 2010), thực chất khoản vay này được UBND Tỉnh Lâm Đồng trả chi phí lãi vay, vì DN thực hiện các công trình và chuyển giao theo hình thức BT. Với cấu trúc vốn điều lệ 45 tỷ, trong khi các công trình thực hiện có giá trị khá lớn (có khi gấp vài lần vốn điều lệ) nên việc sử dụng phương án vốn vay để tài trợ là điều đương nhiên, vì vậy hệ số nợ/tổng tài sản là 0.7 lần là tương đối phù hợp với hoạt động hiện tại của doanh nghiệp.

Tuy nhiên với cơ cấu nợ như trên sẽ có ảnh hưởng đến công tác điều hành của công ty vì thường phải trả các khoản lãi phát sinh. Mặt khác trong thời gian tới nếu doanh nghiệp tiếp tục sử dụng vốn vay để tài trợ cho các dự án bất động sản của mình thì hệ số này sẽ tiếp tục bị đẩy lên cao, gây mất cân đối cho cấu trúc tài chính và đem đến rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Để giải quyết bài toán này buộc doanh nghiệp phải cấu trúc lại tài chính và giải quyết bài toán vốn, trong đó giải pháp tăng vốn chủ sở hữu là phương án khả thi nhất hiện nay.

Với những cố gắng trong công tác quản lý, điều hành, hoạt động của ban lãnh đạo cũng như tập thể cán bộ công nhân viên công ty đã đem về kết quả tích cực cho cổ đông. Thu nhập trên mỗi cổ phần năm 2010 đạt 1.876 đ tăng 45% so với 2009. Giá trị của doanh nghiệp cũng vì thế mà gia tăng, năm 2010 giá trị sổ sách của DN tăng từ 14.706đ/cp lên 15.542đ/cp. Hiệu quả hoạt động của DN cũng được thay đổi và nâng cao rõ nét, hệ số LNST/VCSH tăng 37.6% so với năm 2009 đạt tỷ lệ 12.07%. Đây là những kết quả rất đáng khích lệ cho tập thể công ty, và cũng là bàn đạp tiến lên phía trước của doanh nghiệp trong thời gian tới.

.Giá trị sổ sách: Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2010 là 15.542 đồng/cổ phần.

b. Những thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp

Không có.

c. Tổng số cổ phiếu theo từng loại

- Cổ phiếu phổ thông: 4.500.000 cổ phần (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)
- Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phần

d. Tổng số trái phiếu đang lưu hành theo từng loại

- Trái phiếu có thể chuyển đổi: Không có
- Trái phiếu không thể chuyển đổi: Không có

e. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại

- Cổ phiếu phổ thông: 4.500.000 cổ phần (Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)
- Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phần

f. Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ

Không có.

g. Cổ tức lợi nhuận đã chia

Trong năm 2010, công ty sẽ tạm chi trả cổ tức tỷ lệ 6 % cho các cổ đông vào ngày 25/04/2011 với tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng. Mức cổ tức chính thức của năm 2010 sẽ được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2011 quyết định.

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

a. Bảng báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	169,365,130,129	128,432,822,209
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	33,839,490
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	169,365,130,129	128,398,982,719
4. Giá vốn hàng bán	11	141,827,570,562	107,546,235,456
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	27,537,559,567	20,852,747,263
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	772,062,685	483,936,163
7. Chi phí tài chính	22	5,287,019,332	6,028,530,355
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	5,287,019,332	6,028,530,355
8. Chi phí bán hàng	24	961,992,825	264,003,955
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	11,327,048,827	8,866,670,184

10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30	10,733,561,268	6,177,478,932
11. Thu nhập khác	31	851,739,738	2,806,043,896
12. Chi phí khác	32	327,134,390	1,945,479,314
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	524,605,348	860,564,582
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	11,258,166,616	7,038,043,514
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2,814,541,654	1,231,657,615
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	8,443,624,962	5,806,385,899
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1,876	1,290

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2010

b. Bảng so sánh với kế hoạch đặt ra:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2009	Kế hoạch 2010	Thực hiện 2010	So sánh (%)	
				TH-2010/ TH-2009	TH-2010/ KH-2010
Doanh thu thuần	128.398.982.719	150.357.000.000	169.365.130.129	132%	113%
Lợi nhuận trước thuế	7.038.043.514	7.397.880.000	11.258.166.616		
Lợi nhuận sau thuế	5.806.385.899	5.548.407.000	8.443.624.962	145%	152%

c. Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ trong năm:

*** Công tác tổ chức nhân sự:**

Công tác tổ chức nhân sự đã được rà soát, sắp xếp, tăng cường củng cố lại như sau:

- Bổ nhiệm Ông Ngô Phước – thành viên HĐQT – P.Tổng Giám đốc làm Tổng giám đốc Công ty thay Ông Chế Anh có đơn xin thôi giữ nhiệm vụ Tổng Giám đốc.

- Công ty đã có tờ trình xin ý kiến Hội Đồng Quản Trị bằng văn bản và đã được Hội Đồng Quản Trị chấp thuận V/v: Thành lập Công ty TNHH 01 thành viên và Công ty TNHH 02 thành viên trở lên. Cụ thể:

+ 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.

+ Thành lập theo mô hình Công ty TNHH một thành viên do tổ chức thành lập và làm chủ sở hữu là Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt đối với Công Ty địa ốc Bảo Lộc và bổ nhiệm Ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công Ty cổ phần địa ốc Đà Lạt làm Chủ tịch Công Ty TNHH một thành viên Địa ốc Bảo Lộc là người đại diện theo ủy quyền.

- Đã 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. Kế toán Trưởng, Q. Trưởng Phòng Kế toán tài vụ 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 Q. Kế toán Trưởng, Q. Trưởng Phòng Kế toán tài vụ Công ty.

- Tiếp tục rà soát điều chỉnh, bổ sung hệ thống Nội quy, Quy chế hoạt động và các Quy định của doanh nghiệp cho phù hợp trong từng thời điểm.

**** Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản:***

Thị trường bất động sản nói chung những năm vừa qua, nhất là năm 2010 vẫn trong tình trạng ảm đạm do hiệu ứng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, chi phí lãi vay quá cao trong khi thị trường vốn các kênh khác giảm sút, nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến kênh đầu tư bất động sản mà tập trung vào các kênh đầu tư khác; Thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản trên địa bàn càng kém hơn, do cơ chế, chính sách thu hút đầu tư khá tốt nhưng hoạt động hỗ trợ đầu tư còn yếu, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phức tạp, kéo dài, vì vậy chưa tạo lập được thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản đúng nghĩa. Bản thân doanh nghiệp cũng không khỏi chịu sự tác động khách quan đó, bên cạnh đó, về mặt chủ quan, năng lực tài chính của doanh nghiệp những năm vừa qua cũng như tại thời điểm hiện nay không đủ điều kiện để tạo lập ra một thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản hấp dẫn.

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 và thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư một số dự án, công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng...

**** Hoạt động thi công xây lắp:***

Giá cả vật tư thường xuyên biến động với chiều hướng gia tăng dẫn đến việc thực hiện kế hoạch xây lắp gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ thi công, thanh quyết toán các công trình; mặt khác chi phí nhân công Nhà nước thay đổi nên phải điều chỉnh các dự án, dẫn đến nhiều dự án đầu tư xây dựng chậm triển khai. Doanh nghiệp tiếp tục bị áp lực của sự cạnh tranh gay gắt do việc gia tăng số lượng các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề trong và ngoài tỉnh; việc lập hồ sơ hoàn công, thanh quyết toán công trình trong năm qua tuy có nhiều cố gắng, song một số công trình vẫn còn chậm trễ, bị kéo dài ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn; Một số công trình chất lượng chưa đảm bảo, chưa tuân thủ quy trình quy phạm kỹ thuật trong thi công... Hoạt động xây lắp trong năm qua tuy có nhiều khó khăn, nhưng bằng sự nỗ lực quyết tâm vượt qua khó khăn, nắm bắt thời cơ, nên vẫn tiếp tục duy trì hoạt động xây lắp ổn định.

**** Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng:***

Đối với 02 mỏ đá do có nhiều khó khăn trong khâu khai thác, điều kiện nổ mìn bị giới hạn; Việc xin cấp phép sử dụng vật liệu nổ luôn bị động, kéo dài, việc mất điện sản xuất thường xuyên xảy ra... Mặt khác lãnh đạo mỏ làm việc còn thiếu tinh thần trách nhiệm, chưa tận tâm, tận lực với nhiệm vụ được giao, còn buông lỏng công tác quản lý; Công tác bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị không đảm bảo quy trình, vận hành sai nguyên tắc, tùy tiện dẫn đến sản xuất kinh doanh kém hiệu quả. Công ty đã tiến hành rà soát, đánh giá lại tình hình, xây dựng Phương án sáp nhập 02 mỏ thành Xí nghiệp Khai thác chế biến đá; Đồng thời tăng cường, bổ sung nhân sự chủ chốt, sắp xếp bố trí lại lao động, nay Xí nghiệp đã từng bước đi vào hoạt động ổn định và có nhiều khởi sắc.

Năm 2010, Công ty đã thành lập Phòng Thiết bị - Vật liệu xây dựng trực tiếp quản lý mỏ cát; Đội xe vận tải; Trạm trộn bê tông và cung ứng vật tư, bước đầu đã có nhiều cố gắng đưa mảng này đi vào hoạt động, mặc dù hiệu quả vẫn chưa cao. Trong các mảng hoạt động của Phòng; mảng bê tông tươi thực sự không hiệu quả, chủ yếu phục vụ cho Dự án của công ty, trong năm qua hoạt động sản xuất bê tông tươi chỉ đạt 43,5 % kế hoạch.

Đối với Nhà máy gạch: Mới đi vào hoạt động, máy móc, thiết bị, nhân lực chưa ổn định. Do đó sản lượng đạt thấp so với yêu cầu. Trong khi đó giá thành sản phẩm quá cao (do chi phí lãi vay, khấu hao quá lớn) nên khó cạnh tranh trên thị trường dẫn đến việc tiêu thụ gạch khó khăn, lượng sản phẩm tồn kho nhiều. Mặt khác tổ chức mạng lưới tiếp thị sản phẩm, tiêu thụ sản phẩm chưa đáp ứng yêu cầu; Thị trường gạch Tuynel cạnh tranh gay gắt; Kinh nghiệm quản lý điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh chưa đáp ứng yêu cầu.

Để hoạt động sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng có thể thực hiện được nhiệm vụ được giao, cần đánh giá lại hoạt động sản xuất bê tông tươi để sớm có giải pháp khắc phục; đồng thời tiếp tục củng cố, tăng cường cán bộ quản lý có chuyên môn, nghiệp vụ cho lĩnh vực này.

*** Công tác đầu tư xây dựng các dự án:**

Trong năm 2010, Công ty tập trung thực hiện **04 Dự án**, cụ thể:

1. Dự án cụm chung cư – khu dân cư Yersin:

- + Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng - chuyển giao cho Nhà nước;
- + Mục tiêu đầu tư: Phục vụ công tác tái định cư;
- + Thời gian thực hiện 3 năm kể từ ngày có Giấy chứng nhận đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: 183.341.789.000 đồng (Dự kiến điều chỉnh năm 2011 là 194.912.656.697 đồng);
- + Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng 05 khối nhà chung cư (02 khối 7 tầng và 03 khối 8 tầng) và hạ tầng cụm chung cư;
- + Dự án đã được khởi công xây dựng từ tháng 11/2009 đến nay đã thi công xây dựng hoàn thành gần xong phần thô các khối chung cư, với giá trị thực hiện ước tính: 47.000.000.000 đồng.

2. Dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái:

- Dự án được UBND tỉnh giao Công ty làm chủ đầu tư;
- + Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng – chuyển giao cho Nhà nước;
 - + Mục tiêu đầu tư: Phục vụ công tác tái định cư;
 - + Thời gian thực hiện 4 năm kể từ ngày có Giấy chứng nhận đầu tư;
 - + Quy mô sử dụng đất của dự án:
 - + Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô đất theo quy hoạch (204 lô đất nhà liên kế, 44 lô đất nhà biệt lập), đầu tư xây dựng hoàn thiện cụm chung cư (11 tầng);
 - + Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và nguồn kinh phí chi trả do Nhà nước thực hiện, Công ty tiếp nhận mặt bằng sạch để thi công;

Năm 2010, Công ty đã tiến hành phối hợp với các cơ quan chức năng phối hợp với các cơ quan chức năng triển khai chủ trương đầu tư của tỉnh đồng thời làm công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án; Tích cực làm việc với các cơ quan chức năng có liên quan và UBND tỉnh để thống nhất cơ chế, chính sách đầu tư;

Hiện nay Công ty đang thuê đơn vị tư vấn tiến hành lập dự án để trình thẩm định, phê duyệt đồng thời triển khai công tác thiết kế, sau khi dự án được duyệt, tiếp nhận mặt bằng sạch sẽ triển khai đầu tư xây dựng;

- + Tổng mức đầu tư của dự án (dự kiến: khoảng 404.000.000.000 đồng)
- + Dự kiến khởi công đầu tư xây dựng: Năm 2011.

3. Dự án khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc:

- + Hình thức đầu tư: Xây dựng – kinh doanh;
 - + Mục tiêu đầu tư: Kinh doanh bất động sản;
- Năm 2010, đã triển khai thực hiện:
- + Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, di dời, tái định cư các hộ trong khu vực dự án;
 - + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (giai đoạn 1) của dự án;
 - + Ký kết hợp đồng liên doanh với Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn góp vốn liên doanh và tiếp tục đầu tư dự án;

4. Dự án khu quy hoạch Đồi An Tôn – Phường 5 – Đà Lạt:

Đây là dự án chuyển tiếp từ Công ty KD & PT nhà Lâm Đồng và đang tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư;

Trong năm 2010, các công việc thực hiện:

- + Phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước triển khai công tác bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng, trong đó tập trung giải quyết việc khiếu nại về chính sách bồi thường, xác lập và trình phê duyệt hồ sơ áp dụng biện pháp cưỡng chế hành chính để thu hồi đất; Đến nay còn 03 trường hợp chưa bàn giao mặt bằng, đã có Quyết định cưỡng chế thi hành;

+ Thực hiện việc thỏa thuận với các cơ quan quản lý Nhà nước lập quy hoạch điều chỉnh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất (đơn vị tư vấn đang hoàn chỉnh hồ sơ để trình phê duyệt chính thức) song song với việc lập hồ sơ điều chỉnh dự án để trình phê duyệt;

+ Tiến hành lập thiết kế cơ sở, thiết kế thi công để tổ chức đầu tư xây dựng ngay sau khi công tác chuẩn bị đầu tư hoàn thành.

*** Kinh doanh khách sạn:**

Do thị trường du lịch và dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố Đà Lạt bị cạnh tranh gay gắt (kể cả giá cả và chất lượng phục vụ), 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, đang trong tình trạng xuống cấp, việc đầu tư nâng cấp trong năm qua chỉ mang tính chắp vá, nhỏ giọt; Bên cạnh đó, đội ngũ cán bộ chuyên môn nghiệp vụ thiếu tính chuyên nghiệp, thiếu năng động để tìm cách phát triển, mở rộng, khai thác triệt để các dịch vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm tìm kiếm thị phần hoạt động, nên việc kinh doanh du lịch khách sạn thật sự không có hiệu quả về kinh tế (tỷ suất lợi nhuận/ vốn chủ sở hữu thấp); Tuy nhiên, dưới góc độ quản lý tài sản, hoạt động kinh doanh các bất động sản du lịch đã trang trải tương đối các chi phí tài sản, đảm bảo đời sống người lao động và quản lý tốt tài sản của Doanh nghiệp.

3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2011

a. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Căn cứ kết quả đã đạt được trong những năm vừa qua, với thực lực hiện có của Công ty cùng với việc xem xét đánh giá những yếu tố thuận lợi, khó khăn sắp tới. Công ty xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2011 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2011	Tỷ lệ tăng trưởng %
1	Vốn Điều lệ	đồng	45.000.000.000	
2	Doanh thu	đồng	190.251.200.000	12%
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	14.498.600.000	29%
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	10.873.950.000	29%
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	24%	29%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	10 - 12%	0 – 2%
7	Nhân lực	Người	250	10%
8	Đầu tư XDCB, TSCĐ	đồng	15.750.000.000	0,52%
9	Thu nhập bình quân	Triệu đồng	4.6	10%

b. Giải pháp thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2011:

*** Giải pháp tổng thể:**

1/ Tiếp tục triển khai tái cấu trúc doanh nghiệp, định hình, xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược công ty;

2/ Tiếp tục xây dựng và tổ chức thực hiện mô hình quản lý doanh nghiệp phù hợp, trong đó chú trọng triển khai nhanh việc thành lập và đi vào hoạt động của các công ty thành viên theo mô hình mới; Nghiên cứu, đánh giá, lựa chọn phương án thích hợp để chuẩn bị hợp nhất mô hình tổ chức và hoạt động sản

xuất kinh doanh của các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;

3/ Duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở khai thác tối đa nguồn lực, công suất, hiệu quả cơ sở vật chất hiện có gắn với đầu tư bổ sung có chọn lọc trong trường hợp xét thấy thật cần thiết;

Lấy mục tiêu tiết giảm giá thành sản xuất làm thước đo hành động; Đánh giá, phân tích, tái cơ cấu sản phẩm, phân khúc thị trường, khách hàng mục tiêu cho từng lĩnh vực;

Giữ vững thị trường, duy trì sự ổn định và tăng trưởng về sản lượng, doanh thu để bù đắp sự gia tăng của chi phí đầu vào do ảnh hưởng của lạm phát, lãi suất tiền vay nhằm đảm bảo lợi nhuận Công ty không bị giảm sút;

4/ Tập trung triển khai các giải pháp nhằm hiệu chỉnh, củng cố và phát triển nguồn nhân lực là then chốt song song với tiếp tục triển khai xây dựng hệ thống quy chế tiền lương, thang bảng lương, bổ sung, hiệu chỉnh các chính sách nhân sự về tiền lương, thưởng, phúc lợi, chế độ làm việc... đảm bảo định hướng phát triển Công ty. Chú trọng công tác nâng cao kỹ năng quản trị cho các cấp điều hành quản lý, đào tạo và đào tạo lại về kỹ năng nghề nghiệp cho cán bộ công nhân, người lao động; Xây dựng và thực hiện chính sách tuyển dụng, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao cho các vị trí công tác.

5/ Phân tích đánh giá thận trọng các yếu tố khách quan và thực trạng của doanh nghiệp, triển khai từng bước tái cấu trúc tài chính, hướng tới xây dựng cấu trúc vốn tối ưu. Nghiên cứu các biện pháp huy động vốn nhằm cơ cấu nguồn vốn và sử dụng hiệu quả vốn để giảm gánh nặng chi phí vốn, giảm dần sự phụ thuộc quá nhiều vào vốn vay; Trước mắt, cần đánh giá tình hình, phân tích, chọn lọc phương án khả thi, khi điều kiện chín muồi và thuận lợi trình phê duyệt phát hành thêm cổ phần để tăng vốn Điều lệ; Bên cạnh đó, cần chú trọng tìm kiếm các đối tác, các nhà đầu tư có tiềm năng để liên doanh, liên kết đầu tư, tranh thủ nguồn vốn cho hoạt động của doanh nghiệp;

Cẩn trọng nhưng linh hoạt trong việc quản lý, điều hành tài chính, áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm giảm thiểu triệt để mọi rủi ro, đối phó có hiệu quả tình hình lạm phát và bất ổn tài chính, tiền tệ trong nước.

Nhiệm vụ quan trọng hàng đầu là tích cực tính toán, tìm kiếm giải pháp huy động các nguồn vốn đầu tư cho các dự án, mà trước mắt là các hạng mục công trình năm 2011 do Công ty thực hiện

Quản lý tài chính minh bạch, công khai; Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay đảm bảo uy tín với các tổ chức tín dụng, các nhà thầu; Quản lý chặt chẽ công nợ; Thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình tài chính của từng dự án để có biện pháp cân đối tài chính thích hợp;

6/. Tiếp tục đầu tư các dự án dở dang theo hướng đạt hiệu quả cao và thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Đẩy mạnh việc khai thác các dự án đầu tư mà Công Ty đang xúc tiến, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả đầu tư;

7/ Tập trung công tác chuẩn bị đầu tư và khởi động đầu tư đối với các dự án Công ty đang quản lý, trong đó chú trọng việc linh hoạt về định hướng, mục tiêu, giải pháp đầu tư phù hợp, thích ứng với điều kiện, cảnh khách quan, chính sách kinh tế vĩ mô và đặc điểm của địa phương;

8/ Tích cực tìm kiếm, tranh thủ sự hỗ trợ của các cấp lãnh đạo, các ngành chức năng tìm kiếm các dự án đầu tư mới, làm tốt công tác chuẩn bị cho hoạt động đầu tư những năm tiếp theo.

*** Giải pháp trên từng lĩnh vực:**

1/. Hoạt động quản lý, đầu tư và kinh doanh bất động sản:

1.1/ Tích cực triển khai công tác chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đã có chủ trương đầu tư sử dụng vốn tín dụng thương mại, vốn huy động, vốn liên doanh liên kết, lựa chọn giải pháp đầu tư xây dựng hợp lý phù hợp với khả năng cân đối vốn để triển khai những hạng mục cần thiết;

Cụ thể:

a/ Dự án khu dân cư Đồi An Tôn:

- + Phối hợp với các cơ quan Nhà nước áp dụng các biện pháp quyết liệt, giải quyết dứt điểm công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thu hồi đất;
- + Tìm kiếm, huy động nguồn vốn đầu tư cho dự án;
- + Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án và hoàn thiện thủ tục đầu tư;
- + Hoàn thiện hồ sơ xây dựng, đủ điều kiện để triển khai khởi công và thi công các hạng mục dự án;
- + Nghiên cứu, lựa chọn giải pháp triển khai thi công hạ tầng dự án trong năm 2011;
- + Tích cực tìm kiếm đối tác liên doanh liên kết, tiếp nhận sản phẩm dự án phù hợp với pháp luật về kinh doanh bất động sản để nhanh chóng thu hồi và luân chuyển vốn đầu tư;

b/ Dự án cụm chung cư Ngô Quyền Bạch Đằng – Đà Lạt:

+ Khẩn trương lập hồ sơ trình phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục tiêu đầu tư đối với dự án (Chuyển đổi phần còn lại của dự án từ hình thức đầu tư xây dựng chuyển giao sang đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp);

+ Khẩn trương thu xếp nguồn vốn đầu tư để triển khai đầu tư xây dựng, tạo việc làm và một phần doanh thu cho hoạt động xây lắp trong năm 2011;

c/ Dự án đầu tư khai thác quỹ đất Công ty đang quản lý thuê sản xuất kinh doanh (270 & 274 Phan Đình Phùng):

+ Trình xin chủ trương chuyển từ thuê đất sản xuất kinh doanh sang giao đất ở có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh, khai thác lợi thế thuận lợi các thửa đất hiện nay công ty đang quản lý;

+ Triển khai lập hồ sơ đầu tư và xúc tiến đầu tư xây dựng;

+ Triển khai các giải pháp huy động vốn, tổ chức kinh doanh, thu hồi vốn nhanh.

1.2/ Khai thác kinh doanh tốt nhất đối với tài sản cố định là bất động sản kinh doanh của doanh nghiệp, đảm bảo nguồn thu ổn định trước mắt và lâu dài.

1.3/ Nâng cao năng lực hoạt động của Sàn Giao dịch bất động sản trên lĩnh vực dịch vụ kinh doanh bất động sản.

2/. Hoạt động đầu tư dự án và thi công xây lắp công trình:

2.1/ Tập trung nguồn lực, triển khai một cách có hiệu quả hoạt động đầu tư xây dựng các dự án trọng điểm theo hình thức đầu tư xây dựng – chuyển giao được UBND tỉnh giao; Trong đó đặc biệt chú trọng đảm bảo các yêu cầu:

+ Đảm bảo tiến độ, chất lượng xây dựng gắn với hoàn chỉnh hồ sơ nghiệm thu, quyết toán, kiểm toán đúng quy trình, quy định;

+ Chủ động, tích cực trong việc giải quyết tạm ứng, thanh toán đầu tư, luân chuyển, quản lý, sử dụng tài chính đầu tư; Khắc phục khó khăn về nguồn vốn, giảm thiểu triệt để chi phí tài chính của dự án và rủi ro cho doanh nghiệp;

Cụ thể:

a/ Dự án đầu tư xây dựng Cụm chung cư – Khu dân cư Yersin – Đà Lạt:

Xác định đây là dự án trọng tâm trong năm của doanh nghiệp trên lĩnh vực đầu tư và hoạt động xây dựng:

+ Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư điều chỉnh phù hợp với cơ chế, chính sách đầu tư điều chỉnh đã được UBND tỉnh chấp thuận, đảm bảo tính chặt chẽ về mặt pháp lý của dự án;

+ Khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng và hoàn thiện đồng bộ dự án theo yêu cầu, bàn giao đúng tiến độ;

+ Thực hiện nghiêm túc công tác quyết toán, kiểm toán từng hạng mục để xác nhận doanh thu; Bám sát các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết nhanh việc giải ngân thanh toán.

b/ Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Đà Lạt:

Đây là dự án có quy mô lớn và có ý nghĩa quan trọng đối với doanh nghiệp cả về vị thế, uy tín trên lĩnh vực đối ngoại, doanh thu, lợi nhuận trọng yếu của doanh nghiệp trong những năm tiếp theo.

- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng – chuyển giao cho Nhà nước;
- Mục tiêu đầu tư: Phục vụ công tác tái định cư;
- Thời gian thực hiện 4 năm kể từ ngày có Giấy chứng nhận đầu tư;
- Quy mô sử dụng đất của dự án:
- Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô đất theo quy hoạch (204 lô đất nhà liên kế, 44 lô đất nhà biệt lập), đầu tư xây dựng hoàn thiện cụm chung cư (9 tầng, 245 căn hộ);
- Tổng mức đầu tư của dự án (dự kiến: khoảng 404.000.000.000 đồng)

(Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và nguồn kinh phí chi trả do Nhà nước thực hiện, Công ty tiếp nhận mặt bằng sạch để thi công).

*** Kế hoạch thực hiện trong năm 2011:**

+ Tiếp tục Phối hợp với các cơ quan chức năng, thúc đẩy triển khai nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thu hồi đất để công ty tiếp nhận đầu tư;

+ Khẩn trương hoàn thiện hồ sơ chuẩn bị đầu tư: Lập, thẩm định, trình và phê duyệt dự án, trình cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh (lần 2) theo cơ chế, chính sách đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận;

+ Khẩn trương lập hồ sơ thi công xây dựng công trình: Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế thi công các hạng mục của dự án;

+ Khẩn trương tính toán phương án vốn, huy động vốn đầu tư ban đầu kết hợp với việc tính toán khai thác tốt nhất nguồn lực bên ngoài (nhà thầu phụ) để triển khai thi công các hạng mục năm 2011;

+ Khởi công dự án và triển khai đầu tư xây dựng một số hạng mục cơ sở hạ tầng của dự án trong năm 2011.

2.2/ Thi công xây dựng các công trình tự đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp:

Song song với hoạt động đầu tư và xây dựng đối với 02 dự án nói trên, theo kế hoạch dự kiến, trong năm 2011, doanh nghiệp sẽ triển khai khởi công và tự thực hiện hoạt động thi công xây lắp một số hạng mục tại các dự án:

+ Dự án khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền - Bạch Đằng;

+ Hạ tầng dự án Khu dân cư đôi An Tôn – Phường 5 – Đà Lạt;

2.3/ Hoạt động thầu thi công xây lắp:

Song song với việc tổ chức thực hiện đúng tiến độ, chất lượng các gói thầu xây lắp đã ký kết và đang triển khai thực hiện. Trong điều kiện khó khăn và cạnh tranh gay gắt hiện nay, để tạo việc làm, thu nhập cho doanh nghiệp trên lĩnh vực thi công xây lắp hiện nay là điều nan giải; Vì vậy, trong năm 2011, Công ty phải tìm mọi giải pháp để duy trì các thị trường, đối tác, nhà đầu tư truyền thống đồng thời tích cực tìm kiếm, tham gia cạnh tranh các thị phần xây lắp mới trên cơ sở phân tích, đánh giá một cách cẩn trọng về mặt hiệu quả, khả năng thanh toán vốn, hạn chế tối đa rủi ro cho doanh nghiệp.

3/. Hoạt động sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng:

3.1/ Đối với hoạt động khai thác chế biến đá: Tích cực triển khai khẩn trương hoạt động thăm dò, khảo sát, tranh thủ sự hỗ trợ, tạo điều kiện của các cơ quan chức năng, sớm có giấy phép khai thác dài hạn;

Sắp xếp lại nguồn nhân lực; Tiếp tục đầu tư mở rộng khai trường, máy móc thiết bị công nghệ để triển khai sản xuất theo mô hình sản xuất công nghiệp;

3.2/. Đối với Nhà máy gạch tuynel: Ổn định công tác tổ chức, tăng cường cán bộ quản lý; Phân tích, đánh giá thị trường, cơ cấu lại sản phẩm nếu xét thấy hợp lý. Trước mắt tiếp tục tập trung ổn định tổ chức sản xuất, tiếp tục sắp xếp, bố trí lao động hợp lý, tập trung phân tích, đánh giá, áp dụng các biện pháp cần thiết để giảm thiểu giá thành gắn với ổn định và nâng cao chất lượng sản phẩm; tích cực chủ động mở rộng thị trường

tiêu thụ sản phẩm...; Tìm kiếm nguồn nguyên liệu để đảm bảo nhà máy hoạt động ổn định và lâu dài.

Tìm giải pháp tài chính hợp lý nhằm giảm chi phí vốn, bổ sung vốn lưu động cho nhà máy, đầu tư bổ sung các thiết bị máy móc thiết yếu thay thế lao động bằng sức người tại một số công đoạn cần thiết nhằm giảm sức ép về biến động lao động, giảm giá thành, nâng cao năng suất và hiệu quả;

3.3/. Đối với mỏ cát: Mở rộng quy mô khai thác, tận dụng tối đa thế mạnh về sản lượng và chất lượng của mỏ, đầu tư thêm máy móc, thiết bị vận chuyển đáp ứng kịp thời nhu cầu thị trường;

3.4/. Đối với bộ phận cung ứng: Chủ động, tích cực tìm kiếm đối tác, khai thác các nguồn hàng, 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;

3.5/ Khẩn trương phân tích, đánh giá năng lực, thị trường, hiệu quả của hoạt động sản xuất và cung ứng bê tông thương phẩm để sớm có phương án giải quyết hợp lý.

4/. Hoạt động kinh doanh du lịch:

4.1/ 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 giá cho thuê buồng phòng hợp lý;

4.2/ Tích cực triển khai các biện pháp marketing thích hợp để nâng cao công suất khai thác buồng, phòng đối với các khách sạn biệt thự đang khai thác kinh doanh khách sạn;

4.3/ Sắp xếp, củng cố nguồn nhân lực, tăng cường cán bộ quản lý, nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác phục vụ;

4.4/ Bổ sung các lĩnh vực dịch vụ trên cơ sở tận dụng các cơ sở vật chất hiện có, đồng thời đầu tư bổ sung nhằm tăng doanh thu cho hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch;

4.5/ Rà soát, đánh giá lại cơ sở vật chất đưa vào kinh doanh du lịch không hiệu quả thì xem xét để có sự điều chỉnh, chuyển hướng hợp lý.

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính năm 2010 đã được kiểm toán được đính kèm báo cáo này.

V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

1. Kiểm toán độc lập

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Theo Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 42121000508 ngày 07/05/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, UBND có giao cho Công ty làm chủ đầu tư dự án "Xây dựng Cụm dân cư - Khu chung cư Yersin thành phố Đà Lạt", theo đó Công ty sẽ bàn giao từng phần hạng mục công trình của dự án ngay sau khi hoàn thành và đủ điều kiện để bố trí tái định cư. UBND sẽ thanh toán cho Công ty khi quyết toán dự án và đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán. Tuy nhiên, tại báo cáo tài chính năm 2010, Công ty đã ước tính và ghi nhận doanh thu 31.147.472.991VND và giá vốn 27.976.907.926VND của dự án nêu trên theo số liệu quyết toán giai đoạn hoàn thành giữa Công ty và đội thi công (đội thi công thuộc Công ty). Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2010 do UBND tỉnh Lâm Đồng chưa có văn bản chỉ định UBND thành phố Đà Lạt (đơn vị tiếp nhận dự án) thực hiện việc nghiệm thu và xác nhận khối lượng, giá trị hoàn thành theo từng giai đoạn, do đó chúng tôi chưa có cơ sở nêu ý kiến cho việc ghi nhận nêu trên.

Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh ngoại trừ ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu và giá vốn như mô tả ở đoạn trên, Báo cáo tài chính 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 2010, 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 2010, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn thông tin đến người đọc về nội dung liên quan đến phần ý kiến nêu trên. Vào 22/02/2011, UBND tỉnh Lâm Đồng đã có Công văn số 857/UBND-TH, về việc thực hiện dự án khu dân cư-tái định cư đường Phạm Hồng Thái và Khu Chung cư Yersin của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, tại mục số 4 có nêu : ***“Thống nhất giao cho UBND thành phố Đà Lạt là đơn vị tiếp nhận từng hạng mục, công trình và toàn bộ dự án sau khi đã hoàn thành để bố trí, sử dụng cho công tác tái định cư. Do vậy UBND thành phố Đà Lạt có trách nhiệm xác nhận khối lượng, giá trị quyết toán hoàn thành theo từng giai đoạn đã được kiểm toán độc lập thực hiện việc nghiệm thu theo giai đoạn giá trị công trình hoàn thành để Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ghi nhận doanh thu”***.

2. **Kiểm toán nội bộ:** Không có.

Về mặt kế toán: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài Chính;

Về mặt kiểm toán: Báo cáo tài chính năm của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đảm bảo tính trung thực và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt tại thời điểm 31/12/2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

VI. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

1. **Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt:** Không có.

2. **Các công ty mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt nắm quyền kiểm soát và chi phối:**

Không có.

3. **Các công ty thành viên**

Các Công ty thành viên được thành lập theo quyết định thành lập của Công ty và là đơn vị hạch toán phụ thuộc. Các Đơn vị trực thuộc do Công ty quản lý trực tiếp.

a. **Công ty 247**

- Trụ sở: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, Thành phố Đà Lạt.
- Điện thoại: (0633).825078 Fax: (0633).520209
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn xây dựng gồm các dịch vụ: tư vấn lập dự án xây dựng, tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây dựng, tư vấn quản lý dự án xây dựng, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Đầu tư và kinh doanh nhà; Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

b. **Công ty Địa ốc Bảo Lộc**

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, Bảo Lộc – Lâm Đồng
- Điện thoại: (0633).864208 Fax: (0633).864208
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn giám sát thi công xây dựng; Đầu tư và kinh doanh nhà.

c. **Công ty Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt**

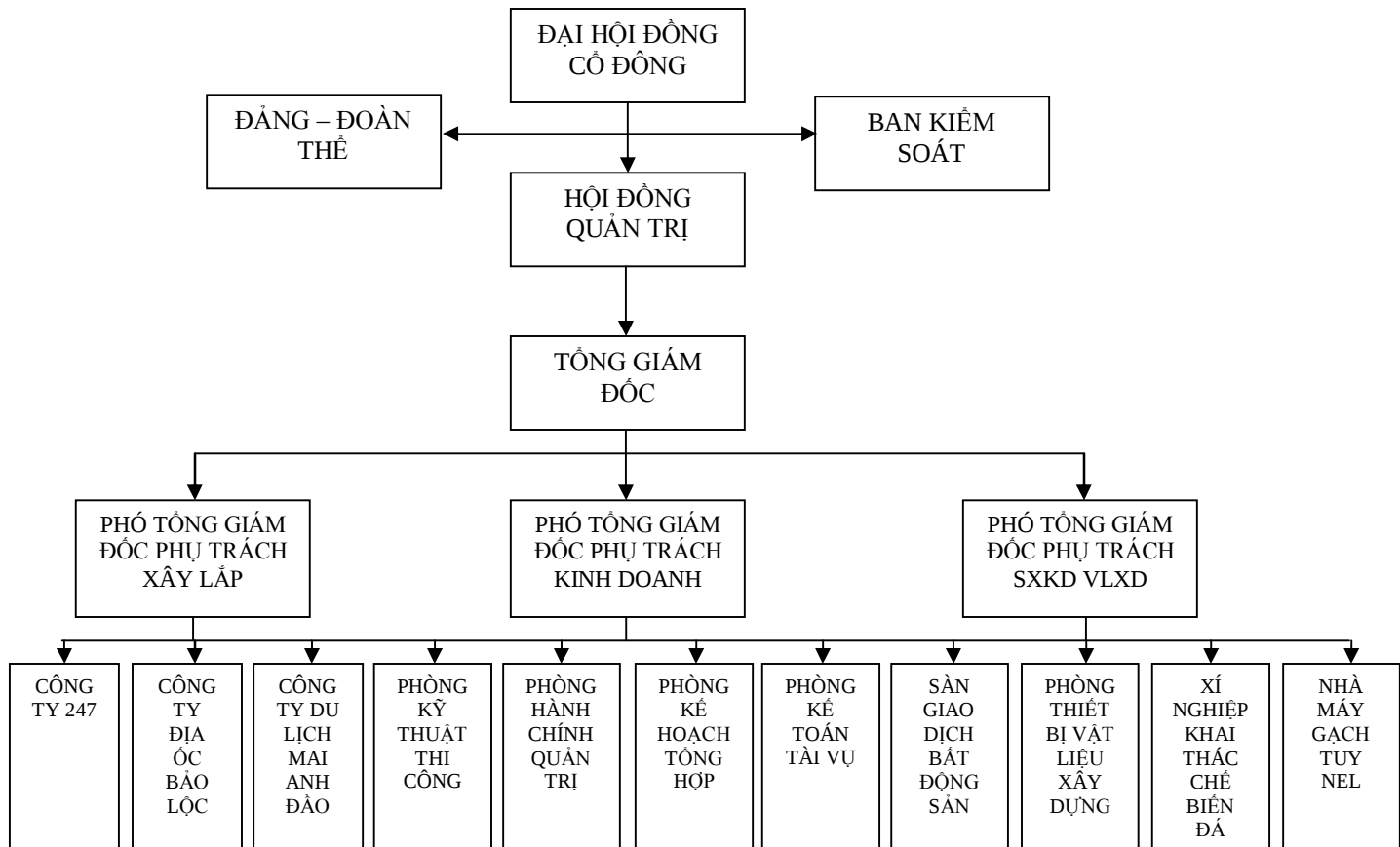
- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 3, Thành phố Đà Lạt
- Điện thoại: (0633).821220 Fax: (0633).532054
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và nông thôn; Tư vấn xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Lập hồ sơ khảo sát địa hình.

d. **Công ty Du lịch Mai Anh Đào**

- Địa chỉ: 28 Trần Hưng Đạo, Phường 10, Thành phố Đà Lạt
- Điện thoại: (0633).822764 Fax: (0633).835639
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú; Dịch vụ ăn uống, giải trí; Dịch vụ lữ hành, vận chuyển hành khách.

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức của Công ty



2. Tóm tắt lý lịch của cá nhân trong Ban điều hành

Danh sách thành viên Ban điều hành: Hiện có 02 phó Tổng, còn khuyết 01 sẽ được bổ sung sau.

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ngô Phước	TVHĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Đặng Văn Bình	TVHĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3.	Nguyễn Văn Bảo	Phó tổng giám đốc

Ông Ngô Phước – Tổng Giám đốc kiêm TVHĐQT

Giới tính	Nam	Quê quán	Đà Nẵng
Ngày tháng năm sinh	20/05/1964	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	13 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 2, Thành phố Đà Lạt.		
Nơi sinh	Đà Lạt	Điện thoại	0913934923
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND: 250207474 Cấp ngày: 18/7/2002 tại Lâm Đồng	
Trình độ văn hóa	12/12		
Trình độ chuyên	Cử nhân khoa học- ngành Luật.		
Quá trình công tác			

- Từ 8/1991 – 5/1996: CB quản lý kinh doanh, Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 6/1996 – 6/2002: Trưởng Phòng bán nhà sở hữu Nhà nước - Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 7/2002 – 5/2004: Phó Giám đốc Ban QLDA Đầu tư & Xây dựng Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 6/2004 – 6/2006: Trưởng Phòng Quản lý kinh doanh nhà Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 7/2006 – 12/2007: Phó Giám đốc Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 01/2008 đến 9/2010: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Trưởng Phòng Quản lý kinh doanh Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt.
- Từ 09/2010 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Các khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với công ty	Không
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Không

Ông Đặng Văn Bình

Giới tính	Nam	Quê quán	Nghệ An
Ngày tháng năm sinh	01/5/1954	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	9E Lý Tự Trọng, Phường 1, Thành phố Đà Lạt		
Nơi sinh	Nghệ An	Điện thoại	0913934235
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND: 250041257	
Trình độ văn hóa	10/10	Cấp ngày: 17/7/2001 tại Lâm Đồng	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng		
Quá trình công tác			
➤ Từ 1984 - 1988: Cán bộ Phòng Thẩm kế Giám định-UBND cơ bản Lâm Đồng. ➤ Từ 1988 - 1991: Cán bộ Phòng Thẩm kế Giám định Sở Xây dựng Lâm Đồng. ➤ Từ 1991 - 1994: Đội trưởng xây lắp Công ty Quản lý nhà đất & Công trình đô thị Lâm Đồng. ➤ Từ 1995 - 2007: Phó Giám đốc Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng. ➤ Từ 2008 đến nay: Thành viên Hội Đồng Quản Trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt.			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không	
Các khoản nợ đối với công ty		Không	
Lợi ích liên quan đối với công ty		Không	
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan		Không	

Ông Nguyễn Văn Bảo

Giới tính	Nam	Quê quán	
Ngày tháng năm sinh	14/5/1971	Dân tộc	Kinh

Địa chỉ thường trú	36 A Đồng Tâm, Phường 4 – Đà Lạt		
Nơi sinh	Thừa thiên – Huế	Điện thoại	0918260124
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND:	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày: 18/7/2002 tại Lâm Đồng	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng		
Quá trình công tác			
➤ Từ 1994 – 1995 Làm việc tại Công ty Xây lắp Thừa thiên – Huế. ➤ Từ 1996 – 2007 Làm việc tại Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng nay là Công ty CP địa ốc Đà Lạt. ➤ Từ 2008 đến nay Làm việc tại Công ty CP địa ốc Đà Lạt.			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Phó Tổng Giám đốc	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không	
Các khoản nợ đối với công ty		Không	
Lợi ích liên quan đối với công ty		Không	
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan		Không	

3. Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm

Theo quyết định số 32/QĐ/HĐQT-DLR Ngày 22/9/2010, Hội đồng quản trị chính thức bổ nhiệm ông Ngô Phước đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

4. Quyền lợi của Ban Giám đốc

Tiền lương, thưởng của Ban Giám đốc và các quyền lợi khác của Ban Giám đốc được chi trả dựa trên Quy chế trả lương và các khoản chi khác của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

5. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

a. Số lượng cán bộ, nhân viên

Hiện tại, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đà Lạt là 228 người, trong đó có 77 nữ, trong đó:

- Trình độ đại học, cao đẳng: 51 người.
- Trung cấp: 40 người.
- Công nhân kỹ thuật: 39 người.
- Lao động phổ thông: 98 người.

b. Chính sách với người lao động

Chính sách đào tạo:

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Chính sách tiền lương

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của CB-CNV. lương bình quân của CB-CNV năm 2009 là 3.500.000 đồng/người/tháng. Năm 2010 lương bình quân 3.700.000 đồng/người/tháng.

Chính sách tiền thưởng

Người lao động được trả tiền thưởng theo Quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Tết Dương lịch, Lễ 30/4, 02/9, Tết nguyên đán...

Chính sách trợ cấp

Hàng năm Công ty trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CB-CNV gặp khó khăn, ngoài ra Công ty còn nuôi dưỡng Bà mẹ Việt Nam anh hùng, trợ cấp thương binh, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, cùng với Ủy Ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lâm Đồng và Học Viện Lục Quân Đà Lạt chăm sóc Xã nghèo...

6. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.

Trong năm 2010, các thay đổi trong thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng như sau:

- Ông Nguyễn Văn Bảo được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc;
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên được bổ nhiệm giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát.
- Ông Nguyễn Văn Hòa được bổ nhiệm giữ chức vụ Q.Kế toán trưởng, Q.Trưởng phòng Kế toán tài vụ Công ty.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị/Chủ tịch và Ban kiểm soát/Kiểm soát viên

Danh sách Thành viên HĐQT:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Chế Anh	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Trần Văn Châu	Thành viên HĐQT
3.	Ông Võ Hữu Thiện	Thành viên HĐQT
4.	Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Thành viên HĐQT
5.	Ông Võ Văn Tài	Thành viên HĐQT
6.	Ông Đặng Văn Bình	Thành viên HĐQT
7.	Ông Ngô Phước	Thành viên HĐQT
8.	Ông Nguyễn Văn Đậu	Thành viên HĐQT

Danh sách Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng BKS
2.	Ông Bùi Thanh Bình	Thành viên BKS
3.	Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên BKS
4.	Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên BKS

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông tại ngày 31/3/2011

a. Thông tin chung về cơ cấu cổ đông:

Stt	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu %
I.	Trong nước			
1	Nhà nước	1	1.350.000	30%
2	HĐQT, BGĐ, BKS	5	23.588	0,524%
3	Cá nhân trong Công ty	17	38.840	0,863%
4	Cá nhân ngoài Công ty	237	1.754.682	38,993%

5	Tổ chức trong nước	12	1.298.690	28,860%
II.	Nước ngoài			
1	Cá nhân	6	34.200	0,76%
2	Tổ chức	0	0	0
	<u>Tổng cộng</u>	278	4.500.000	100%

b Cổ đông góp vốn sáng lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc Cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/01/2008 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4203000171 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 và Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 cấp ngày 23/6/2009. Theo giấy chứng nhận ĐKKD thì Công ty không đăng ký cổ đông sáng lập.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



CHẾ ANH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY
(Năm 2010)**

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.**

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Các cuộc họp HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỉ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Chế Anh	Chủ Tịch	07	100 %	
2	Ông Võ Hữu Thiện	Thành viên	06	85 %	Bận việc Riêng
3	Ông Trần Văn Châu	Thành viên	07	100 %	
4	Ông Võ Văn tài	Thành viên	07	100 %	
5	Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Thành viên	05	71 %	Bận việc riêng
6	Ông Ngô Phước	Thành viên	07	100 %	
7	Ông Đặng Văn Bình	Thành viên	07	100 %	
8	Ông Nguyễn Văn Đậu	Thành viên	07	100 %	

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc: Thực hiện việc giám sát hoạt động thường xuyên theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT: Các thành viên HĐQT phụ trách các tiểu ban về tài chính, đầu tư, kinh doanh, nhân sự đều chủ động thực hiện chỉ đạo các công tác liên quan trong Công ty cũng như tất cả các đơn vị thành viên, thực hiện tốt công việc của tiểu ban mình.

II. Các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị:

STT	SỐ/NGÀY NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2010/NQ/HĐQT/DLR	15/4/2010	1. HĐQT thống nhất thông qua Báo cáo tổng kết Hoạt động SXKD năm 2009, kế hoạch SXKD năm 2010

			và báo cáo quyết toán tài chính năm 2009. 2. HĐQT thông qua và Thống nhất tạm ứng mức cổ tức cho cổ đông là 8%, đồng thời trình ĐHĐCĐ xin giữ nguyên mức chi cổ tức là 8%. 3. HĐQT thống nhất bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Bảo làm phó Tổng giám đốc Công ty. 4. HĐQT thống nhất giao Ban điều hành tiếp tục thực hiện việc niêm yết cổ phiếu Trên sàn GDCK Hà Nội. 5. HĐQT thống nhất thông qua Báo cáo việc điều chỉnh quy chế hoạt động của Công ty phù hợp với Điều lệ. 6. HĐQT thống nhất bán 4 căn hộ chung cư 69 Hùng Vương - Phường 9 - Đà Lạt. B. XIN Ý KIẾN * HĐQT Thống nhất: 1. Bổ sung khoản thặng dư do bán cổ phần lần 3 vào làm vốn hoạt động SXKD. 2. Chuyển giao nguồn vốn nhà nước về Tổng công ty đầu tư vốn nhà nước của Bộ tài chính. 3. Cổ phần hóa Công ty 274. 4. Đăng ký chương trình “VN-INDEX” phát trên kênh VTV1 đài THVN. 5. Bán 03 ngôi nhà: 16 Hùng Vương, 38 Hồ Tùng Mậu, 43 Hùng Vương. 6. Tổ chức lại Ban kiểm soát phù hợp với Công ty niêm yết.
2	02/2010/NQ/HĐQT/DLR	7/5/2010	* HĐQT thống nhất thông qua: 1. Chương trình họp HĐQT lần 2 nhiệm kỳ I năm 2010. 2. Chương trình Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2010. 3. Số lượng Ban Kiểm Soát là 04 thành viên, trình ĐHĐCĐ xem xét. 4. Hồ sơ đề cử, ứng cử bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên tham gia vào Ban kiểm soát, trình ĐHĐCĐ xem xét quyết định.

			5. Đề nghị ông Chế Anh tiếp tục làm chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty. 6. Danh sách Chủ tịch đoàn, Thư ký đoàn, Ban kiểm phiếu Đại hội gồm: * Chủ tịch Đoàn 1. Ông Chế Anh CT. HĐQT 2. Ông Võ Hữu Thiện TV. HĐQT 3. Ông Đặng Văn Bình TV. HĐQT 4. Ông Bùi Thanh Bình Trưởng. BKS * Thư ký Đoàn 1. Ông Quách Quang Vinh PGĐ. Sàn GDBĐS 2. Ông Tống Văn Khoa PGĐ. Ban QLDAĐT&XD * Ban kiểm phiếu 1. Ông Ngô Phước TV. HĐQT 2. Ông Đỗ Ngọc Bình P.TP HCQT 3. Ông Nguyễn Tiến Dũng - NV. Sàn GD BĐS 7. Cử ông Chế Anh - Chủ tịch HĐQT là người được ủy quyền của các cổ đông ủy quyền cho HĐQT, tham gia và biểu quyết những nội dung tại Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2010. 8. Chương trình phân công điều hành Đại hội. 9. Quyết định chấp thuận niêm yết cổ phiếu số: 243/QĐ-SGDCKHN ngày 28/10/2010 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội. 10. Tổ chức lễ khai trương niêm yết cổ phiếu Công ty trên sàn Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội vào lúc 08 giờ 00 phút ngày thứ năm 20 tháng 5 năm 2010. 11. Đối với Dự án đầu tư cụm chung cư, khu dân cư Yersin và dự án khu quy hoạch dân cư, tái định cư đường Phạm Hồng Thái. Yêu cầu Ban điều hành lập hồ sơ báo cáo thuyết minh về nguồn vốn, bảo lãnh vay vốn và hiệu quả kinh tế trình HĐQT thông qua tại phiên họp gần nhất.
--	--	--	---

3	03/2010/NQ/HĐQT/DLR	16/8/2010	A. CÔNG TÁC TỔ CHỨC * HĐQT thống nhất: 1. Giao Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt chỉ đạo và có lộ trình để thực hiện tổ chức nhân sự để chuyển đổi mô hình hoạt động Công ty 274 và Công ty tư vấn xây dựng. 2. Đề cử ông Đặng Văn Bình và Ông Ngô Phước để bình chọn vào chức danh Tổng giám đốc công ty cổ phần địa ốc đà Lạt 3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên làm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt. 4. HĐQT thống nhất thông qua: - Quy chế hoạt động của HĐQT được điều chỉnh theo Điều lệ mới - Quy trình công bố thông tin Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt. B. XIN Ý KIẾN * HĐQT thống nhất: 1. Giao cho Tổng giám đốc chỉ đạo bộ phận tài chính công ty lập hồ sơ quyết toán, kiểm toán 06 tháng đầu năm 2010 gửi HĐQT, BKS xem xét. 2. Đề giữ tài sản lâu dài cho Công ty, chọn phương án cho thuê các ngôi biệt thự Hùng Vương. 3. Giao cho Ban Tổng giám đốc tổng hợp số liệu về đầu tư và trữ lượng nguyên liệu của nhà máy gạch để báo cáo vào phiên họp HĐQT gần nhất. 4. Giao cho Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc lập một tổ công tác theo dõi rà soát đánh giá rủi ro, lợi nhuận, tổng hợp khoản vay và dòng tiền ra vào của dự án Yersin và Phạm Hồng Thái trình HĐQT vào phiên họp gần nhất. 5. HĐQT thống nhất thông qua việc liên doanh, liên kết đầu tư và kinh doanh của Công ty Cp bất động sản điện lực saigon vina và Công ty Cp Địa ốc Chợ lớn vào dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi - Phường - Bảo Lộc - Lâm Đồng.
---	---------------------	-----------	---

4	04/2010/NQ/HĐQT/DLR	10/9/2010	* HĐQT thống nhất thông qua: 1. Quy chế phối hợp giữa Tổ chức cơ sở Đảng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt. 2. Kết quả SXKD: quyết toán, kiểm toán 06 tháng đầu năm 2010. 3. Báo cáo về Công trình Yersin. Để tránh rủi ro trong đầu tư và ổn định trong nghiệm thu, bàn giao, quyết toán, thanh toán, HĐQT thống nhất giao Ban Tổng giám đốc: - Tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Lâm đồng, các sở ngành của Tỉnh Lâm đồng xin điều chỉnh vốn đối ứng của Công ty vào dự án. - Điều chỉnh thời gian thanh toán sau nghiệm thu bàn giao hạng mục công trình hoặc dự án. - Hồ sơ thiết kế, hoàn công, quyết toán, kiểm toán thanh toán phải làm nhanh. - Thi công phải đạt tiến độ đề ra. - Làm việc với các Sở, Ban, ngành để xác nhận khối lượng hoàn thành. - Thành lập Ban điều hành riêng cho dự án. 4. Giao cho Ban tổng giám đốc tiếp tục thực hiện việc cổ phần Công ty Tư Vấn Xây Dựng theo hình thức thành lập mới. 5. Công nhận kết quả bỏ phiếu bầu ông Ngô Phước làm Tổng giám đốc Công ty.
5	05/2010/NQ/HĐQT/DLR (Lấy ý kiến bằng văn bản)	12/11/2010	* HĐQT thống nhất: 1. Thành lập theo mô hình Công ty TNHH hai thành viên trở lên. Cử ông Đặng Văn Bình - Thành viên HĐQT, phó Tổng giám đốc công ty, đại diện phần vốn góp của Công ty CP 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. 2. Thành lập theo mô hình Công ty TNHH một thành viên do Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt Tổ chức và làm chủ sở hữu. Bổ nhiệm ông Ngô Phước - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt

			làm Chủ tịch Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Bảo Lộc là người đại diện theo uỷ quyền.
6	06/2010/NQ/HĐQT/DLR (Lấy ý kiến bằng văn bản)	30/11/2010	* HĐQT thống nhất: 1. Miễn nhiệm chức danh Q. Trưởng phòng kế toán tài vụ, Q. Kế toán trưởng Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt đối với Ông Mai Tuấn. 2. Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hoà - Đại học tài chính kế toán, nguyên Trưởng phòng Kế toán Công ty 274 làm Phó Trưởng phòng, Q Trưởng phòng Kế toán tài vụ, Q Kế toán trưởng Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt.
7	07/2010/NQ/HĐQT/DLR	14/12/2010	* HĐQT thống nhất thông qua: 1. Điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2010 để tạo điều kiện cho Công ty phấn đấu năm 2011. 2. Quyết toán tài chính 9 tháng đầu năm 2010. 3. Ngày 25/3/2011 hoàn thành quyết toán năm để phục vụ cho việc kiểm toán và chuẩn bị cho cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2011. 4. Toàn bộ hồ sơ chuyển giao vốn Nhà nước về Tổng công ty quản lý vốn Nhà nước đã gửi về Sở tài chính Tỉnh Lâm đồng ngày 02/11/2010. 5. Giao Ban Điều hành có trách nhiệm trực tiếp và chỉ đạo xây dựng lại kế hoạch SXKD năm 2011. Tuyển dụng nhân sự để thay Ông Ngô Phước, chức danh Giám đốc sàn giao dịch bất động sản 6. Không trình Đại hội đồng cổ đông. a. Thành lập Cty TNHH 02 thành viên Tư vấn xây dựng. Vốn điều lệ: 1.200.000.000 đ - Cử ông Đặng Văn Bình - Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc Công ty, đại diện phần vốn góp của Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham gia vào Hội Đồng thành viên của Cty TNHH 02 thành viên tư vấn xây dựng. b. Thành lập mô hình công ty TNHH 01 thành viên do Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt tổ chức và làm chủ sở hữu. - Bổ nhiệm ông Ngô Phước - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt làm chủ

			tịch Cty TNHH 01 thành viên địa ốc Bảo lộc là người đại diện theo uỷ quyền. 7. Về tái cấu trúc Doanh nghiệp, giao Ban điều hành tiếp tục làm việc, thương thảo với đơn vị tư vấn về một số nội dung: giá chuyển nhượng cổ phần, xây dựng tiến độ thực hiện tư vấn, đánh giá hiệu quả tư vấn, giá trị hợp đồng, đề nghị Ban điều hành phải thảo luận thống nhất và báo cáo HĐQT quyết định. 8. Tổ chức các Ban trong HĐQT. Tiểu ban nhân sự: Tiểu ban tài chính. Tiểu ban hoạch định chiến lược phát triển đầu tư: 9. HĐQT và BKS tiếp tục nghiên cứu chọn tỉ lệ phù hợp để bổ sung vào quy chế hoạt động của HĐQT và Ban TGD. 10. Việc khoán mức lương cụ thể: - Chủ tịch HĐQT : 22.000.000 đồng/ tháng. - Tổng giám đốc : 18.000.000 đồng tiền lương/ tháng + thù lao HĐQT. 11. Rút thế chấp tài sản là Biệt thự 16 Hùng Vương - Phường 10 - Đà Lạt đã thế chấp ngân hàng vay vốn để sử dụng vào mục đích khác. Đồng ý dùng tài sản là Biệt thự 22 Hùng Vương - Phường 10 - Đà Lạt để thế chấp ngân hàng vay vốn. 12. Việc vay vốn để đầu tư dự án khu dân cư đôi An Tôn theo đề nghị của Ban điều hành.
--	--	--	---

II. Thay đổi thành viên Hội Đồng Quản Trị: Không có

IV. Giao dịch của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn và người có liên quan:

- Giao dịch cổ phiếu:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm
			Số CP	Tỉ lệ	Số CP	Tỉ lệ	
1	Đoàn Thị Tịnh	Vợ Chủ Tịch HĐQT	30.500	0,67%	0	0%	Phục vụ kinh tế gia đình

2	Chế Vũ Vũ	Con Chủ tịch HĐQT	21.000	0,46%	0	0%	Phục vụ kinh tế gia đình
3	Nguyễn Thị Tuyết	Vợ TV HĐQT	23.000	0,51%	0	0%	Phục vụ kinh tế gia đình
4	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	TV ban kiểm soát	1.200	0,026%	600	0,013%	Phục vụ kinh tế gia đình
5	Mai Tuấn	Kế toán trưởng	3.700	0,082%	1.900	0,042%	Phục vụ kinh tế gia đình
6	Công ty CPĐT phân phối SATICO	TV ban kiểm soát	20.000	0,44%	15.000	0,33%	Phục vụ hoạt động SXKD

Các giao dịch khác: (Các giao dịch của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn và người liên quan với chính Công ty):

V. Các vấn đề lưu ý khác: Không có.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*** Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VP Cty.

Chủ tịch



CHẾ ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính năm 2010 kết thúc ngày 31/12/2010
đã được kiểm toán

Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCs)

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh; Điện thoại: (08).2820.5944 - 3820.5947; Fax: 3820.5942

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4203000171 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 ngày 23/06/2009.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
- Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống,
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng.
- Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách, bất động sản, sản giao dịch bất động sản.
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 31/12/2010 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.5000.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ
Ông Chế Anh	Chủ tịch
Ông Đặng Văn Bình	Ủy viên
Ông Trần Văn Châu	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Đậu	Ủy viên
Ông Ngô Phước	Ủy viên
Ông Võ Văn Tài	Ủy viên
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên
Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Ủy viên
Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Ông Bùi Thanh Bình	Thành viên
Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, thành viên Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

Các sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ lập báo cáo tài chính.

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT phê duyệt Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 20 tháng 01 năm 2011

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty

Chủ tịch HĐQT

Chế Anh

TM. Ban Giám đốc Công ty

Tổng Giám đốc

Ngô Phước



Số: 194./BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính năm 2010
của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**.**Kính gửi:** Các cổ đông **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính năm 2010 của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20/01/2011 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 31/12/2010 được trình bày từ trang 07 đến trang 26.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của 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.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 42121000508 ngày 07/05/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, UBND có giao cho Công ty làm chủ đầu tư dự án "Xây dựng Cụm dân cư - Khu chung cư Yersin thành phố Đà Lạt", theo đó Công ty sẽ bàn giao từng phần hạng mục công trình của dự án ngay sau khi hoàn thành và đủ điều kiện để bố trí tái định cư. UBND sẽ thanh toán cho Công ty khi quyết toán dự án và đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán. Tuy nhiên, tại báo cáo tài chính năm 2010, Công ty đã ước tính và ghi nhận doanh thu 31.147.472.991 VND và giá vốn 27.976.907.926 VND của dự án nêu trên theo số liệu quyết toán giai đoạn hoàn thành giữa Công ty và đội thi công (đội thi công thuộc Công ty). Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2010 do UBND tỉnh Lâm Đồng chưa có văn bản chỉ định UBND thành phố Đà Lạt (đơn vị tiếp nhận dự án) thực hiện việc nghiệm thu và xác nhận khối lượng, giá trị hoàn thành theo từng giai đoạn, do đó Chúng tôi chưa có cơ sở để nêu ý kiến cho việc ghi nhận nêu trên.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu và giá vốn như mô tả ở đoạn trên, Báo cáo tài chính 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 2010, 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 2010, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi muốn thông tin thêm đến người đọc về nội dung liên quan đến phần ý kiến nêu trên. Vào ngày 22/02/2011, UBND tỉnh Lâm Đồng đã có công văn số 857/UBND-TH, v/v Thực hiện dự án khu dân cư - tái định cư đường Phạm Hồng Thái và khu chung cư Yersin của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt, tại mục số 4 có nêu: " Thống nhất giao cho UBND thành phố Đà Lạt là đơn vị tiếp nhận từng hạng mục, công trình và toàn bộ dự án sau khi đã hoàn thành để bố trí, sử dụng cho công tác tái định cư. Do vậy UBND thành phố Đà Lạt có trách nhiệm xác nhận khối lượng, giá trị quyết toán hoàn thành theo từng giai đoạn đã được kiểm toán độc lập thực hiện việc nghiệm thu theo giai đoạn giá trị công trình hoàn thành để Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt ghi nhận doanh thu."

TP. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2011

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Tổng Giám đốc

Lê Văn Tuấn

Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

Kiểm toán viên

Trần Văn Khoa

Chứng chỉ KTV số: 0159/KTV



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		162.544.007.305	124.426.244.605
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	15.733.909.611	21.349.921.075
1. Tiền	111		15.633.909.611	21.349.921.075
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.02	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	VI.03	53.086.871.594	46.730.569.004
1. Phải thu khách hàng	131		37.585.115.472	26.341.139.164
2. Trả trước cho người bán	132		15.882.417.360	20.673.095.104
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		306.069.112	393.890.414
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(686.730.350)	(677.555.678)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	90.224.782.814	53.701.140.678
1. Hàng tồn kho	141		90.224.782.814	53.701.140.678
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.498.443.286	2.644.613.848
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		664.406.499	496.869.100
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	104.377.066	82.552.614
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	2.729.659.721	2.065.192.134

3205066
CÔNG TY
CHÍNH SÁCH
CH VU TU
CHÍNH KẾ
À KIỂM T
PHÍA N
TP. HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		71.133.192.439	67.106.185.604
I- Các khoản phải thu dài hạn	210	VI.07	-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		50.004.009.009	65.178.537.081
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	42.174.390.480	21.325.326.184
- Nguyên giá	222		46.736.438.114	24.154.832.640
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.562.047.634)	(2.829.506.456)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	7.154.686.137	20.938.160.574
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	21.378.152.907
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(331.217.808)	(439.992.333)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	674.932.392	22.915.050.323
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	18.818.920.031	-
- Nguyên giá	241		20.124.377.412	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.305.457.381)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	VI.14	2.310.263.399	1.927.648.523
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.125.120.399	1.755.005.523
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		185.143.000	172.643.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		233.677.199.744	191.532.430.209



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		163.736.860.437	125.353.989.371
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	74.895.086.466	64.789.320.637
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		3.690.000.473	15.158.000.473
2. Phải trả người bán	312		25.784.430.055	15.732.357.884
3. Người mua trả tiền trước	313		22.359.780.594	23.693.415.276
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		4.834.128.997	2.143.183.711
5. Phải trả người lao động	315		502.097.306	(1.070.886.900)
6. Chi phí phải trả	316		591.857.756	592.882.900
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		16.532.326.417	8.500.953.341
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		600.464.868	39.413.952
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	88.841.773.971	60.564.668.734
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		84.747.027.500	60.564.668.734
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		4.094.746.471	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		69.940.339.307	66.178.440.838
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	69.940.339.307	66.178.440.838
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.984.469.356	15.984.469.356
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		782.289.903	626.541.753
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		290.355.294	515.670.422
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		104.916.314	73.716.314
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.778.308.440	3.978.042.993
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432	VI.18	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		233.677.199.744	191.532.430.209

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		154.750.111	128.041.549
5. Ngoại tệ các loại		-	-
- USD		-	-
- EUR		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

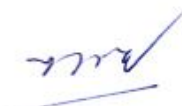
Đà Lạt, Ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	169.365.130.129	128.432.822.209
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.20	-	33.839.490
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.21	169.365.130.129	128.398.982.719
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	141.827.570.562	107.546.235.456
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		27.537.559.567	20.852.747.263
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	772.062.685	483.936.163
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	5.287.019.332	6.028.530.355
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.287.019.332	6.028.530.355
8. Chi phí bán hàng	24	VI.25	961.992.825	264.003.955
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.26	11.327.048.827	8.866.670.184
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		10.733.561.268	6.177.478.932
11. Thu nhập khác	31	VI.27	851.739.738	2.806.043.896
12. Chi phí khác	32	VI.28	327.134.390	1.945.479.314
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		524.605.348	860.564.582
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		11.258.166.616	7.038.043.514
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.29	2.814.541.654	1.231.657.615
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.32	8.443.624.962	5.806.385.899
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.876	1.290

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Lạt, Ngày 20 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



Năm 2010

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		108.847.884.575	118.707.519.667
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(87.952.697.534)	(95.048.353.634)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.524.537.688)	(7.626.722.327)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(8.556.767.148)	(3.802.867.724)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(455.755.755)	(1.493.147.036)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		29.265.273.516	20.332.469.122
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(39.901.562.297)	(45.478.145.567)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.278.162.331)	(14.409.247.499)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.827.196.981)	(1.300.601.274)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		596.909.545	82.980.686
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		426.352.232	469.441.663
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.803.935.204)	(748.178.925)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		49.512.394.700	57.565.374.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(38.556.101.234)	(35.366.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.490.207.395)	(1.556.132.243)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.466.086.071	20.643.241.757
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(5.616.011.464)	5.485.815.333
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.349.921.075	15.864.105.742
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VII.34	15.733.909.611	21.349.921.075

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Hòa



Ngô Phước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4203000171 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 ngày 23/06/2009.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 31/12/2010 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.5000.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

2. Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
- Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng.
- Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách.
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng

II Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài Chính.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

IV Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

320501
CÔNG TY
CHÍNH K
À KIỂM T
PHÍA N
TP. HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

V Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển:

1.1. Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

1.2. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được xử lý như sau:

- Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm là: tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn (01 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

- Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn (trên 01 năm) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu :

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

4.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ điều kiện ghi nhận là TSCĐ vô hình.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên. Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

10.1. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

10.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

10.3. Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
1.1-Tiền mặt (VND)	185.169.278	479.126.567
- Tại Văn Phòng	29.024.305	3.538.922
- Tại Công ty 274	73.352.048	168.686.239
- Tại Công ty Bảo Lộc	48.212.180	234.270.522
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	1.302.917	9.940.562
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	33.277.828	62.690.322
1.2-Tiền gửi ngân hàng	15.448.740.333	20.870.794.508
- Tại Văn Phòng	6.920.018.769	11.704.257.894
- Tại Công ty 274	3.349.115.054	8.051.251.675
- Tại Công ty Bảo Lộc	5.154.957.942	912.910.245
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	1.182.798	122.299.301
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	23.465.770	80.075.393
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	100.000.000	-
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	15.733.909.611	21.349.921.075

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
2.1-Đầu tư ngắn hạn	-	-
2.2-Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
Cộng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
3.1-Phải thu khách hàng	37.585.115.472	26.341.139.164
- Tại Văn Phòng	24.059.929.797	14.549.034.676
- Tại Công ty 274	4.199.296.573	3.785.626.001
- Tại Công ty Bảo Lộc	8.986.947.205	7.667.720.776
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	305.784.897	306.045.711
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	33.157.000	32.712.000
3.2-Trả trước cho người bán	15.882.417.360	20.673.095.104
- Tại Văn Phòng	10.851.705.978	15.327.452.520
- Tại Công ty 274	79.649.185	5.719.532
- Tại Công ty Bảo Lộc	4.948.062.197	5.332.586.616
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	4.336.436
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	3.000.000	3.000.000
3.3-Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
3.4-Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

3.5-Các khoản phải thu khác	306.069.112	393.890.414
- Tại Văn Phòng	106.893.345	265.584.991
- Tại Công ty 274	14.733.073	81.493.746
- Tại Công ty Bảo Lộc	181.503.694	45.881.677
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	2.939.000	930.000
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(686.730.350)	(677.555.678)
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	53.086.871.594	46.730.569.004
4. HÀNG TỒN KHO	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	90.224.782.814	53.701.140.678
- Nguyên liệu, vật liệu	783.240.245	574.947.778
- Công cụ, dụng cụ	542.470.616	413.601.551
- Chi phí SX, KD DD	80.928.768.023	47.984.829.389
- Thành phẩm	4.110.308.724	1.570.888.475
- Hàng hóa	3.859.995.206	3.156.873.485
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	90.224.782.814	53.701.140.678
5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
- Thuế khác phải thu nhà nước	104.377.066	82.552.614
Cộng thuế và các khoản phải thu nhà nước	104.377.066	82.552.614
6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
6.1- Tạm ứng	1.556.616.491	1.743.092.134
- Tại Văn Phòng	1.472.744.889	1.350.547.924
- Tại Công ty 274	-	11.000.000
- Tại Công ty Bảo Lộc	69.215.500	365.815.500
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	6.566.000	12.986.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	8.090.102	2.742.710
6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.173.043.230	322.100.000
- Tại Văn Phòng	-	-
- Tại Công ty 274	1.110.943.230	-
- Tại Công ty Bảo Lộc	62.100.000	322.100.000
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
Cộng tài sản ngắn hạn khác	2.729.659.721	2.065.192.134
7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư tại ngày 01/01/2010	13.139.153.488	7.165.328.177	2.692.146.729	1.158.204.246	24.154.832.640
2 Tăng trong kỳ	13.908.463.220	14.995.085.400	1.676.547.254	69.285.455	30.649.381.329
- Mua trong kỳ	1.591.981.034	14.995.085.400	1.676.547.254	69.285.455	18.332.899.143
- Đầu tư XDCB hoàn thành	12.316.482.186	-	-	-	12.316.482.186
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	7.616.844.058	199.225.860	168.000.000	83.705.937	8.067.775.855
- Thanh lý, nhượng bán	876.844.058	199.225.860	168.000.000	47.625.000	1.291.694.918
- Chuyển sang BĐS đầu tư	6.740.000.000	-	-	-	6.740.000.000
- Giảm khác	-	-	-	36.080.937	36.080.937
4 Số dư tại ngày 31/12/2010	19.430.772.650	21.961.187.717	4.200.693.983	1.143.783.764	46.736.438.114
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2010	996.909.253	1.036.937.143	335.895.851	459.764.209	2.829.506.456
2 Tăng trong kỳ	998.739.753	983.643.523	418.238.288	248.437.881	2.649.059.445
- Khấu hao trong năm	998.739.753	983.643.523	418.238.288	248.437.881	2.649.059.445
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	724.600.000	46.750.000	78.400.000	66.768.267	916.518.267
- Thanh lý, nhượng bán	39.900.000	46.750.000	78.400.000	40.481.250	205.531.250
- Chuyển sang BĐS đầu tư	684.700.000	-	-	-	684.700.000
- Giảm khác	-	-	-	26.287.017	26.287.017
4 Số dư tại ngày 31/12/2010	1.271.049.006	1.973.830.666	675.734.139	641.433.823	4.562.047.634
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2010	12.142.244.235	6.128.391.034	2.356.250.878	698.440.037	21.325.326.184
2 Tại ngày 31/12/2010	18.159.723.644	19.987.357.051	3.524.959.844	502.349.941	42.174.390.480

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay:

730.400.000

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

44.821.970



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

-

-

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

-

-

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2010	19.461.395.500	1.916.757.407	21.378.152.907
2. Tăng trong kỳ	2.752.256.362	1.014.790.000	3.767.046.362
3. Giảm trong kỳ	15.720.574.912	1.938.720.412	17.659.295.324
4. Số dư tại ngày 31/12/2010	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2010	380.414.370	59.577.963	439.992.333
2. Tăng trong kỳ	566.795.392	77.881.610	644.677.002
3. Giảm trong kỳ	656.515.506	96.936.021	753.451.527
4. Số dư tại ngày 31/12/2010	290.694.256	40.523.552	331.217.808
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2010	19.080.981.130	1.857.179.444	20.938.160.574
2. Tại ngày 31/12/2010	6.202.382.694	952.303.443	7.154.686.137

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay:

5.337.987.829

11. CHI PHÍ XDCB DỜ DANG

- Tại Văn Phòng
- + Nhà máy gạch Đơn Dương
- + Mỏ đá Gắn Reo - Đức Trọng
- + Trạm trộn bê tông
- + Khác
- Tại Công ty 274
- Tại Công ty Bảo Lộc
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
- Tại Văn Phòng	231.063.864	22.788.699.513
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	-	15.454.276.952
+ Mỏ đá Gắn Reo - Đức Trọng	-	-
+ Trạm trộn bê tông	-	6.419.826.428
+ Khác	231.063.864	914.596.133
- Tại Công ty 274	144.456.710	126.350.810
- Tại Công ty Bảo Lộc	-	-
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	299.411.818	-
Cộng chi phí XDCB dở dang	674.932.392	22.915.050.323

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

-

-

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
1. Số dư tại ngày 01/01/2010	-	-	-
2. Tăng trong kỳ	6.740.000.000	13.384.377.412	20.124.377.412
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2010	6.740.000.000	13.384.377.412	20.124.377.412
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2010	-	-	-
2. Tăng trong kỳ	684.700.000	620.757.381	1.305.457.381
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2010	684.700.000	620.757.381	1.305.457.381
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
1. Tại ngày 01/01/2010	-	-	-
2. Tại ngày 31/12/2010	6.055.300.000	12.763.620.031	18.818.920.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1-Đầu tư vào công ty con	-	-
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-
13.3- Đầu tư dài hạn khác	-	-
13.4- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
14.1-Chi phí trả trước dài hạn	2.125.120.399	1.755.005.523
- Tại Văn Phòng	1.688.170.701	1.416.279.533
- Tại Công ty 274	-	-
- Tại Công ty Bảo Lộc	7.564.983	-
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	31.730.224	10.094.627
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	397.654.491	328.631.363
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
14.3-Tài sản dài hạn khác	185.143.000	172.643.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	185.143.000	172.643.000
Cộng các tài sản dài hạn khác	2.310.263.399	1.927.648.523

15. NỢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
15.1-Vay và nợ ngắn hạn	3.690.000.473	15.158.000.473
<u>Vay ngắn hạn</u>	3.690.000.473	15.158.000.473
- Tại Văn Phòng	3.000.000.000	2.500.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Lâm Đồng	3.000.000.000	2.500.000.000
- Tại Công ty 274	200.000.473	4.058.000.473
- Tại Công ty Bảo Lộc	490.000.000	8.600.000.000
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
<u>Nợ dài hạn đến hạn trả</u>	-	-
15.2-Phải trả người bán	25.784.430.055	15.732.357.884
- Tại Văn Phòng	13.358.917.292	7.359.847.268
- Tại Công ty 274	2.788.621.418	3.102.903.266
- Tại Công ty Bảo Lộc	9.421.557.243	4.997.731.516
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	214.116.000	270.555.834
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	1.218.102	1.320.000
15.3-Người mua trả trước	22.359.780.594	23.693.415.276
- Tại Văn Phòng	13.315.148.715	17.387.701.374
- Tại Công ty 274	3.408.284.098	3.468.037.650
- Tại Công ty Bảo Lộc	5.532.558.398	2.608.828.385
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	103.789.383	228.847.867
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4.834.128.997	2.143.183.711
- Thuế giá trị gia tăng	1.090.151.175	888.368.527
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.736.507.822	1.231.649.060
- Thuế thu nhập cá nhân	-	4.127.424
- Thuế tài nguyên	-	13.545.200
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.470.000	5.493.500
<i>Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.</i>		
15.5-Phải trả người lao động	502.097.306	(1.070.886.900)
15.6-Chi phí phải trả	591.857.756	592.882.900
15.7- Phải trả nội bộ	-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
15.9- Các khoản phải trả khác	16.532.326.417	8.500.953.341
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Phải trả về cổ phần hóa	-	5.717.894.341
- Kinh phí công đoàn	171.983.017	102.357.867
- Bảo hiểm xã hội, y tế	246.654.314	160.662.587
- Phải trả khác	16.113.689.086	2.520.038.544
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	600.464.868	39.413.952
Cộng nợ ngắn hạn	74.895.086.466	64.789.320.637



16. NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
16.1-Phải trả dài hạn người bán	-	-
16.2-Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
16.3-Phải trả dài hạn khác	-	-
16.4-Vay và nợ dài hạn	84.747.027.500	60.564.668.734
<u>Vay dài hạn</u>	84.747.027.500	60.564.668.734
- Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn)	81.653.682.500	60.564.668.734
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	32.103.682.500	38.541.307.500
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	7.550.000.000	5.023.361.234
+ Quỹ Đầu tư phát triển	42.000.000.000	17.000.000.000
- Tại Công ty 274	-	-
- Tại Công ty Bảo Lộc	2.900.000.000	-
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	193.345.000	-
<u>Nợ dài hạn</u>	-	-
16.5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
16.6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.7- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
16.8- Doanh thu chưa thực hiện	4.094.746.471	-
16.9- Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-
Cộng nợ dài hạn	88.841.773.971	60.564.668.734

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại ngày 31/12/2008(số dư tại ngày 01/01/2009)	45.000.000.000	-	-	-	(115.200.000)	2.850.786.504
Lãi trong kỳ (sau thuế)						5.806.385.899
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2008 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2008 ngày 08/05/2009			85.523.595			(396.670.190)
Tạm trích quỹ dự phòng tài chính				515.670.422		(515.670.422)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi						(538.435.285)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển			541.018.158			(541.018.158)
Tạm chi thù lao HĐQT và BKS					100.000.000	(100.000.000)
Trả cổ tức năm 2008						(2.250.000.000)
Trả thù lao HĐQT, BKS năm 2008 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2008 ngày 08/05/2009					204.116.314	(204.116.314)
Tăng khác		15.984.469.356				-
Chi các quỹ					(115.200.000)	(133.219.041)
Số dư tại ngày 31/12/2009 (số dư tại ngày 01/01/2010)	45.000.000.000	15.984.469.356	626.541.753	515.670.422	73.716.314	3.978.042.993
Lãi trong kỳ (sau thuế)						8.443.624.962
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2009 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2009 ngày 08/05/2010			155.748.150	(225.315.128)	150.000.000	(220.978.737)
Trả thù lao HĐQT, BKS năm 2009 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2009 ngày 08/05/2010					(118.800.000)	
Trả cổ tức năm 2009						(3.600.000.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận 2010						(819.280.044)
Tăng khác						(3.100.734)
Giảm khác						
Số dư tại ngày 31/12/2010	45.000.000.000	15.984.469.356	782.289.903	290.355.294	104.916.314	7.778.308.440

(*) Ghi chú:

Lợi nhuận năm còn lại tại ngày 31/12/2010 là 7.778.308.440 đồng sẽ được phân phối sau khi có quyết định chính thức của Đại hội cổ đông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu	45.000.000.000	45.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2010	Năm 2009
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	3.600.000.000	2.250.000.000

d) Cổ phiếu	Năm 2010	Năm 2009
+ Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 31/12/2010	Tại ngày 01/01/2010
- Quỹ đầu tư phát triển	782.289.903	626.541.753
- Quỹ dự phòng tài chính	290.355.294	515.670.422
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	104.916.314	73.716.314

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển : Dùng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty theo quyết định của Đại hội cổ đông.

- Quỹ dự phòng tài chính : Dùng để đề phòng những tổn thất, thiệt hại bất ngờ do những nguyên nhân khách quan, bất khả kháng như : Thiên tai, hỏa hoạn, sự biến động về kinh tế, tài chính ...; Dùng để bù đắp lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

18. NGUỒN KINH PHÍ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

	Năm 2010	Năm 2009
19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.365.130.129	128.432.822.209
Cộng tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.365.130.129	128.432.822.209
20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		
+ Giảm giá hàng bán	-	33.839.490
Cộng các khoản giảm trừ doanh thu	-	33.839.490
21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.365.130.129	128.398.982.719
Cộng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.365.130.129	128.398.982.719
22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
+ Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	141.827.570.562	107.546.235.456
Cộng giá vốn hàng bán	141.827.570.562	107.546.235.456
23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	772.062.685	483.936.163
Cộng doanh thu hoạt động tài chính	772.062.685	483.936.163
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Lãi tiền vay	5.287.019.332	6.028.530.355
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng chi phí tài chính	5.287.019.332	6.028.530.355
25. THU NHẬP KHÁC		
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	596.909.545	2.806.043.896
Thu nhập khác	254.830.193	-
Cộng thu nhập khác	851.739.738	2.806.043.896
26. CHI PHÍ KHÁC		
- Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	184.993.750	1.945.479.314
- Chi phí khác	142.140.640	-
Cộng chi phí khác	327.134.390	1.945.479.314
27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH		
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	2.814.541.654	1.231.657.615
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.814.541.654	1.231.657.615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

- -

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2010	Năm 2009
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.817.674.274	42.134.676.907
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	23.946.583.815	11.800.187.249
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.662.132.515	1.843.547.592
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	15.970.834.287	19.601.865.683
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	103.397.224.891	75.380.277.431

30. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG KỲ

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2009
- Tổng lợi nhuận trước thuế	11.258.166.616	7.038.043.514
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	11.258.166.616	7.038.043.514
- Thuế TNDN phải nộp	2.814.541.654	1.759.510.878
Trong đó: + Thuế TNDN được miễn giảm (*)	-	527.853.263
+ Thuế TNDN bổ sung từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	-	-
+ Thuế TNDN phải nộp	2.814.541.654	1.231.657.614
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.443.624.962	5.806.385.899

(*) Giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2009 theo nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính Phủ.

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, Ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

TỜ TRÌNH

V/v: Các nội dung thảo luận và thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2011

---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 của năm 2010 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;

Căn cứ Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2010 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính & Kiểm toán Phí Nam (AASCS)

Tại kỳ họp này, HĐQT đã trình bày trước ĐHĐCĐ về tình hình SXKD trong năm 2010, Kế hoạch SXKD năm 2011 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 2011, cụ thể:

I/. BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010:

- Tổng doanh thu thực hiện (DT thuần)	:	169.365.130.129 đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	11.258.166.616 đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	8.443.624.962 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /DT thuần	:	5.00 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH	:	12.07 %

II/. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2011:

- Tổng doanh thu thực hiện	:	190.251.200.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	14.498.600.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	10.873.950.000 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /DT thuần	:	5.72 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH	:	15.55 %

III/. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2010 VÀ DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2011:

1/. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2010:

(Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/2010-ĐHĐCĐ, ngày 08/5/2010 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt).

- Lợi nhuận sau thuế	:	8.443.624.962 đồng.
a. Chia cổ tức (53.3% LNST tương đương 10% VDL):		4.500.000.000 đồng.
b. Thù lao HĐQT, BKS (4.5% LNST)	:	380.000.000 đồng.
c. Quỹ đầu tư phát triển (10% LNST)	:	844.362.496 đồng.
d. Quỹ dự phòng tài chính (5% LNST)	:	422.181.248 đồng.
e. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5% LNST)	:	422.181.248 đồng.
f. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (12% LNST)	:	1.013.234.995 đồng.
g. Quỹ thưởng BĐH (4.08% LNST)	:	344.362.496 đồng.
h. Lợi nhuận còn lại chưa phân phối (6.12% LNST):		517.302.479 đồng.

Lợi nhuận sau thuế	:	10,873,950,000 đồng.
. Dự kiến chia cổ tức (50% LNST ~ 10%-12% VDL):		5,400,000,000 đồng.
. Quỹ đầu tư phát triển (10% LNST)	:	1,087,395,000 đồng.
. Quỹ dự phòng tài chính (05% LNST)	:	543,697,000 đồng.
. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (12% LNST)	:	1,304,874,000 đồng.
. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (05% LNST):		543,697,000 đồng.
. Thù lao HĐQT, BKS (4,5% LNST)	:	489,328,000 đồng.
. Chi phí điều hành (2% LNST)	:	217,479,000đồng.
. Quỹ thưởng BĐH (LNST từ 5 tỷ trở lên: 2% LNST):		234,958,000 đồng.
. Lợi nhuận chưa phân phối (9,5% LNST)	:	1,052,522,000 đồng.

- Tổng mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2011: ***Giữ ở mức tỷ lệ năm 2010 là 4,5% lợi nhuận sau thuế.***