



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 25 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

THÔNG BÁO
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt trân trọng Thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 của Công ty.

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

- Thời gian họp: **8g00 thứ Sáu, ngày 16 tháng 05 năm 2014**

- Địa điểm họp: **Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
Số 25 Trần Phú, Phường 3, 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 15/04/2014). Cổ đông không tham dự có thể ủy quyền cho người khác tham dự và việc ủy quyền phải được lập thành văn bản (*theo mẫu của Công ty CP địa ốc Đà Lạt*).

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

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

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2013; Phương hướng hoạt động năm 2014.
- Báo cáo kết quả SXKD năm 2013; Kế hoạch SXKD năm 2014;
- Báo cáo tóm tắt tài chính năm 2013; Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2013 (nếu có) và dự kiến phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2014;
- Báo cáo chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2013 và dự kiến mức thù lao năm 2014;
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2013;
- 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:

- Quý cổ đông có thể lấy tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông trên Website của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: dalatreal.com.vn từ ngày **29/04/2014**;

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 Đại hội theo hình thức gửi qua đường Bưu điện hoặc Email trước 16h ngày **10/05/2014** tại địa chỉ:

- Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty CP địa ốc Đà Lạt
- Địa chỉ : 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành phố Đà Lạt.
- Người nhận : Ông Nguyễn Văn Đậu

- Email: **dalatrealjsc@dalatreal.com.vn**;
hdqtlldr@yahoo.com;
vandaudlr@yahoo.com.vn.
- Ngoài phong bì cần ghi rõ “**Hồ sơ xác nhận việc tham dự Đại hội**”;

* Lưu ý:

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

Thông báo này được thay cho Giấy mời;

Trân trọng Thông báo và kính mời!

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
CHỦ TỊCH HĐQT**



Trần Văn Châu

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

---o0o---

I/. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM:

Thời gian: 08 giờ 00 thứ Sáu, ngày 16 tháng 05 năm 2014

Địa điểm: Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

Số 25 Trần Phú, phường 3, 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, thể lệ biểu quyết tại Đại hội; 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 của HĐQT năm 2013; - Phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2014.	HĐQT	08h45 – 08h50 (5 phút)	
6	- Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013; Kế hoạch SXKD năm 2014; - Báo cáo tóm tắt tài chính 2013; Phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2013 (nếu có) và dự kiến phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2014.	Ban TGD	08h50 – 09h10 (20 phút)	
7	Báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2013 và dự kiến mức thù lao 2014;	HĐQT	09h10 – 09h15 (5 phút)	
8	Báo cáo hoạt động của BKS năm 2013 và Phương hướng hoạt động năm 2014;	Trưởng BKS	09h15 – 09h20 (5 phút)	
9	Giới thiệu tờ trình về các vấn đề cần ĐHĐCĐ phê chuẩn	Đoàn Chủ Tịch	09h20 – 09h25 (5 phút)	
10	Thảo luận và biểu quyết	Chủ Tọa Đoàn	09h25 – 09h40 (15 phút)	ĐH biểu quyết bằng thẻ
	GIẢI LAO (15 PHÚT)		09g40 – 09g55 (15 phút)	
11	Công bố kết quả biểu quyết	Ban kiểm phiếu	09h55 - 10h05 (10 phút)	
12	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Đoàn thư ký	10g05-10g10 (5phút)	
13	Bế mạc ĐH	Đoàn Chủ Tịch	10g10-10g15	

TM.BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI


Trần Văn Châu



CÔNG TY CỔ PHẦN ÑÒA OC ÑÀ LẠT (DLR)
Ñòa chñ : 25 - Tran Phu - Ñà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

NGUYÊN TẮC THỂ LỆ BIỂU QUYẾT, KIỂM PHIẾU TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014

---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 9/5/2009.

- Căn cứ Nội quy làm việc của ĐHĐCD thường niên năm 2014.

Việc biểu quyết, kiểm phiếu thông qua các nội dung Tờ trình của ĐHĐCD thường niên 2014 của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt 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: *Biểu quyết bằng cách đưa cao thẻ 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 một thẻ 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 và có đóng dấu treo của Công ty. Thẻ biểu quyết 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 nội dung cần biểu quyết và lấy ý kiến tại Đại hội.

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

Thẻ biểu quyết hợp lệ là thẻ 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);

*** Cách thức biểu quyết:**

Chủ tọa Đại hội sẽ yêu cầu cổ đông biểu quyết các nội dung bằng cách ngồi tại chỗ và đưa cao thẻ 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 thẻ đồng ý;
- Lần thứ 2: Cổ đông đưa cao thẻ không đồng ý;

- Lần thứ 3: Cổ đông đưa cao thẻ không có ý kiến.

Sau mỗi lần biểu quyết, Ban kiểm phiếu hoặc Ban tổ chức sẽ ghi nhận tỷ lệ biểu quyết tương ứng với số cổ phần của cổ đông 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 16 tháng 05 năm 2014

TM. Ban Tổ chức Đại Hội

Trưởng Ban



The image shows a red circular official stamp of Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. The stamp contains the text: "S.D.K.K.D: 5800000142-C.T.C.S", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT", and "TP. ĐÀ LẠT - T. LÂM ĐỒNG". Overlaid on the stamp is a blue ink signature. Below the signature, the name "Trần Văn Châu" is printed in red cursive script.

Trần Văn Châu



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ Ở ÑÀ LẠT (DLR)
Nhà chñ : 25 - Trần Phú - Ñà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ÑÀ LẠT
---o0o---

NỘI QUY LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 Công ty cổ phần địa ốc Ñà Lạt được tổ chức vào lúc **8g00 ngày 16 tháng 05 năm 2014 tại Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Ñà Lạt - số 25 đường Trần Phú, phường 3, thành phố Ñà 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 hợp đại diện ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông được chốt ngày 15/04/2014.

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 hoặc đăng ký với Đoàn thư ký để Chủ tọa Đại hội lên kế hoạch và mời 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.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Văn Châu







CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433

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

Số: 10 /BC/HDQT-DLR

Đà Lạt, ngày 13 tháng 05 năm 2014

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT NĂM 2013 & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014 (Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014)

—o0o—

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

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tài chính 2014, Hội Đồng Quản Trị công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc HĐQT thực hiện quyền chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2013; Định hướng hoạt động năm 2014 như sau:

PHẦN I :

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013

1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013:

Với vai trò là người đại diện cho quý cổ đông Công ty; Hội đồng Quản trị Công ty trong năm 2013 đã có nhiều cố gắng, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và pháp luật. Thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong các mặt hoạt động. Đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Pháp luật của Nhà nước.

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

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2013, HĐQT đã bám sát và tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường do tình hình kinh tế khó khăn trong nước và thế giới, áp dụng nhiều giải pháp để khắc phục vượt qua khó khăn, duy trì ổn định tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

Đa số các thành viên HĐQT thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và định hướng nội dung cho các kỳ họp khác. Trong năm 2013, HĐQT đã tổ chức 06 kỳ họp HĐQT, và thông qua 05 văn bản xin ý kiến để chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ được giao và kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động SXKD, điều hành Doanh nghiệp;

HĐQT đã giao nhiệm vụ cho 01 thành viên HĐQT, Phó Chủ tịch thường xuyên làm việc tại Công ty để giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc nhằm trao đổi những thuận lợi, giải quyết những khó khăn trong quản trị Doanh nghiệp và kịp thời báo cáo đến các Thành viên HĐQT để được xem xét giải quyết;



Năm 2013 là năm mở đầu của nhiệm kỳ mới, cũng là năm doanh nghiệp rơi vào thời điểm khó khăn nhất từ khi chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần. Trong điều kiện các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bị ngừng trệ, HĐQT đã chỉ đạo và phối hợp Ban điều hành triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và chiến lược quản trị Công ty; Trong đó tập trung vào các vấn đề sau:

- Cơ cấu lại tổ chức bộ máy của các đơn vị chuyên môn, gồm: Sáp nhập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phòng kế hoạch tổng hợp thành Phòng Kế hoạch đầu tư; Sáp nhập các đơn vị SXKD vật liệu xây dựng hiện hữu thành Công ty Vật liệu xây dựng (Đơn vị trực thuộc) hoạt động chuyên ngành trên lĩnh vực SXKD vật liệu xây dựng;
- Từng bước chuyển nguồn nhân lực trong hoạt động thi công xây dựng về các Công ty thành viên do Công ty làm chủ sở hữu để nâng cao năng lực và chuyên môn hóa hoạt động thi công xây lắp của các đơn vị này, trong đó trọng yếu là giao cho các đơn vị thành viên thực hiện thi công các dự án đầu tư xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư;
- Trên cơ sở các cơ chế, chính sách của Nhà nước và năng lực của Doanh nghiệp, tập trung trọng điểm vào hoạt động đầu tư dự án bất động sản Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, làm nền tảng cho hoạt động SXKD của Doanh nghiệp trong thời gian tới, tạo cơ sở tổ chức thực hiện hoạt động thi công xây lắp, hoạt động SXKD vật liệu xây dựng để giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận;

Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2013 tiếp tục ứng phó với những khó khăn, thử thách như đã được nhận định từ đầu năm; Tuy nhiên thực tế một số yếu tố chủ quan, khách quan không thuận lợi đã tác động mạnh mẽ hơn ngoài dự kiến, cho nên kết quả SXKD trong năm 2013 là không đạt.

2. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013:

Chỉ tiêu	NĂM 2013	NĂM 2012
1. Thu nhập	144,954,732,456	229,026,852,461
2. Chi phí	151,275,718,152	227,867,326,221
3. Lợi nhuận trong công ty liên kết	26,604,317	(17,109,458)
4. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(6,871,621,918)	872,985,611

3. NHẬN XÉT ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Hoạt động của HĐQT năm 2013 luôn tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và Quy chế hoạt động của Công ty. Các phiên họp của HĐQT đều được chuẩn bị kỹ lưỡng, nghiêm túc; Trong các phiên họp có mời Ban kiểm soát Công ty tham dự; Nghị quyết của các phiên họp được công bố phổ biến công khai để triển khai thực hiện. Thông qua việc thực hiện công bố thông tin góp phần nâng cao trách nhiệm của HĐQT trước cổ đông, tạo điều kiện cho các cổ đông giám sát hoạt động của HĐQT.

Tuy nhiên, kết quả hoạt động SXKD năm 2013 của Công ty không hiệu quả do còn bộc lộ một số khuyết điểm cần được khắc phục đó là:

- Đầu tư vào một số ngành như Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông giá trị lớn nhưng chưa nghiên cứu kỹ thị trường, nhu cầu thấp nên khai thác không hiệu quả, thu hồi vốn chậm, chi phí lãi vay ngày càng tăng.

- Doanh thu SXKD chính của Công ty là lĩnh vực xây lắp các dự án công trình thuộc vốn ngân sách nhà nước, việc thanh quyết toán chậm kéo dài làm chi phí vốn tăng cao nên lợi nhuận giảm, thậm chí lỗ.

- Tuy Công ty quản lý nhiều tài sản là bất động sản biệt thự nhưng phần diện tích đất bao quanh biệt thự đều nộp tiền thuê đất theo tỷ lệ giá đất ở rất cao, trong khi doanh thu khai thác phần biệt thự giá trị thấp không hiệu quả.

- Hoạt động khai thác đá vừa được UBND Tỉnh gia hạn thời hạn sử dụng hơn 25 năm mới đưa vào hoạt động, nên thiết bị chưa đáp ứng công suất nên hiệu quả còn thấp.

- HĐQT phần lớn các thành viên đều kiêm nhiệm, trong đó có thành lập các tiểu ban chuyên môn của HĐQT, nhưng mới hoạt động nên chưa bao quát sâu sát hết tình hình hoạt động của Công ty.

- Điều lệ Công ty chưa được ban hành theo Thông tư 121/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài Chính V/v: Quy định quản trị công ty áp dụng đối với các công ty đại chúng;

Nhìn chung hoạt động của HĐQT trong năm 2013 tuy đã có nhiều cố gắng, nhưng vẫn chưa hoàn thành được một số chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đề ra. HĐQT kính mong quý cổ đông cảm thông, chia sẻ, tham gia góp ý, với mong muốn xây dựng thương hiệu cho Công ty để từng bước phát triển công ty bền vững theo kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông đề ra, cũng như quý cổ đông tin tưởng, kỳ vọng.

PHẦN II :

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2014

1. DỰ BÁO KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH NĂM 2014:

Năm 2014 sẽ là một năm còn nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp ngành xây dựng và bất động sản; Chính phủ đã và sẽ có các chủ trương, chính sách, quyết sách kích thích phát triển kinh tế đi đôi với kiềm chế lạm phát. Thị trường vốn cho doanh nghiệp sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn; Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán, thị trường vốn khác vẫn chưa khai thác được. Thị trường bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng vẫn chưa có những tín hiệu tích cực và còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trên địa bàn tỉnh, tình hình năm 2014 cũng chưa có dấu hiệu tích cực, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hạn chế tối đa, tình hình tài chính, thu chi cân đối ngân sách còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của doanh nghiệp.

2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP CƠ BẢN:

Ngay sau khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2014. Hội đồng quản trị sẽ cố gắng thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó để đảm bảo cho sự phát triển của Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của tất cả các cổ đông và nhà đầu tư. Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, HĐQT tập trung giải quyết một số nội dung:

12
13
14
15
16
17
18

*** Về phía HĐQT:**

- Năm 2014 Công ty sẽ còn gặp nhiều khó khăn, phức tạp, do vậy việc quản trị rủi ro là nhiệm vụ có ý nghĩa quyết định. HĐQT cần có phương án, lộ trình và tiến độ cụ thể trong việc tái cấu trúc doanh nghiệp đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

- Sớm ban hành Điều lệ Công ty theo Thông tư 121/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài Chính V/v: Quy định quản trị công ty áp dụng đối với các công ty đại chúng; đồng thời tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị, quản lý, điều hành Doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

*** Về phía Ban Điều hành:**

Trên cơ sở kế hoạch SXKD năm 2014 được Đại hội đồng cổ đông thông qua, yêu cầu Ban điều hành xây dựng các phương án, có lộ trình chi tiết, trong đó tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:

- Sau khi Điều lệ mới được ban hành, Ban Điều hành có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh, bổ sung, xây dựng lại các quy chế, quy định phù hợp với yêu cầu hoạt động và phát triển của Doanh nghiệp.

- Tái cấu trúc nguồn nhân lực, sắp xếp bộ máy quản lý tinh gọn, tổ chức sản xuất và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của Công ty phù hợp với yêu cầu SXKD là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của năm 2014, chủ yếu tập trung vào công tác đánh giá lại nguồn nhân lực hiện có, định biên lao động phù hợp với từng vị trí công việc, giải quyết nguồn nhân lực dôi thừa không cần thiết; có kế hoạch quy hoạch, đào tạo và sử dụng nguồn nhân lực thực sự có trình độ, năng lực; đầu tư nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ quản lý, năng lực điều hành, đảm bảo cơ hội thăng tiến và có chính sách đãi ngộ thỏa đáng, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực đóng góp vào sự phát triển của Công ty.

- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc huy động và sử dụng nguồn vốn. Bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tăng vốn phù hợp với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Công ty phấn đấu không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi.

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

Độc
Độc
Độc

- Để đạt được mục tiêu Công ty phải tranh thủ thời cơ, tận dụng cơ hội-sử dụng hiệu quả thế mạnh của các đối tác chiến lược trong và ngoài tỉnh thông qua các hợp đồng, cùng cố và mở rộng hoạt động SXKD.

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

- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động và thực hiện tốt hơn nữa công tác thi đua khen thưởng và công tác xã hội từ thiện.

Kính thưa Đại hội!

Trên đây là một số nội dung cơ bản về hoạt động của HĐQT năm 2013, định hướng hoạt động năm 2014. Nhân dịp này, HĐQT xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Ban chấp hành Đảng ủy, các tổ chức đoàn thể và toàn thể CB-CNV trong Công ty; sự cộng tác và chia sẻ của Quý cổ đông, nhà đầu tư đối với hoạt động của HĐQT trong năm vừa qua. Trong năm 2014, HĐQT sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị nhằm đáp ứng quy mô ngày càng phát triển của Công ty và yêu cầu ngày càng cao của cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét quyết định./.

Kính chúc quý vị đại biểu và Quý cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt;

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn!

*** Nơi nhận:**

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Trần Văn Châu

1.6.9

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013 CỦA TỪNG LĨNH VỰC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

STT	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾ HOẠCH NĂM 2013			KẾT QUẢ NĂM 2013				So sánh Thực hiện/ Kế hoạch	
		Doanh thu	Lợi Nhuận trước thuế	Lợi Nhuận sau thuế	Doanh thu	Chi phí quản trị QLĐH	Lợi Nhuận trước thuế	Lợi Nhuận sau thuế	Doanh thu	Lợi Nhuận sau thuế
		1	2	3	4	5	7	8	(9)/(4)/(1)	10
1	Hoạt động xây lắp	132,103,292,512			51,086,171,898	.	(278,019,682)	(278,019,682)	38.67%	
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,559,981,597			1,672,698,692	.	653,358,999	653,358,999	66.52%	
3	Hoạt động chuyển nhượng BĐS	.			.	.	.	.		
4	Hoạt động kinh doanh dự án BĐS	.			21,962,892,565	.	106,872,377	106,872,377		
5	Hoạt động đầu tư dự án	.			46,799,148,160	.	1,565,280,331	1,565,280,331		
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	2,057,818,182			1,848,398,786	.	(19,448,374)	(19,448,374)	89.82%	
7	Hoạt động SXKD VLXD	44,796,657,615			25,413,815,997	.	(3,187,124,096)	(3,187,124,096)	58.42%	
8	Hoạt động tư vấn XD	463,636,364			.	.	.	.		
9	Hoạt động Tài chính	.			.	.	498,378,953	498,378,953		
10	Hoạt động khác	.			3,101,675,795	.	(1,589,487,069)	(1,589,487,069)		
11	CHI PHÍ QLĐN	.			.	.	(5,540,493,744)	(5,540,493,744)		
12	THUẾ TNDN	.			.	.	.	(279,582,286)		
HỢP CỘNG		181,981,386,270	5,614,877,842	4,441,868,019	151,884,801,893	8,872,132,118	(7,790,682,304)	(8,070,264,590)	83.46%	
TRÚC NỘI BỘ					(7,347,851,207)		1,469,696,609	1,469,696,609		
Lợi nhuận C.Ty liên kết							26,604,317	26,604,317		
Thuế TNDN								(297,658,253)		
HỢP NHẤT		181,981,386,270	5,614,877,842	4,441,868,019	144,536,950,686	8,872,132,118	(6,294,381,378)	(6,871,621,917)	79.42%	

PHÒNG KẾ HOẠCH ĐÀI TƯ

Nguyễn Đức Bảo

Đà Lạt, ngày 28 tháng 4 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TP. ĐÀ LẠT - T. LÂM ĐỒNG
Ngô Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013 CỦA TỪNG ĐƠN VỊ/TỪNG LĨNH VỰC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

STT	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾ HOẠCH NĂM 2013			KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2013				So sánh Thực hiện/ Kế hoạch	
		Doanh thu	Lợi Nhuận trước thuế	Lợi Nhuận sau thuế	Doanh thu	Chi phí quản trị QLĐH	Lợi Nhuận trước thuế	Lợi Nhuận sau thuế	Doanh thu	Lợi Nhuận sau thuế
		1	2	3	4	5	6	7	(8)=(4)/(1)	(9)=(7)/(3)
I. VĂN PHÒNG CÔNG TY										
1	Hoạt động xây lắp	66.000.000.000	1.282.000.000	961.500.000	21.860.005.927	-	(158.046.359)	(158.046.359)	33.12%	
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2.514.527.052	1.631.651.518	1.223.331.944	1.672.698.692	-	653.358.999	653.358.999	66.52%	
3	Hoạt động kinh doanh dự án BĐS	-	-	-	21.962.892.365	-	106.872.377	106.872.377		
4	Hoạt động đầu tư dự án	-	-	-	46.799.148.160	-	1.565.280.331	1.565.280.331		
5	Hoạt động dịch vụ D.lịch	2.057.818.182	105.080.606	78.810.454	1.848.398.786	238.971.137	(19.448.374)	(19.448.374)	89.82%	
6	Hoạt động SXKD VLXD	31.796.657.615	1.433.943.707	1.306.167.418	18.574.717.250	-	(3.334.054.363)	(3.334.054.363)	58.42%	
7	Hoạt động tư vấn XD	-	5.531.046	4.148.284	-	-	-	-		
8	Hoạt động Tài chính	-	-	-	-	-	404.562.705	404.562.705		
9	Hoạt động khác	-	-	-	-	-	(1.732.057.435)	(1.732.057.435)		
10	CHI PHÍ QLDN	-	-	-	-	5.540.493.744	(5.540.493.744)	(5.540.493.744)		
11	THUẾ TNDN	-	-	-	-	-	-	(112.831.199)		
CỘNG VĂN PHÒNG CÔNG TY:		102.369.002.849	4.458.206.877	3.573.958.101	112.717.861.380	5.779.464.881	(8.054.025.863)	(8.166.857.062)	110.11%	
II. CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC BẢO LỘC										
1	Hoạt động xây lắp	49.103.292.512	-	-	19.521.760.638	-	94.072.549	94.072.549	39.76%	
2	Hoạt động cho thuê BĐS	45.454.545	-	-	-	-	-	-		
3	Hoạt động SXKD VLXD	10.000.000.000	-	-	4.678.897.448	-	139.088.768	139.088.768	46.79%	
4	Hoạt động tư vấn XD	463.636.364	-	-	-	-	5.416.075	5.416.075		
5	Hoạt động Tài chính	-	-	-	-	-	(2.631.529)	(2.631.529)		
6	Hoạt động khác	-	-	-	3.101.675.795	-	-	1166.751.087		
7	THUẾ TNDN	-	-	-	-	-	-	-		
CỘNG BLR:		59.612.383.421	711.158.271	533.368.703	27.302.333.881	2.276.846.885	235.945.863	69.194.776	45.80%	12.97%

0014
GTY
ĐIẢ
LẠT
T.LAM

III.	CTY TNHH MTV XD ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT									
1	Hoạt động xây lắp	17,000,000,000			9,704,405,333	-	(214,045,872)	(214,045,872)		
2	Hoạt động SXKD VLXD	3,000,000,000			2,160,201,299	-	7,841,499	7,841,499		
3	Hoạt động Tài chính				-	-	88,400,173	88,400,173		
4	Hoạt động khác				-	-	145,201,895	145,201,895		
	CỘNG DLC :	20,000,000,000	451,586,000	338,689,500	11,864,606,632	815,820,352	27,397,695	27,397,695	59.32%	8.09%
	HỢP CỘNG	181,981,386,270	5,620,951,147	4,446,016,304	151,884,801,893	8,872,132,118	(7,790,682,304)	(8,070,264,590)	83.46%	
	TRỪ NỘI BỘ				(7,347,851,207)		1,469,696,609	1,469,696,609		
	Lợi nhuận C.Ty liên kết						26,604,317	26,604,317		
	Thuế TNDN							(297,658,253)		
	HỢP NHẤT	181,981,386,270	5,620,951,147	4,446,016,304	144,536,950,686	8,872,132,118	(6,294,381,378)	(6,871,621,917)	79.42%	

PHÒNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ



Nguyễn Đức Bảo

Đà Lạt, ngày 28 tháng 4 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC




Ngô Phước



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
DALAT REALCO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢNG TỔNG HỢP KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014
(theo từng đơn vị)

STT	DIỄN GIẢI	CHI TIẾT DOANH THU								CÁC CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN		GHI CHÚ
		Tổng Doanh Thu (chưa VAT)	Đầu thầu xây lắp & Văn phòng Công ty tư thi công	Công ty làm Tổng thầu	Công ty thành viên đầu thầu lấy pháp nhân Công ty mẹ.	Đầu tư dự án	Cho thuê BDS	SXKD Vật liệu xây dựng	DV Du lịch, Nhà hàng KS	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	
	TỔNG CỘNG	252,014,617,155	137,983,229,147	32,000,000,000	18,000,000,000	1,543,353,040	2,952,638,387	57,445,032,944	2,090,363,637	3,143,687,033	2,357,765,275	
I	Văn phòng Công ty	140,850,115,280	45,000,000,000	32,000,000,000	18,000,000,000	1,543,353,040	2,952,638,387	41,354,123,859	-	782,468,627	586,851,470	
1	Phòng Kỹ thuật thi công	95,000,000,000	45,000,000,000	32,000,000,000	18,000,000,000							
2	Sân giao dịch BĐS	2,952,638,387					2,952,638,387					
3	Kí nghiệp KT-CB Đô	13,110,336,485						13,110,336,485				
4	Phòng TB-VLXD	22,626,418,182						22,626,418,182				
5	Nhà máy gạch Nghiã Đức	5,617,369,187						5,617,369,187				
6	H.động DTXD	1,543,353,040				1,543,353,040						
II	Công ty Du Lịch M.A.Đ	2,090,363,637							2,090,363,637	145,342,608	109,006,956	
III	Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	52,074,138,238	42,983,229,147					9,090,909,091		941,169,399	705,877,049	
IV	Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	57,000,000,000	50,000,000,000					7,000,000,000		1,274,706,400	956,029,800	
	HỢP CỘNG	252,014,617,155	137,983,229,147	32,000,000,000	18,000,000,000	1,543,353,040	2,952,638,387	57,445,032,944	2,090,363,637	3,143,687,033	2,357,765,275	
	TRỪ NỘI BỘ	(50,000,000,000)										
	Lợi nhuận C.Ty liên kết										29,232,000	
	HỢP NHẤT	202,014,617,155									2,386,997,275	

Ghi chú: Các giá trị doanh thu và LNST được hạch toán theo phương pháp hợp cộng.

PHÒNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ


Nguyễn Đức Bảo

Đà Lạt, ngày 28 tháng 4 năm 2014
TỔNG GIÁM ĐỐC


Ngô Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

-----000-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

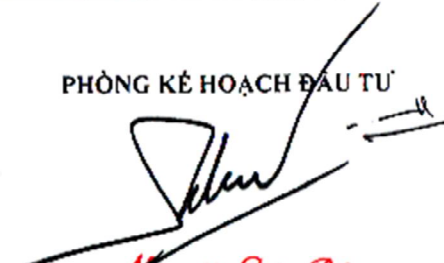
-----000-----

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014 (Theo từng lĩnh vực hoạt động)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾT QUẢ NĂM 2013		KẾ HOẠCH NĂM 2014		SO SÁNH NĂM 2014/NĂM 2013	
		Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Doanh thu	Lợi Nhuận Sau thuế
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	51,086,171,898		187,983,229,147		368%	
2	Hoạt động cho thuê BĐS	1,672,698,692		2,952,638,387		177%	
4	Hoạt động kinh doanh dự án BĐS	21,962,892,565		-			
5	Hoạt động đầu tư dự án	46,799,148,160		1,543,353,040			
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	1,848,398,786		2,090,363,637		113%	
7	Hoạt động SXKD VLXD	25,413,815,997		57,445,032,944		226%	
8	Hoạt động khác	3,101,675,795		-			
HỢP CỘNG		151,884,801,893	(8,070,264,590)	252,014,617,155	2,357,765,275	165.9%	
TRỪ NỘI BỘ		(7,347,851,207)	1,469,696,609	(50,000,000,000)			
Lợi nhuận C.Ty liên kết		-	26,604,317		29,232,000		
Thuế TNDN			(297,658,253)				
HỢP NHẤT		144,536,950,686	(6,871,621,917)	202,014,617,155	2,386,997,275	139.8%	

PHÒNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ


Nguyễn Đức Bảo

Đà Lạt, ngày 28 tháng 4 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC


Ngô Phước

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)**

Địa chỉ : 25 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433

Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT
NĂM 2013****I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

NỘI DUNG	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
TÀI SẢN	252,859,271,002	307,002,980,140
1. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	188,795,279,481	237,776,780,330
- Tiền	8,940,870,595	9,653,608,076
- Các khoản phải thu ngắn hạn	109,035,145,699	100,880,633,663
- Hàng tồn kho	62,965,469,136	121,898,825,744
- Tài sản ngắn hạn khác	7,853,794,051	5,343,712,847
2. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	64,063,991,521	69,226,199,810
- Tài sản cố định	45,453,851,933	49,900,512,289
- Bất động sản đầu tư	16,207,870,089	16,716,180,725
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	363,578,971	326,744,654
- Tài sản dài hạn khác	2,038,690,528	2,282,762,142
NGUỒN VỐN	252,859,271,002	307,002,980,140
1. Các khoản nợ	194,971,304,572	241,504,011,523
- Nợ ngắn hạn	107,980,133,631	162,512,928,594
- Nợ dài hạn	86,991,170,941	78,991,082,929
2. Nguồn vốn chủ sở hữu	57,887,966,430	65,498,968,617
a. Vốn chủ sở hữu	57,887,966,430	65,498,968,617
b. Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0

II. BÁO CÁO THU NHẬP

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
1. Thu nhập	144,954,732,456	229,026,852,461
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	144,536,950,686	228,642,694,174
- Doanh thu tài chính	164,724,020	284,107,052
- Thu nhập khác	253,057,750	100,051,235
2. Chi phí	151,275,718,152	227,867,326,221
- Giá vốn hàng bán	136,286,286,778	216,131,795,427
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,872,132,118	8,217,833,542
- Chi phí bán hàng	1,054,853,741	129,940,980
- Chi phí tài chính	3,147,312,543	3,376,608,244
- Chi phí khác	1,915,132,972	11,148,028
3. Lợi nhuận trong công ty liên kết	26,604,317	(17,109,458)
4. Lợi nhuận trước thuế	(6,294,381,379)	1,142,416,782
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	279,582,286	408,364,751
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	297,658,253	(138,933,580)
5. Lợi nhuận sau thuế	(6,871,621,918)	872,985,611

III. CÁC TỶ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
1. Chỉ tiêu về Cơ cấu tài sản			
a. Tài sản cố định / Tổng tài sản (TS dài hạn / Tổng tài sản)	%	25.34%	22.55%
b. Tài sản lưu động / Tổng tài sản (TS ngắn hạn / Tổng tài sản)	%	74.66%	77.45%
2. Chỉ tiêu về Cơ cấu nguồn vốn			
a. Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn (Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn)	%	77.11%	78.67%
b. Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng NV (Vốn CSH / Tổng nguồn vốn)	%	22.89%	21.33%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
a. Vòng quay hàng tồn kho (Tổng doanh thu / Hàng tồn kho)	Lần	2.30	1.88
b. Vòng quay Tổng tài sản (Tổng doanh thu / Tổng tài sản)	Lần	0.57	0.74
4. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
a. Khả năng thanh toán nhanh (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn)	Lần	1.17	0.71
b. Khả năng thanh toán hiện hành (TS ngắn hạn / Nợ ngắn hạn)	Lần	1.75	1.46
5. Chỉ tiêu về Khả năng sinh lợi			
a. Tỷ suất LNST / Tổng tài sản (Lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản)	%	-2.72%	0.28%
b. Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần (Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần)	%	-4.75%	0.38%
c. Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu (Lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH)	%	-11.87%	1.33%
6. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
a. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) (Lợi nhuận sau thuế / 4.500.000cp)	đ/cp	(1,527)	194
b. Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (Vốn Chủ sở hữu / 4.500.000cp)	đ/cp	12 864	14 555

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn văn Hòa

Ngày 09 tháng 4 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

(CỔ PHẦN ĐỊA ỐC)

~~DA LAT~~

Ngô Phước



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

25 (21) Trần phú - Phường 3 - Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại: 0633. 822 243

Fax: 0633. 821 433

Signature Not Verified

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013

Được ký bởi NGÔ PHƯỚC
Ngày ký: 31.03.2014 18:06



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2013

(ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2013)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	08 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.....	14 - 33



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 hợp nhất của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 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

Trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ số: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Vào ngày 31/12/2013, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết.

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty.

Công ty con được hợp nhất:

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2013 là 4.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: 1\ Hoạt động tư vấn quản lý: giám sát công trình dân dụng, công nghiệp (chính). 2\ Xây dựng công trình công ích. 3\ Phá dỡ. 4\ Bán buôn vật liệu xây dựng. 5\ Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong các cửa hàng chuyên doanh. 6\ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. 7\ Xây dựng nhà các loại. 8\ Lắp đặt hệ thống điện. 9\ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. 10\ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. 11\ Chuẩn bị mặt bằng. 12\ Thoát nước và xử lý nước thải. 13\ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. 14\ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. 15\ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. 16\ Giáo dục nghề nghiệp. 17\ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2013 là 594.151.781 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất: môi giới bất động sản (chính) và một số ngành nghề liên quan đến xây dựng khác.

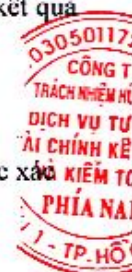
Công ty liên kết được hợp nhất:

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 31/12/2013 là 1.200.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty liên kết là:
 - + Xây dựng nhà các loại
 - + Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng; lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Các hoạt động hỗ trợ công tác tư vấn xây dựng: lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra, thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu, kết quả đấu thầu. Khảo sát địa chất công trình.

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 31/12/2013 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.



Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	27/04/13
Ông Quách Tấn Hải	Phó chủ tịch	27/04/13
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó chủ tịch	27/04/13
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	27/04/13
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	27/04/13
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	27/04/13
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	27/04/13

Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Hoàng Thị Thúy Hồng	Thành viên	27/04/13
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/13

Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng 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 hợp nhất

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

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 Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng 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 và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.



Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà

Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 27 tháng 02 năm 2014

Đà Lạt, Ngày 27 tháng 02 năm 2014

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty

Chủ tịch HĐQT

Trần Văn Châu

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Ngô Phước





CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

Số : 255 /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 Tổng Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27/02/2014 từ trang 09 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 - Fax: (08) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn



Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được thư xác nhận số dư tại ngày 31/12/2013 các khoản công nợ liên quan đến công trình Đình Tiên Hoàng (công trình của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc), bao gồm:

- + Khoản mục Phải thu khách hàng (đối tượng là Trường Đình Tiên Hoàng) với số tiền 16.393.555.686 đồng.
- + Khoản mục Phải trả người bán và Trả trước người bán (đối tượng là các đội thi công) với số tiền tương ứng là 4.473.765.438 đồng và 5.025.141.757 đồng.

Với những tài liệu hiện có, chúng tôi không thể áp dụng các thủ tục kiểm toán thay thế khác để kiểm tra được tính đúng đắn của các khoản mục này.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình luồng tiền lưu chuyển cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2014

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Đỗ Khắc Thanh

Số giấy CNĐKHN kiểm toán 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc

Số giấy CNĐKHN kiểm toán 1091-2013-142-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		188.795.279.481	237.776.780.330
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	8.940.870.595	9.653.608.076
1. Tiền	111		8.266.534.796	9.453.608.076
2. Các khoản tương đương tiền	112		674.335.799	200.000.000
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	109.035.145.699	100.880.633.663
1. Phải thu khách hàng	131		90.638.513.816	73.328.369.681
2. Trả trước cho người bán	132		18.559.619.218	27.975.038.034
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		991.218.557	404.566.458
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(1.154.205.892)	(827.340.510)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	62.965.469.136	121.898.825.744
1. Hàng tồn kho	141		63.599.685.567	121.898.825.744
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(634.216.431)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.853.794.051	5.343.712.847
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.315.561.696	1.411.916.813
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	347.464
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	3.218.603.487	702.523.983
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	3.319.628.868	3.228.924.587

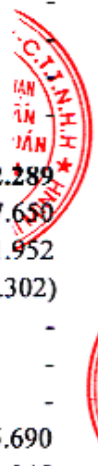
305011721
CÔNG TY
RÁCH NHẬN HỮU
CHỨC VỤ TƯ VẤN
CHÍNH KẾ T
TÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
P. HỒ C

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		64.063.991.521	69.226.199.810
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		45.453.851.933	49.900.512.289
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	38.491.749.931	42.317.827.650
- Nguyên giá	222		51.405.315.637	51.618.051.952
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.913.565.706)	(9.300.224.302)
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	6.672.050.564	6.816.395.690
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(813.853.381)	(669.508.255)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	290.051.438	766.288.949
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	16.207.870.089	16.716.180.725
- Nguyên giá	241		18.942.313.800	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.734.443.711)	(2.226.133.075)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	363.578.971	326.744.654
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		363.578.971	326.744.654
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	2.038.690.528	2.282.762.142
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.717.873.613	1.723.042.974
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		76.917.915	374.576.168
3. Tài sản dài hạn khác	268		243.899.000	185.143.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		252.859.271.002	307.002.980.140



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		194.971.304.572	241.504.011.523
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	107.980.133.631	162.512.928.594
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		55.460.650.000	56.405.650.000
2. Phải trả người bán	312		39.056.635.035	52.824.223.267
3. Người mua trả tiền trước	313		2.297.145.062	10.602.234.860
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		1.059.637.870	9.293.098.909
5. Phải trả người lao động	315		(1.329.574.503)	(956.011.990)
6. Chi phí phải trả	316		4.816.279.717	1.708.500.001
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		7.043.778.432	32.695.933.529
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(424.417.982)	(60.699.982.305)
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	86.991.170.941	78.991.082.929
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		55.000.000	55.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334		82.454.726.560	75.286.094.753
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		4.481.444.381	3.649.988.176
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		57.887.966.430	65.498.968.617
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	57.887.966.430	65.498.968.617
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		1.992.170.302	1.992.170.302
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.059.474.177	1.078.054.446
9. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	419		455.605.657	297.405.657
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(6.603.753.062)	1.146.868.856
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432	VI.18	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		252.859.271.002	307.002.980.140





CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
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		730.142.447	154.750.111
5. Ngoại tệ các loại		-	-
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 27 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	144.536.950.686	228.642.694.174
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.20	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.21	144.536.950.686	228.642.694.174
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	136.286.286.778	216.131.795.427
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.250.663.908	12.510.898.747
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	164.724.020	284.107.052
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	3.147.312.543	3.376.608.244
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.068.687.543	3.376.608.244
8. Chi phí bán hàng	24		1.054.853.741	129.940.980
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.872.132.118	8.217.833.542
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(4.658.910.474)	1.070.623.033
11. Thu nhập khác	31	VI.25	253.057.750	100.051.235
12. Chi phí khác	32	VI.26	1.915.132.972	11.148.028
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.662.075.222)	88.903.207
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		26.604.317	(17.109.458)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	60		(6.294.381.379)	1.142.416.782
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.27	279.582.286	408.364.751
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.28	297.658.253	(138.933.580)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 60 - 61 - 62)	70		(6.871.621.918)	872.985.611
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			(6.871.621.918)	872.985.611
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(1.527)	194

Đà Lạt, Ngày 27 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp trực tiếp)*

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2013	Năm 2012
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		114.246.319.614	132.535.865.937
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(68.584.375.038)	(112.672.028.064)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.264.780.269)	(11.531.194.659)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(14.856.333.923)	(15.875.463.501)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(340.760.674)	(4.214.338.547)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.440.547.434	25.675.332.463
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(33.716.990.403)	(20.076.169.482)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.076.373.259)	(6.157.995.853)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(665.470.698)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		691.134.899	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.230.000)	-
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		143.946.270	284.107.018
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		159.380.471	284.107.018
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		24.596.496.751	47.841.258.661
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(17.587.864.944)	(31.322.201.199)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.804.376.500)	(3.286.981.815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.204.255.307	13.232.075.647
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(712.737.481)	7.358.186.812
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.653.608.076	2.295.421.264
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		8.940.870.595	9.653.608.076

Đà Lạt, Ngày 27 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

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.

Tại ngày 31/05/2011 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã tách Công ty 274 thành Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (vốn điều lệ 4 tỷ đồng) và Công ty Địa ốc Bảo Lộc thành Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc (vốn điều lệ 2 tỷ đồng); Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt chiếm 100% vốn điều lệ tại 2 Công ty nêu trên.

Kể từ ngày 31/12/2010 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã chấm dứt hoạt động đối với Công ty Tư vấn Xây dựng (Công ty thành viên); đồng thời góp vốn thành lập Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt, với vốn điều lệ 1.200.000.000 đồng, trong đó Công ty Địa ốc Đà Lạt chiếm 29% vốn điều lệ. Vốn thực góp 348.000.000 đồng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chiếm 29%.

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).





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (sau đây gọi chung là "Công ty") được lập cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 31/12/2013. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát này tồn tại khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Quyền kiểm soát của công ty mẹ đối với công ty con được xác định khi công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con (công ty mẹ có thể sở hữu trực tiếp công ty con hoặc sở hữu gián tiếp công ty con qua một công ty con khác) trừ trường hợp đặc biệt khi xác định rõ là quyền sở hữu không gắn liền với quyền kiểm soát. Quyền kiểm soát còn được thực hiện ngay cả khi công ty mẹ nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con trong các trường hợp sau đây:

- + Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- + Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- + Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- + Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Báo cáo hợp nhất này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt; Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của hai công ty con: Công ty TNHH MTV Địa ốc Bào Lộc; Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt và Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt chưa được kiểm toán.

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, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013***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.

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:*****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.

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.

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	05 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

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.

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

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 phần 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. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

13. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

14. Công cụ tài chính

14.1. Tài sản tài chính

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu;

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

14.2. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

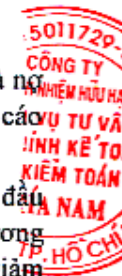
Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
1.1-Tiền mặt	890.975.661	884.947.505
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	135.605.296	68.385.403
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.789.222	10.528.442
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	753.581.143	806.033.660
1.2-Tiền gửi ngân hàng	7.375.559.135	8.568.660.571
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	3.550.804.576	7.246.631.998
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	3.799.804.590	854.263.736
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	24.949.969	467.764.837
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	674.335.799	200.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	674.335.799	200.000.000
Cộng	8.940.870.595	9.653.608.076
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	-	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
3.1-Phải thu khách hàng	90.638.513.816	73.328.369.681
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	69.556.678.069	59.173.301.553
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.931.522.827	1.653.664.775
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	19.150.312.920	12.501.403.353
3.2-Trả trước cho người bán	18.559.619.218	27.975.038.034
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	9.894.077.712	7.606.354.171
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.436.356.290	1.517.902.451
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	7.229.185.216	18.850.781.412
3.3-Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
3.4-Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	-	-
3.5-Các khoản phải thu khác	991.218.557	404.566.458
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	504.976.045	191.079.867
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	63.834.075	92.191.414
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	422.408.437	121.295.177
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.154.205.892)	(827.340.510)
Cộng	109.035.145.699	100.880.633.663



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

4. HÀNG TỒN KHO	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	63.599.685.567	121.898.825.744
- Nguyên liệu, vật liệu	1.722.796.802	2.087.454.919
- Công cụ, dụng cụ	261.912.034	643.824.718
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	55.730.058.661	110.350.416.195
- Thành phẩm	5.660.099.164	5.773.411.927
- Hàng hóa	224.818.906	3.043.717.985
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(634.216.431)	-
Cộng	62.965.469.136	121.898.825.744
5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Thuế GTGT	2.837.846.921	-
- Thuế TNDN	111.524.024	415.374.049
- Thuế TNCN	16.786.552	18.799.974
- Tiền thuế đất	201.338.360	226.730.023
- Thuế khác	51.107.630	41.619.937
Cộng	3.218.603.487	702.523.983
6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
6.1- Tài sản thiếu chờ xử lý	514.657.552	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	514.657.552	-
6.1- Tạm ứng	1.404.971.316	2.017.619.957
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	749.260.002	912.749.685
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	655.711.314	1.104.870.272
6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.400.000.000	1.211.304.630
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	-	100.361.400
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	600.000.000	1.110.943.230
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	800.000.000	-
Cộng	3.319.628.868	3.228.924.587
7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	PTVT, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư tại ngày 01/01/2013	19.837.917.233	22.373.712.011	7.996.990.398	1.409.432.310	51.618.051.952
2 Tăng trong năm	376.136.178	-	39.486.000	15.615.000	431.237.178
- Mua trong năm	-	-	-	15.615.000	15.615.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	376.136.178	-	39.486.000	-	415.622.178
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong năm	24.997.902	111.698.146	281.359.955	225.917.490	643.973.493
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	8.333.340	-	8.333.340
- Giảm khác	24.997.902	111.698.146	273.026.615	225.917.490	635.640.153
4 Số dư tại ngày 31/12/2013	20.189.055.509	22.262.013.865	7.755.116.443	1.199.129.820	51.405.315.637
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2013	2.757.778.402	3.605.468.312	1.659.218.364	1.277.759.224	9.300.224.302
2 Tăng trong năm	846.425.597	2.412.984.350	670.114.834	88.461.790	4.017.986.571
- Khấu hao trong năm	846.425.597	2.412.984.350	670.114.834	88.461.790	4.017.986.571
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong năm	6.065.622	64.723.359	165.446.057	168.410.128	404.645.167
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	8.333.340	-	8.333.340
- Giảm khác	6.065.622	64.723.359	157.112.717	168.410.128	396.311.827
4 Số dư tại ngày 31/12/2013	3.598.138.377	5.953.729.303	2.163.887.141	1.197.810.886	12.913.565.706
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2013	17.080.138.831	18.768.243.699	6.337.772.034	131.673.086	42.317.827.650
2 Tại ngày 31/12/2013	16.590.917.132	16.308.284.562	5.591.229.302	1.318.934	38.491.749.931

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

456.000.000

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

1.032.734.045





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

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

-

-

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	588.461.151	81.047.104	669.508.255
2. Tăng trong năm	124.083.350	20.261.776	144.345.126
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	712.544.501	101.308.880	813.853.381
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2013	5.904.615.799	911.779.891	6.816.395.690
2. Tại ngày 31/12/2013	5.780.532.449	891.518.115	6.672.050.564

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

3.114.230.200

11. CHI PHÍ XDCB DỞ DANG

Tại ngày
31/12/2013

Tại ngày
01/01/2013

- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)

145.594.728

621.832.239

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

144.456.710

144.456.710

Cộng

290.051.438

766.288.949

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ 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 01/01/2013	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	1.164.505.945	1.061.627.130	2.226.133.075
2. Tăng trong năm	249.381.932	258.928.704	508.310.636
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	1.413.887.877	1.320.555.834	2.734.443.711
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
1. Tại ngày 01/01/2013	5.308.711.693	11.407.469.032	16.716.180.725
2. Tại ngày 31/12/2013	5.059.329.761	11.148.540.328	16.207.870.089

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay:

2.152.795.222

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2013

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
13.1- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	363.578.971	326.744.654
<i>(*) Góp vốn vào công ty Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt. Trong năm Công ty góp thêm 10.230.000 đ, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt thực góp 348.000.000 đ chiếm tỷ lệ 29%.</i>		
13.2- Đầu tư dài hạn khác	-	-
13.3- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng	363.578.971	326.744.654

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
14.1-Chi phí trả trước dài hạn	1.717.873.613	1.723.042.974
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.659.240.942	1.723.042.974
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	58.632.671	-
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	76.917.915	374.576.168
14.3-Tài sản dài hạn khác	243.899.000	185.143.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	243.899.000	185.143.000
Cộng	2.038.690.528	2.282.762.142

15. NỢ NGÂN HẠN

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
15.1-Vay ngắn hạn	55.460.650.000	56.405.650.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	54.800.650.000	53.300.650.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	660.000.000	3.105.000.000
15.2-Phải trả người bán	39.056.635.035	52.824.223.267
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	24.905.121.901	29.961.776.647
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.256.603.986	1.053.081.282
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	9.894.909.148	21.809.365.338
15.3-Người mua trả trước	2.297.145.062	10.602.234.860
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.830.810.415	8.686.854.096
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	456.963.634	1.906.009.761
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	9.371.013	9.371.003
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1.059.637.870	9.293.098.909
- Thuế giá trị gia tăng	913.253.392	8.983.999.191
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.164.564	256.174.151
- Thuế tài nguyên	42.413.784	23.528.568
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	21.806.130	29.397.000

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.

15.5-Phải trả người lao động

(1.329.574.503)

(956.011.990)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013*

15.6- Chi phí phải trả	4.816.279.717	1.708.500.001
15.7- Phải trả nội bộ	-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
15.9- Các khoản phải trả khác	7.043.778.432	32.695.933.529
- Kinh phí công đoàn	668.640.440	489.433.114
- Bảo hiểm xã hội, y tế, BHTN	751.965.373	168.337.714
- Nhận vốn góp hợp tác dự án Nguyễn Văn Trỗi	34.200.000	21.547.672.181
- Đối tượng khác	5.588.972.619	10.490.490.520
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(424.417.982)	(60.699.982)
Cộng	107.980.133.631	162.512.928.594

16. NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
16.1- Phải trả dài hạn người bán	-	-
16.2- Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
16.3- Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000
16.4- Vay và nợ dài hạn	82.454.726.560	75.286.094.753
Vay dài hạn	82.454.726.560	75.286.094.753
- Công ty mẹ (Vay thực hiện các công trình lớn)	65.631.671.751	54.952.175.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	12.137.375.000	12.137.375.000
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	8.494.296.751	2.814.800.000
+ Quỹ Đầu tư phát triển	45.000.000.000	40.000.000.000
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	16.823.054.809	20.333.919.753
+ Ngân hàng NN & PT NT - vay dự án	16.823.054.809	20.333.919.753
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	4.481.444.381	3.649.988.176
Nhận trước tiền cho thuê nhà và mặt bằng	4.481.444.381	3.649.988.176
Cộng	86.991.170.941	78.991.082.929



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

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	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2012	45.000.000.000	15.984.469.356	1.626.652.399	712.536.543	227.438.048	7.020.168.311	70.571.264.657
Lãi trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	872.985.611	872.985.611
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2012	-	-	365.517.903	365.517.903	655.381.931	(1.386.417.737)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2011	-	-	-	-	-	(4.950.000.000)	(4.950.000.000)
Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết 2012	-	-	-	-	-	(365.517.903)	(365.517.903)
Chi trả lao	-	-	-	-	(585.414.322)	-	(585.414.322)
Giảm do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	(3.138.578)	(3.138.578)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(41.210.848)	(41.210.848)
Số dư tại ngày 31/12/2012 (Số dư tại ngày 01/01/2013)	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.078.054.446	297.405.657	1.146.868.856	65.498.968.617
Lãi lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(6.871.621.918)	(6.871.621.918)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
Số dư tại ngày 31/12/2013	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	455.605.657	(6.603.753.062)	57.887.966.430



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013***b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- 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	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

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày 01/01/2013	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày 31/12/2013	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	450.000.000	4.500.000.000

d) Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
+ 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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.500.000</i>	<i>4.500.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.500.000</i>	<i>4.500.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.***e) Các quỹ của doanh nghiệp**

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Quỹ đầu tư phát triển	1.992.170.302	1.992.170.302
- Quỹ dự phòng tài chính	1.059.474.177	1.078.054.446
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	455.605.657	297.405.657

18. NGUỒN KINH PHÍ

-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013*

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2013	Năm 2012
+ Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	112.500.361.416	185.391.722.643
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	25.413.815.997	30.959.588.482
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	6.622.773.273	12.291.383.049
Cộng	144.536.950.686	228.642.694.174
20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2013	Năm 2012
+ Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	112.500.361.416	185.391.722.643
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	25.413.815.997	30.959.588.482
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	6.622.773.273	12.291.383.049
Cộng	144.536.950.686	228.642.694.174
22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2013	Năm 2012
+ Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	105.903.228.122	178.351.606.258
+ Giá vốn vật liệu xây dựng	24.810.991.037	29.909.279.430
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ, bán BĐS	5.572.067.619	7.870.909.739
Cộng	136.286.286.778	216.131.795.427
23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	164.724.020	284.107.052
Cộng	164.724.020	284.107.052
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền vay	3.068.687.543	3.376.608.244
Khác	78.625.000	-
Cộng	3.147.312.543	3.376.608.244
25. THU NHẬP KHÁC	Năm 2013	Năm 2012
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	45.909.091	-
Thu nhập khác	207.148.659	100.051.235
Cộng	253.057.750	100.051.235

0501174
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU
HẠN
VỤ TƯ
VẤN
VÀ KIỂM TOÁN
TÀI CHÍNH KẾ
TOÁN
TP. HỒ CHÍ MINH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

26. CHI PHÍ KHÁC	Năm 2013	Năm 2012
- Chi phí thanh lý TSCĐ	-	5.781.817
- Chi phí khấu hao TSCĐ ngưng hoạt động	1.722.207.619	-
- Chi phí khác	192.925.353	5.366.211
Cộng	1.915.132.972	11.148.028

27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	91.450.234	408.364.751
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	188.132.052	-
Cộng	279.582.286	408.364.751

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	297.658.253	(138.933.580)
Cộng	297.658.253	(138.933.580)

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm 2013	Năm 2012
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	75.512.059.281	108.340.782.104
- Chi phí nhân công	29.465.176.637	73.919.288.092
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.670.642.338	2.685.347.329
- Chi phí bằng tiền khác	18.085.465.931	15.745.744.984
Cộng	127.733.344.187	200.691.162.509

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thành viên quản lý chủ chốt

1.2. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2013, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm 2013
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thù lao Hội đồng quản trị	511.000.000
	Lương thưởng Ban TGD	472.621.656

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013***31. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động : Xây dựng - Kinh doanh nhà, Bán vật liệu xây dựng và Cung cấp dịch vụ - bán bất động sản. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chi tiêu	Xây dựng - Kinh doanh nhà		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ - bán BĐS		Tổng	
	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu	112.500.361.416	185.391.722.643	25.413.815.997	30.959.588.482	6.622.773.273	12.291.383.049	144.536.950.686	228.642.694.174
Giá vốn	105.903.228.122	178.351.606.258	24.810.991.037	29.909.279.430	5.572.067.619	7.870.909.739	136.286.286.778	216.131.795.427
Lợi nhuận gộp	6.597.133.294	7.040.116.385	602.824.961	1.050.309.052	1.050.705.654	4.420.473.310	8.250.663.909	12.510.898.747

Bộ phận theo khu vực địa lý

Khu vực hoạt động của Công ty ở tỉnh Lâm Đồng, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để theo dõi và quản lý hoạt động của mình.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

32. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

32.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty)

- Công ty không có rủi ro ngoại tệ và độ nhạy về tỷ giá do việc mua bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

- Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản vay.

- Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

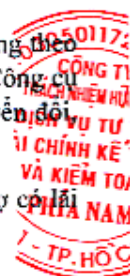
- Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013***32.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Đối với khoản phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bằng cách áp dụng hạn mức thanh toán do Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt. Quá trình thanh toán của khách hàng và mức độ rủi ro tín dụng được Trưởng phòng Kinh doanh và Kế toán trưởng theo dõi liên tục và báo cáo cho Ban Tổng giám đốc. Liên quan tới các khoản phải thu từ khách hàng nước ngoài, Công ty cũng thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán trước giá trị hàng hóa, hoặc yêu cầu đảm bảo cho các khoản phải thu còn lại.

Tại ngày 31/12/2013, Công ty có tổng các khoản phải thu và khoản trích lập cho tổng các khoản phải thu bị quá hạn hay có nguy cơ tổn thất như sau:

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Tổng số phải thu	109.035.145.699	100.880.633.663
Tổng phải thu bị quá hạn	1.417.443.824	1.488.789.441
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.154.205.892)	827.340.510

Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

32.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Tại ngày 31/12/2013	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	55.460.650.000	82.454.726.560	-	137.915.376.560
Phải trả người bán	39.056.635.035	-	-	39.056.635.035
Chi phí phải trả	4.816.279.717	-	-	4.816.279.717
Các khoản phải trả khác	7.043.778.432	4.536.444.381	-	11.580.222.813
	106.377.343.184	86.991.170.941	-	193.368.514.125
Tại ngày 01/01/2013	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	56.405.650.000	75.286.094.753	-	131.691.744.753
Phải trả người bán	52.824.223.267	-	-	52.824.223.267
Chi phí phải trả	1.708.500.001	-	-	1.708.500.001
Các khoản phải trả khác	32.695.933.529	3.704.988.176	-	36.400.921.705
	143.634.306.797	78.991.082.929	-	222.625.389.726



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư cho các khoản vay.

33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Do chưa có hướng dẫn cụ thể thực hiện hạch toán, theo dõi về công cụ tài chính nên Công ty chưa có sự chuẩn bị đầy đủ về hệ thống công nghệ thông tin, quy trình nghiệp vụ, cơ sở dữ liệu, đào tạo nhân viên ... để trình bày.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, Ngày 27 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc

Ngô Phước



CTY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2013

- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR, ngày 27/04/2013 của ĐHĐCĐ TN 2013 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Căn kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty TNHH AASCS

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Hợp nhất	GHI CHÚ
I	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	%/ LNST	(6,871,621,918)	
II	Phân phối lợi nhuận		(6,871,621,918)	
1	Chia cổ tức năm 2013	0.0%	-	
2	Quỹ Đầu tư Phát triển	0.0%	-	
3	Quỹ Dự phòng tài chính	0.0%	-	
4	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	0.0%	-	
5	Quỹ Dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0.0%	-	
6	Thù lao HĐQT & BKS 2013 (thực chi)		352,000,000	
III	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối		(6,871,621,918)	
			(6,871,621,918)	

PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2014

- Căn cứ Kế hoạch SXKD của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt năm 2014

STT	NỘI DUNG	TỶ LỆ	HỢP NHẤT	GHI CHÚ
I	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	%/ LNST	2,357,765,276	
II	Phân phối lợi nhuận		2,062,000,000	
1	Hoàn chi thù lao HĐQT & BKS	14.9%	352,000,000	
2	Thù lao HĐQT, BKS 2014	15.3%	360,000,000	
3	Chia cổ tức năm 2014 (3%VĐL)	57.3%	1,350,000,000	
III	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	12.5%	295,765,276	
		100%		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 2014

Đà Lạt, ngày 28 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO

TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2014

PHẦN I

TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

I, TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD:

Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2013 trong điều kiện tiếp tục khó khăn, thử thách như đã được nhận định ngày từ đầu; Tuy nhiên thực tế một số yếu tố khách quan không thuận lợi đã tác động mạnh mẽ hơn ngoài dự kiến như: Hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản gần như không có, thị trường xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản tiếp tục đình trệ; Một số lĩnh vực, hoạt động trọng điểm nằm trong kế hoạch sản xuất kinh doanh bị điều chỉnh vì các yếu tố khách quan như đầu tư dự án nhà ở cho người thu nhập thấp khu chung cư Ngõ Quyền trên tiến độ (dự kiến tháng 6/2013), dự án Khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái (tạm dừng chờ điều chỉnh, chuyển đổi cơ chế đầu tư, giải phóng mặt bằng), dự án khai thác chế biến đá của 02 mỏ (dự kiến tháng 6/2013 hoạt động lại nhưng đến cuối năm 2013 mới hoàn thành thủ tục quản lý nhà nước), các gói thầu dự kiến nhận thầu không bố trí được kế hoạch vốn... Những tác động nói trên đã tác động trực tiếp đến các chỉ số tài chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra trong năm 2013.

Trong điều kiện không thuận lợi, Công ty đã áp dụng nhiều giải pháp khắc phục, ứng phó, vượt qua khó khăn, duy trì và đảm bảo ổn định tình hình, nền tảng của doanh nghiệp.

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trên từng lĩnh vực hoạt động như sau:

1/ Trên lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án:

1.1/ Dự án Cụm chung cư, Khu dân cư Yersin, thành phố Đà Lạt:

Đến 30/6/2013, toàn bộ dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và bàn giao cho UBND thành phố Đà Lạt tiếp nhận, đưa vào khai thác sử dụng; Hiện nay công ty đang hoàn thiện công tác kiểm toán, tổng quyết toán đầu tư dự án theo quy định.

Khó khăn chính là tình hình thanh toán vốn của Nhà nước cho Dự án bị đình trệ; Trong năm 2013, ngân sách chỉ tạm ứng thanh toán được 22,87 tỷ đồng (trong đó 10,87 tỷ ghi chi thanh toán, ghi thu nộp thuế năm 2013); Tổng giá trị nhà nước còn phải thanh toán khoảng 71,3 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh sau khi bàn giao).

Công ty liên tục tiếp xúc, kiến nghị các cơ quan chức năng, lãnh đạo các ngành các cấp để tháo gỡ nhưng vẫn chưa có kết quả. Vấn đề này đã và đang ảnh hưởng trực



tiếp và nghiêm trọng đến tình hình tài chính, hoạt động quản lý điều hành doanh nghiệp. Mặt khác, các quan điểm khác nhau về cơ chế đầu tư, chính sách, nguồn vốn thanh toán của dự án vẫn đang còn là vấn đề phải tiếp tục tháo gỡ, giải quyết trong năm 2014 để kết thúc Dự án.

1.2/ Dự án đầu tư Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái, Đà Lạt:

Dự án đã tạm ngưng hoạt động đầu tư xây dựng từ đầu năm, do:

- + Cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa thực hiện dứt điểm được việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để bàn giao cho Công ty theo tiến độ thi công;

- + Chủ trương ban đầu của Dự án giao Công ty làm chủ đầu tư và thực hiện theo hình thức Đầu tư – Xây dựng – Chuyển giao (UBND thành phố Đà Lạt là đơn vị tiếp nhận). Đến ngày 10/5/2013, UBND tỉnh ban hành văn bản số 2477/UBND – KH điều chỉnh hình thức đầu tư của Dự án sang hình thức Hợp đồng - Xây dựng – Chuyển giao (BT), Công ty trở thành Nhà đầu tư của Dự án và UBND thành phố Đà Lạt được ủy quyền là Đại diện cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty và UBND thành phố Đà Lạt đã tích cực phối hợp tổ chức thực hiện; Tuy nhiên, hình thức thực hiện theo hợp đồng BT đối với Dự án không phù hợp với các văn bản quy phạm Pháp luật đang có hiệu lực thi hành, vì vậy việc triển khai thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh và tiếp tục hoạt động đầu tư xây dựng của Dự án đang tiếp tục bị đình trệ. UBND tỉnh đã giao Sở Kế hoạch đầu tư chủ trì, phối hợp với các ngành chức năng tham mưu, giải quyết.

Ngày 25/7/2013, Chính phủ ban hành Nghị định 84/2013/NĐ – CP “Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư” (có hiệu lực từ ngày 30/9/2013), phạm vi áp dụng của Nghị định có thể áp dụng đối với Dự án Khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái, vì vậy Công ty đang tích cực làm việc với Sở Kế hoạch đầu tư, UBND thành phố Đà Lạt để tham mưu, tuy nhiên do chưa có Thông tư hướng dẫn thi hành Nghị định nên việc tham mưu chưa thực hiện xong.

1.3/ Dự án đầu tư Khu nhà ở thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền, Đà Lạt:

Dự án đã hoàn thiện đúng và đầy đủ các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của Nhà nước;

Tháng 11/2013, Công ty đã tiến hành khởi công dự án và đang thực hiện hoạt động xây dựng. Đến thời điểm hiện nay, đã hoàn thành công tác san gạt mặt bằng và tổ chức thi công đồng bộ phần móng 4 nhà chung cư.

Đơn vị thi công xây dựng: Toàn bộ hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án được thực hiện theo phương án: Công ty CP địa ốc Đà Lạt làm Tổng thầu, Công ty TNHH MTV XD địa ốc Đà Lạt là nhà thầu thi công theo ý kiến chỉ đạo của Hội đồng Quản trị tại Nghị quyết số 10c/2013/NQ/HĐQT - DLR ngày 11/9/2013.

Về nguồn vốn dự án: Trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Bộ xây dựng, Ngân hàng nhà nước Việt Nam, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Công ty đã ký hợp đồng chính thức với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Lâm Đồng tài trợ vốn vay ưu đãi theo quy định, tháng 12/2013 bắt đầu giải ngân lần 1 để cung ứng vốn để thực hiện Dự án;

Về triển khai công tác chuẩn bị nguồn khách hàng của dự án: Công ty đã làm việc với lãnh đạo Công an tỉnh Lâm Đồng để thống nhất đối tượng khách hàng chính của dự

án là dành cho cán bộ chiến sĩ thuộc công an Lâm Đồng; Công an tỉnh Lâm Đồng đang chỉ đạo các đơn vị trực thuộc tiến hành đăng ký, soát xét và đề nghị;

Sau khi có Thông tư hướng dẫn của các Bộ ngành liên quan và của địa phương, trên cơ sở danh sách đăng ký tiếp nhận chính thức, Công ty sẽ tiến hành tổ chức giới thiệu sản phẩm dự án, tiếp nhận và hoàn thiện hồ sơ, tổng hợp, phân loại và đề xuất các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt theo trình tự quy định.

1.4/ Dự án đầu tư Khu dân cư Đồi An Tôn, Đà Lạt:

Đây là dự án kinh doanh bất động sản gắn với thực hiện hoạt động tái định cư. Công ty đã thực hiện việc chi trả trên 12,5 tỷ đồng thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và các hoạt động chuẩn bị đầu tư. Tổng chi phí đã thực hiện 13, 53 tỷ.

Dự án cơ bản đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Trong tình hình đầu tư kinh doanh bất động sản bị tê liệt, nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp và huy động vốn đầu tư là bất khả thi; Vì vậy, việc đầu tư đối với dự án trong điều kiện hiện nay là không thể triển khai. Căn cứ chủ trương chỉ đạo của HĐQT, Ban điều hành Công ty đã và đang tích cực làm việc với các cơ quan chức năng liên quan, nghiên cứu, đánh giá và lựa chọn giải pháp liên quan đến hoạt động đầu tư dự án này.

Nhìn chung, các dự án do công ty làm chủ đầu tư hoặc đang bị gián đoạn, ngừng trệ hoặc đang trong giai đoạn mới bắt đầu đầu tư do tác động bởi các yếu tố khách quan, nằm ngoài dự báo. Vì vậy, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty trên lĩnh vực đầu tư dự án, thi công xây lắp, vật liệu xây dựng, đời sống việc làm của người lao động ...bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

2/ Lĩnh vực thi công xây lắp công trình:

(Hoạt động đầu thầu và thi công các gói thầu)

a/Các gói thầu trong địa bàn của tỉnh:

Do địa phương gần như ngừng triển khai hoạt động đầu tư xây dựng các dự án từ nguồn vốn ngân sách, các Chủ đầu tư các dự án ngoài ngân sách cũng tạm dừng hoạt động đầu tư; Vì vậy, trong năm 2013 trên địa bàn của tỉnh hoạt động đầu thầu thi công xây dựng rất ít.

Công ty và các đơn vị thành viên trực tiếp dự thầu 6 gói:

Kết quả:

+ Văn phòng Công ty: Trúng thầu 04 gói - Tổng giá trị: 13,54 tỷ đồng;

+ Công ty TNHH MTV XD địa ốc Đà Lạt: Trúng thầu 1 gói – Giá trị: 4,3 tỷ.

b/ Các gói thầu ngoài địa bàn của tỉnh:

+ Văn phòng Công ty: Không

+ Công ty TNHH MTV xây dựng địa ốc Đà Lạt: Không

+ Công ty TNHH MTV địa ốc Bảo Lộc: Tham dự 07 gói thầu;

Kết quả: Trúng thầu 02 gói – Tổng giá trị: 53, 54 tỷ

Thực tế chỉ triển khai thực hiện được 01 gói (9,04 tỷ), gói thầu còn lại chưa triển khai được.

Như vậy, tổng giá trị các gói thầu Công ty và các đơn vị thành viên nhận thầu năm 2013 là 71,38 tỷ đồng; Trong đó giá trị các gói thầu đã và đang thực hiện (năm 2013 và chuyển tiếp 2014): 26,88 tỷ đồng.

Các dữ liệu trên cho thấy, tình hình hoạt động trên lĩnh vực thi công xây dựng, nhất là việc tìm kiếm việc làm trong năm 2013 là rất khó khăn, phức tạp, cạnh tranh quyết liệt. Nhân lực chuyên môn chủ yếu tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư các dự án, tiến hành hoàn thiện hồ sơ quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy định.

3/ Lĩnh vực Sản xuất và kinh doanh Vật liệu xây dựng:

3.1/ Hoạt động khai thác chế biến đá:

Công ty hoạt động khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường tại Mỏ đá phường 7, thành phố Đà Lạt và Mỏ đá Gắn Reo, huyện Đức Trọng nhưng Giấy phép đã hết hạn từ năm 2011 và bị thu hồi mỏ, hoàn nguyên; Từ năm 2010, Ban điều hành Công ty đã tiến hành lập hồ sơ đề nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy phép nhưng do những chậm trễ trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật đề hướng dẫn thi hành Luật Khoáng sản 2010 và các vướng mắc khó khăn về thủ tục hành chính, đến cuối năm 2013, UBND tỉnh đã cấp Giấy phép khai thác đối với 02 mỏ đá của Công ty; Cụ thể:

- Mỏ đá Gắn Reo, huyện Đức Trọng:

Ngày 02/8/2013, UBND tỉnh đã cấp Giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường đối với mỏ đá Gắn Reo, huyện Đức Trọng với thời gian hoạt động 26 năm; Đến tháng 11/2013, Công ty đã được các cơ quan chức năng cấp đầy đủ các loại Giấy phép liên quan đảm bảo điều kiện đưa mỏ đá đi vào hoạt động khai thác, chế biến và kinh doanh vào đầu năm 2014;

- Mỏ đá phường 7 – Đà Lạt:

Ngày 09/9/2013, UBND tỉnh đã cấp Giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường đối với mỏ đá Phường 7, Đà Lạt với thời gian hoạt động 25 năm; Đến cuối tháng 12/2013, Công ty đã được các cơ quan chức năng cấp đầy đủ các loại Giấy phép liên quan đảm bảo điều kiện đưa mỏ đá đi vào hoạt động khai thác, chế biến và kinh doanh vào đầu năm 2014;

Việc chậm trễ trong việc cấp các Giấy phép hoạt động đối với 02 mỏ đá đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch SXKD trên lĩnh vực này, tạo áp lực cho hoạt động điều hành vì phải đảm bảo các chi phí thường xuyên của 02 mỏ (tài sản, tài chính, lao động...) liên tục trong nhiều năm để giữ mỏ đá làm cơ sở xin cấp phép, ảnh hưởng đến kết quả SX kinh doanh năm 2013 của toàn Công ty. Tuy nhiên, xét về mặt dài hạn, trong điều kiện về số lượng và quy mô các mỏ vật liệu xây dựng rất hạn chế và khó được cấp phép, việc Công ty được UBND tỉnh cấp Giấy phép khai thác dài hạn đối với 02 mỏ đá là một kết quả tốt, tạo tiền đề ổn định cho lĩnh vực SXKD VLXD, tạo doanh thu và lợi nhuận trong tương lai của doanh nghiệp

3.2/ Hoạt động SXKD gạch tuynen:

Năm 2013, tình hình hoạt động sản xuất và kinh doanh của Nhà máy gạch tuynen tương đối ổn định:

+ Đối với hoạt động sản xuất: Nhà máy chỉ duy trì công suất sản xuất bình quân 45.000 viên/ngày, đảm bảo công suất kỹ thuật tối thiểu;

+ Đối với hoạt động kinh doanh: Bình quân tiêu thụ hàng tháng từ 70% - 110% công suất sản xuất, kiểm chế tối đa lượng hàng tồn kho.

Tuy nhiên, do thị trường đầu tư và xây dựng năm 2013 vẫn còn hạn chế, sự cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành, nhất là doanh nghiệp tư nhân rất quyết liệt vì vậy việc giải phóng hàng tồn kho là một bài toán nan giải, bên cạnh đó chi phí đầu vào tăng liên tục làm tăng giá thành sản xuất, hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy gạch tiếp tục lỗ, tạo áp lực nặng nề cho công tác điều hành.

3.3/ Hoạt động SXKD bê tông thương phẩm:

Năm 2013, hoạt động của trạm trộn vẫn chưa có điều chỉnh tích cực về doanh thu và hiệu quả. Nguyên nhân chủ yếu tập trung vào 2 điểm:

- + Năng lực thiết bị (chủ yếu là thiết bị vận chuyển) chưa đảm bảo yêu cầu năng lực dự thầu và thi công các hạng mục có khối lượng và giá trị lớn;

- + Không có vốn lưu động và không cân đối được nhu cầu vốn lưu động cho hoạt động của trạm và đặc thù của việc cung ứng sản phẩm (cung ứng trước, thanh toán sau).

Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết về việc chuyển nhượng trạm trộn bê tông và thiết bị nhưng triển khai thực hiện không được do không thị trường có nhu cầu. Ban điều hành cũng đã đề xuất IIDQT chấp thuận thực hiện phương án hợp tác đầu tư, SXKD để khắc phục những vướng mắc hiện trạng và duy trì hoạt động của trạm trong giai đoạn trước mắt, tuy nhiên việc triển khai thực hiện vẫn chưa đạt được định hướng đã đặt ra.

3.4/ Hoạt động khai thác, kinh doanh cát:

Do mỏ cát Đa Nhim đã hết Giấy phép khai thác từ tháng 3/2012 nên đã ngưng toàn bộ hoạt động khai thác và kinh doanh;

Công ty đã làm hồ sơ trình các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết cấp giấy phép mới. Sở tài nguyên và môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành kiểm tra, đang hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh cho phép tiến hành công tác khảo sát, thăm dò, đánh giá trữ lượng làm cơ sở lập hồ sơ cấp phép khai thác theo quy định của Luật khoáng sản.

Hiện nay, Ban điều hành đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng tháo gỡ những vướng mắc có liên quan đến việc cấp phép hoạt động khai thác.

3.5/ Hoạt động thi công cơ giới và vận chuyển:

Do hoạt động đầu tư các dự án bị đình trệ (Dự án Phạm Hồng Thái, dự án Khu dân cư Dồi An Tôn), vì vậy hoạt động của thiết bị vận tải (3 xe tải) và thiết bị thi công cơ giới (01 xe đào) hoạt động cầm chừng;

Thiết bị ép cọc bê tông không hoạt động do không có công trình; Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết về việc cho phép chuyển nhượng nhưng không thực hiện được vì không có khách hàng.

4/ Lĩnh vực quản lý và kinh doanh bất động sản:

Thị trường bất động sản năm 2013 tiếp tục tình trạng đóng băng, tê liệt, do vậy công tác dịch vụ bất động sản gặp nhiều khó khăn và không có giao dịch nào thành công. Nhiệm vụ chủ yếu là quản lý các hợp đồng cho thuê nhà, đất của Công ty, cho thuê, xử lý, tiếp tục thực hiện công tác giải tỏa và hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đối với tài sản thuộc quỹ nhà của Công ty.

Năm 2013, trên lĩnh vực cho thuê nhà đất cũng đã phát sinh những diễn biến phức tạp, nhất là việc xác định giá cho thuê đất nhà nước tại các tài sản của Công ty đang quản

30
01
H
A
41

lý, cho thuê. Công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi nhà đất một số tài sản của công ty (21 đường 3/2, 30 Hùng Vương) tiếp tục diễn biến phức tạp chưa tháo gỡ được.

5/ Lĩnh vực kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch:

Khủng hoảng kinh tế kéo dài ngày càng ảnh hưởng đến ngành kinh doanh dịch vụ du lịch. Tại địa phương, sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt, các cơ sở lưu trú của công ty không đủ tầm cỡ nên chỉ hoạt động ở phân khúc khách bình dân. Giá phòng thấp, chi phí cao, hiệu quả kinh doanh không cao. Hoạt động của công ty chỉ đủ trang trải các chi phí, trong đó nặng nhất là chi phí tiền thuê đất của nhà nước tại 02 biệt thự đang làm dịch vụ lưu trú.

II/ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH & VỐN:

Trong điều kiện vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp chủ yếu là bằng tài sản nhà đất đã đưa vào cho thuê ổn định, dài hạn, lợi nhuận trên vốn thấp; Quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn toàn không có vốn lưu động của chủ sở hữu bằng tiền mặt; Bên cạnh đó, một số lĩnh vực sản xuất của doanh nghiệp (nhà máy gạch, trạm trộn bê tông, hai mỏ đá...) trước đây chủ yếu được đầu tư bằng nguồn tiền vay của các tổ chức tín dụng, hoạt động sản xuất kinh doanh bị đình trệ, thị trường hạn chế, cạnh tranh quyết liệt, hàng tồn kho còn cao đã tạo nên áp lực nặng nề cho hoạt động điều hành trong việc giải quyết thanh toán nợ vay và lãi vay

Tình hình công nợ và xử lý công nợ phải thu:

+ Công nợ phải thu từ ngân sách: Tình hình thu chi, cân đối ngân sách nhà nước tại địa phương trong năm 2013 không thuận lợi, dẫn đến hoạt động thanh toán vốn xây dựng cơ bản đối với các dự án do công ty làm chủ đầu tư, các gói thầu thi công xây lắp liên quan đến thanh toán vốn ngân sách gặp khó khăn dẫn đến việc ảnh hưởng nặng đến công tác điều hành tài chính, chi phí tài chính của doanh nghiệp (Thanh toán vốn: Dự án Khu dân cư Yersin, dự án Khu chung cư Ngô Quyền, Các gói thầu: Trường năng khiếu Champasak, Khu trung tâm văn hóa thanh thiếu niên Lâm Đồng...); Ban điều hành đã tập trung áp dụng mọi giải pháp cần thiết để được giải quyết nhưng vẫn chưa đạt được hiệu quả cao;

+ Công nợ khách hàng: Việc chiếm dụng vốn của khách hàng dẫn đến công nợ phải thu còn diễn biến phức tạp...Để giải quyết tình trạng trên, Công ty đã triển khai các biện pháp cần thiết để xử lý, nhất là các khoản công nợ lớn (giao dịch chuyển nhượng tài sản, khách hàng là nhà thầu xây dựng mua vật liệu xây dựng của Công ty...) nhưng kết quả còn hạn chế và phụ thuộc nhiều vào bên thứ 3 (ngân sách thanh toán vốn); Đối với khách hàng nhỏ lẻ, công tác xử lý công nợ cũng còn những hạn chế nhất định và chưa quyết liệt.

Đối diện với những khó khăn, vướng mắc về tài chính nêu trên, hoạt động điều hành tài chính trong năm vừa qua là thách thức lớn, tuy nhiên doanh nghiệp vẫn đảm bảo cơ bản dòng tiền duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, cung ứng vốn cho công tác đầu tư các dự án (Thanh toán dứt điểm gốc, lãi vay và thực hiện đầu tư Dự án cấp phép khai thác chế biến đá của 02 mỏ đá, chuẩn bị đầu tư cho Dự án nhà ở thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền, Dự án khu dân cư Phạm Hồng Thái...); Đảm bảo tài chính thanh toán các chi phí điều hành doanh nghiệp (lương, cổ tức, thù lao...); Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước (thuế, phí, lệ phí...).

Trong hoạt động tín dụng, trước những khó khăn, thách thức về hoạt động thanh toán, việc duy trì tốt hoạt động tín dụng năm 2013 mang tính quyết định trong việc điều hành tài chính của doanh nghiệp. Công ty đã chủ động phối hợp với các tổ chức tín dụng trên địa bàn đảm bảo các điều kiện thích hợp cung ứng tín dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với chi phí tối ưu, cơ cấu hợp lý hoạt động tín dụng, đảm bảo cơ bản tính lành mạnh, minh bạch và xếp hạng tín nhiệm tín dụng của Công ty.

Tuy nhiên, trong tình huống hoạt động thanh toán vốn ngân sách khó khăn kéo dài, việc cung ứng vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh không được tháo gỡ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động tài chính và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong năm 2014.

III/ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH, TỔ CHỨC, NHÂN SỰ:

Lao động tại Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt, các Công ty TNHH MTV và các công ty trực thuộc văn phòng Công ty như sau:

- Tổng số lao động đầu năm 2013: 218
- Tổng số lao động cuối năm 2013: 192

- Trình độ:

- + Đại học, cao đẳng : 67

- + Trung cấp : 27

- + Công nhân kỹ thuật: 70

- + Lao động phổ thông: 28

- Phân bổ lao động như sau:

- a/ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt:

- + Đầu năm 2013: 164

- + Cuối năm 2013: 146

- (Giảm 18)

- Gồm:

- + Ban điều hành và các phòng ban nghiệp vụ: 45

- + Công ty vật liệu xây dựng (Gián tiếp, công nhân Nhà máy gạch, 02 mỏ đá, trạm trọng, thiết bị cơ giới): 90 lao động

- + Công ty du lịch Mai Anh Đào: 11

- b/ Công ty TNHH MTV XD địa ốc Đà Lạt:

- + Đầu năm 2013 : 25

- + Cuối năm 2013: 25

- c/ Công ty TNHH MTV địa ốc Bảo Lộc:

- + Đầu năm 2013 : 29

- + Cuối năm 2013: 21

Năm 2013 là thời điểm khó khăn nhất trong thời gian 6 năm từ khi chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần. Trong điều kiện các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các Công ty thành viên bị ngừng trệ, Ban điều hành đã tập trung công tác chỉ đạo và triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và chiến lược quản trị Công ty của HĐQT; Trong đó tập trung vào các vấn đề sau:

+ Về tổ chức bộ máy: Cơ cấu lại tổ chức bộ máy của các đơn vị chuyên môn theo định hướng và phê duyệt của Hội đồng quản trị, gồm:

- Sáp nhập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phòng kế hoạch thành Phòng kế hoạch đầu tư để đảm bảo thực hiện chức năng tham mưu đầu vào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (Tham mưu về kế hoạch, đầu tư dự án, triển khai và kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án);
- Sáp nhập các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng hiện hữu thành Công ty VLXD (đơn vị trực thuộc) hoạt động chuyên ngành trên lĩnh vực vật liệu xây dựng, đảm bảo công tác quản lý điều hành có tính hệ thống, từng bước nâng cấp lĩnh vực này trở thành lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty.
- Từng bước chuyển nguồn nhân lực hoạt động thi công xây dựng về các công ty thành viên do Công ty làm chủ sở hữu để nâng cao năng lực và chuyên nghiệp hóa hoạt động thi công xây lắp của các đơn vị này, trong đó trọng yếu là giao các đơn vị thành viên thực hiện nhiệm vụ nhà thầu thi công các dự án đầu tư xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư. Soát xét, củng cố lực lượng cán bộ quản lý Phòng kỹ thuật thi công Văn phòng Công ty đảm bảo năng lực lập hồ sơ dự thầu, đấu thầu, quản lý kỹ thuật công trình;

- Xây dựng, ban hành mới, đăng ký và áp dụng quy chế tiền lương, thang bảng lương của doanh nghiệp nhằm 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; Hoàn tất việc điều chỉnh sắp xếp lại tiền lương cho người lao động toàn công ty theo Quy chế lương mới phù hợp với mức lương tối thiểu vùng năm 2013 do Nhà nước quy định. Tuy nhiên, việc áp dụng thang bảng lương mới trên cơ sở mức lương tối thiểu vùng do nhà nước quy định đã tạo áp lực nặng đối với chi phí tiền lương, các khoản trích nộp theo lương (BHXH, BHYT, BHTN) đang trong giai đoạn điều chỉnh tăng.

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

IV/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD 2013:

1/Số liệu kết quả hoạt động SXKD năm 2013

(Có tài liệu tổng hợp đính kèm)

2/ Nguyên nhân dẫn đến kết quả SXKD không đạt kế hoạch:

Ngoài những nguyên nhân khách quan đã được thuyết minh trong nội dung báo cáo, những nguyên nhân chủ quan dẫn đến kết quả hoạt động SXKD 2013 không đạt chỉ tiêu kế hoạch đã được phê duyệt như sau:

a/ Quá trình xây dựng kế hoạch còn chủ quan, không lường trước những yếu tố khách quan tác động nghiêm trọng đến chỉ số doanh thu và lợi nhuận;

b/ Ban điều hành còn chưa tham mưu được các giải pháp có tính chiến lược nhằm tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc tồn tại cũng như những thách thức phát sinh trong quá trình hoạt động, đặc biệt là giải quyết những vấn đề trọng yếu có tính sống còn của doanh nghiệp;

c/ Công tác tái cấu trúc nguồn nhân lực còn chậm trễ, mặc dù đã có điều chỉnh nhưng vẫn thiếu tính quyết đoán dẫn đến việc vẫn tồn tại tình trạng nguồn nhân lực vừa thừa, vừa thiếu; Chất lượng nguồn nhân lực chưa được cải thiện, vẫn còn mang nặng tư duy, phong cách, phương pháp làm việc thời bao cấp, trông chờ, ỷ lại; Hiệu quả làm việc của một số bộ phận và người lao động không đạt yêu cầu, không tạo ra giá trị; Mối quan hệ phối hợp giữa các đơn vị, cá nhân trong hệ thống còn chưa có sự thống nhất, còn đùn đẩy, thiếu trách nhiệm;

d/ Bộ máy quản lý điều hành các cấp quản lý còn thiếu và yếu, kỹ năng điều hành còn nhiều hạn chế, thiếu tính năng động và quyết liệt;

e/ Mối quan hệ giữa quản trị và quản lý điều hành vẫn chưa tạo lập được một cách tích cực, còn thiếu tính đồng thuận cao, vì vậy việc xây dựng, đề xuất, ra quyết định và tổ chức thực hiện các chiến lược, chương trình cụ thể không hiệu quả hoặc chậm trễ;

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

I/ NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH:

Năm 2014 sẽ là một năm còn nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp ngành xây dựng và bất động sản; Chính phủ đã và sẽ có các chủ trương, chính sách, quyết sách kích thích phát triển kinh tế đi đôi với kiềm chế lạm phát, lấy đầu tư công làm nền tảng và động lực, tuy nhiên đối tượng đầu tư trọng điểm sẽ là hoạt động đầu tư hạ tầng trong đó tỷ trọng lớn là hạ tầng giao thông; Thị trường vốn cho doanh nghiệp sản xuất và kinh doanh tiếp tục là vấn đề nan giải; Cung ứng vốn tín dụng sẽ được quan tâm chỉ đạo mạnh mẽ nhưng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập (khó tiếp cận, chi phí vốn vẫn còn cao); Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán, thị trường vốn khác vẫn chưa có động lực hỗ trợ thích hợp. Thị trường bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng vẫn chưa có những tín hiệu tích cực và còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trên địa bàn tỉnh, tình hình năm 2014 cũng chưa có dấu hiệu tích cực, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hạn chế tối đa, tình hình tài chính, thu chi cân đối ngân sách còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của doanh nghiệp.

II - MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM

1/Mục tiêu:

Tiếp tục ứng phó linh hoạt với mọi diễn biến, tình huống bất lợi và rủi ro, vượt qua thách thức, duy trì sự ổn định; Tạo nền tảng cho sự tăng trưởng và phát triển năm 2015.

2/ Định hướng:

Khai thác tối đa cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của doanh nghiệp, lấy hoạt động đầu tư dự án bất động sản với trọng điểm là đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn làm nền tảng cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2014 và năm liền kề 2015, tạo cơ sở tổ chức thực hiện hoạt động thi công xây lắp, hoạt động sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng, giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận;

01
T
Đ
A
M

Củng cố, đầu tư, nâng cao năng lực hoạt động sản xuất, kinh doanh trên lĩnh vực vật liệu xây dựng; Tạo nền tảng, động lực thuận lợi cho lĩnh vực này phát triển và trở thành lĩnh vực hoạt động tạo doanh thu, lợi nhuận lấy ngắn nuôi dài trong điều kiện hiện nay và những năm tiếp theo.

3/ Giải pháp:

3.1/ Hoạt động sản xuất kinh doanh:

a/ Đối với hoạt động đầu tư Dự án:

+ Tiếp tục triển khai hoạt động đầu tư và kiểm soát đầu tư xây dựng đối với Dự án nhà ở xã hội Khu chung cư Ngô Quyền;

+ Tích cực tìm kiếm, xây dựng, trình duyệt và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên các địa bàn trọng điểm, đối tượng chọn lọc, với nhiều quy mô, phương thức khác nhau, cung cầu phù hợp (Thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc, huyện Đức Trọng); Trong năm 2014, phải triển khai khởi công đầu tư xây dựng tối thiểu 01 Dự án nhà ở xã hội trên địa bàn;

+ Tiếp tục làm việc và phối hợp với các cơ quan chức năng tháo gỡ các khó khăn, tồn tại về cơ chế, chính sách, nguồn vốn để triển khai tiếp hoạt động đầu tư xây dựng Dự án khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Đà Lạt;

+ Giải quyết dứt điểm công tác quyết toán đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Yersin – Đà Lạt gắn với tháo gỡ những vướng mắc, tồn tại về cơ chế, chính sách đầu tư, xây dựng, thanh toán vốn của dự án;

+ Tìm giải pháp tháo gỡ ngay những vướng mắc về đầu tư và kinh doanh đối với dự án Khu quy hoạch dân cư Dồi An Tôn, phường 5, thành phố Đà Lạt theo định hướng: Tìm kiếm đối tác chuyển nhượng dự án hoặc góp vốn đầu tư theo quy định của pháp luật, chuyển giao lại cho nhà nước và thu hồi vốn đầu tư;

b/ Hoạt động thi công xây lắp:

+ Tiếp tục củng cố, nâng cao năng lực hoạt động thi công xây lắp công trình của các Công ty thành viên; Trong đó chú trọng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý;

+ Triển khai thực hiện tốt hoạt động thi công xây dựng các công trình thuộc dự án do công ty làm chủ đầu tư, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, chất lượng hồ sơ theo quy định;

+ Tranh thủ mọi cơ hội, tích cực tìm kiếm và đảm nhận các gói thầu xây lắp trên thị trường xây dựng trong và ngoài tỉnh để tìm kiếm việc làm, thu nhập;

+ Từng bước xây dựng, phát triển năng lực thực hiện thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp thoát nước...), đa dạng hóa năng lực đảm nhận thi công các loại công trình xây dựng;

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

+ Tham mưu, đề xuất, trình duyệt và tổ chức thực hiện việc đầu tư nâng công suất hoạt động khai thác, chế biến của các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;

+ Tham mưu, trình duyệt chủ trương, giải pháp phù hợp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà máy gạch theo định hướng ngừng hoạt động, chuyển nhượng, cho thuê hoặc chuyển hướng đầu tư dự án khác;

+ Hoàn thiện hồ sơ đầu tư, cấp Giấy phép hoạt động khoáng sản đối với mỏ cát trong năm 2014;

+ Cân đối tài chính, tiếp tục đầu tư cho hệ thống trạm trộn bê tông;

+ Mở rộng thị trường kinh doanh đối với các sản phẩm do công ty sản xuất gắn với từng bước thực hiện đầu tư kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng chủ yếu khác;

d/ Hoạt động quản lý, kinh doanh bất động sản và dịch vụ:

+ Soát xét, đánh giá, tham mưu đề xuất Hội đồng quản trị quyết định về giải pháp liên quan đến việc cơ cấu lại tài chính, tài sản, sở hữu... đối với bất động sản thuộc tài sản của công ty; Trong đó tập trung xử lý các bất động sản không tạo ra hiệu quả và chịu nhiều rủi ro (nhất là tiền thuê đất phải trả);

+ Phối hợp với các cơ quan chính quyền xử lý dứt điểm những vấn đề tồn tại liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng quỹ nhà đất của Công ty (nhà số 21 đường 3/2, nhà 30, 32, 34 Hùng Vương);

+ Tích cực làm việc, đấu tranh với các ngành trong việc áp dụng giá cho thuê đất hợp lý đối với quỹ đất công ty thuê nhà nước nhằm giảm thiểu rủi ro sản xuất kinh doanh;

+ Chủ động khảo sát, đánh giá thị trường khách hàng, tham mưu chính xác, hiệu quả trong việc triển khai đầu tư các dự án nhà ở;

+ Triển khai nhanh, đúng trình tự thủ tục, quy định của nhà nước trong việc soát xét, đề xuất phê duyệt danh sách đối tượng được mua nhà ở xã hội do công ty làm chủ đầu tư đồng thời hỗ trợ tích cực trong việc huy động vốn ứng trước của khách hàng đối với các dự án;

e/ Hoạt động kinh doanh du lịch và dịch vụ:

+ Nghiên cứu, đề xuất chủ trương, giải pháp và tổ chức thực hiện việc đầu tư cơ sở vật chất, nâng cao năng lực, công suất hoạt động của các cơ sở lưu trú;

+ Nghiên cứu và triển khai các giải pháp khả thi mở rộng hoạt động dịch vụ kèm theo, liên doanh liên kết với các đối tác cùng lĩnh vực mở rộng thị trường hoạt động;

3.2/ Công tác tổ chức bộ máy, nguồn nhân lực, quản lý, điều hành Doanh nghiệp:

+ Tích cực triển khai các chủ trương của Hội đồng quản trị về tổ chức, sắp xếp bộ máy, nguồn nhân lực hợp lý, đáp ứng yêu cầu, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn;

+ Củng cố, tăng cường nhân lực quản lý điều hành các cấp;

+ Tiếp tục rà soát, đánh giá và thực hiện các giải pháp sắp xếp, sử dụng lao động linh hoạt phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh từng giai đoạn, từng thời điểm, từng lĩnh vực; Kiên quyết thực hiện việc tinh giảm lao động gắn với nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;

+ Điều chỉnh quy chế tiền lương, thang bảng lương 2014 phù hợp với quy định của nhà nước và tình hình sản xuất kinh doanh, đời sống, việc làm của người lao động; trong đó chú trọng triển khai xây dựng và áp dụng chính sách trả lương theo sản phẩm và kết quả, năng suất lao động phù hợp với từng vị trí công tác;

+ Rà soát, đánh giá, xây dựng, ban hành các văn bản đảm bảo yếu tố pháp lý trong hoạt động quản lý;

+ Kiên quyết cắt giảm các chi phí không cần thiết trong quản lý;

+ Đề nghị Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thực hiện việc xây dựng, ban hành, sửa đổi, bổ sung các tài liệu quản trị, quản lý doanh nghiệp nhằm cụ thể hóa, chi tiết hóa chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, nghĩa vụ trong hoạt động quản trị, quản lý doanh nghiệp ở mọi cấp;

3.3/ Tài chính, vốn doanh nghiệp:

a/ Tài chính đầu tư:

+ Tích cực làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết việc thanh toán vốn đầu tư dự án đã thực hiện;

+ Kiến nghị chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu (Đại hội đồng cổ đông, HĐQT) xem xét, có giải pháp cung ứng vốn chủ sở hữu đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về tài chính đầu tư dự án;

+ Tìm kiếm, huy động các nguồn vốn với chi phí vốn thấp dưới nhiều hình thức (vốn tín dụng ưu đãi, vốn huy động khách hàng) để đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng các dự án;

+ Đàm phán tài chính đầu tư các dự án gắn với kiểm soát chặt chẽ việc quản lý, sử dụng vốn;

b/Vốn hoạt động:

+ Kiến nghị chủ sở hữu xem xét, đánh giá tình hình tài sản, nguồn vốn để có giải pháp thích hợp giải quyết việc đầu tư vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và các công ty thành viên (phụ thuộc, độc lập): Vốn đầu tư mở rộng sản xuất, kinh doanh, vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh; Khắc phục tình trạng điều hành chủ yếu bằng công cụ vay tín dụng, nhất là thông qua tín dụng xây lắp để cung ứng vốn cho hoạt động khác đang tồn tại và chưa khắc phục được, đảm bảo tài chính lành mạnh, cơ cấu vốn hợp lý, đáp ứng yêu cầu hoạt động SXKD trên mọi lĩnh vực và đơn vị hoạt động.

c/ Công nợ:

+ Bằng nhiều biện pháp, tích cực xử lý công nợ phải thu thuộc mọi đối tượng, lĩnh vực, đặc biệt là thu từ thanh toán vốn ngân sách hoạt động đầu tư dự án, các gói thầu xây lắp đã thực hiện nhằm cân đối các khoản phải thu, phải trả, giảm gánh nặng chi phí tài chính;

+ Áp dụng các giải pháp phù hợp để giải phóng hàng tồn kho, thu hồi vốn.

4/ Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chủ yếu năm 2014:

(Có bảng tổng hợp đính kèm)

Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 đã trình HĐQT Công ty xem xét được xây dựng trên cơ sở hiện trạng nguồn lực của Doanh nghiệp (Tài sản, nhân lực, tài chính...) và nhận định đánh giá chủ quan các yếu tố tác động khách quan (việc quyết định chấp thuận đầu tư dự án, các cơ chế chính sách của Nhà nước đối với các dự án, các phương án của Công ty); Tuy nhiên, trong năm 2014, HĐQT Công ty đã và đang chỉ đạo triển khai một số chủ trương cấu trúc lại hoạt động một số lĩnh vực, đơn vị trong toàn hệ thống (Tái cấu trúc tổ chức của các Công ty TNHH, đánh giá và cơ cấu lại tài sản là bất động sản (thuê đất, giao đất, chuyển nhượng, đầu tư...), xử lý hoạt động sản xuất kinh doanh Nhà máy gạch, cơ cấu đầu tư gắn với phương thức hoạt động sản xuất kinh doanh của các mỏ đá...; Ngoài ra, tại thời điểm hiện nay, cơ quan Nhà nước chưa ban hành đầy đủ các quyết định về giá cho thuê đất đối với diện tích đất công ty đang thuê; Vì vậy, các chỉ tiêu trọng yếu về doanh thu và lợi nhuận năm 2014 sẽ có những biến động lớn so với kế hoạch dự kiến.

Từ những nội dung trên, trước mắt đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua kế hoạch SXKD trình tại Đại hội, Ban điều hành Công ty và các Công ty thành viên

bám sát các chỉ tiêu đã trình để điều hành SXKD đồng thời khẩn trương triển khai các chủ trương, phương án HDQT chỉ đạo; Trong quá trình tổ chức thực hiện phải tiến hành cập nhật các biến động các số liệu liên quan đến kế hoạch SXKD, trình HĐQT xem xét, quyết định.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và dự thảo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt năm 2014.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông!

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước

Đ. C. P.

Đà Lạt, ngày 14/04/2014

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

Kính thưa quý vị đại biểu,

Thưa toàn thể cổ đông

- ❖ Căn cứ luật doanh nghiệp số 60/2005/QH 11 Ngày 29/11/2005 của Quốc Hội (Có hiệu lực vào ngày 01/07/2006)
- ❖ Căn cứ chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm Soát được quy định trong điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Sau Đây được gọi tắt là DLR)

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 như sau:

1. Hoạt động của BKS năm 2013:

Tại đại hội cổ đông thường niên năm 2013, ban kiểm soát của DLR nhiệm kỳ 2013-2018 đã được bầu mới 3 thành viên. Vào ngày 08/05/2013 Ban kiểm soát có phiên họp đầu tiên để thống nhất nhất cơ cấu tổ chức, theo đó Ông Đào Ngọc Phương Nam được bầu làm trưởng ban kiểm soát. Ngay sau khi ổn định cơ cấu ban kiểm soát đã có những hoạt động sau đây:

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, giám sát và đóng góp ý kiến trong việc thực hiện mục tiêu và kế hoạch công ty.
- Giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật của Hội đồng quản trị và ban Điều hành Công ty.
- Thu thập, thẩm định các tài liệu về báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty. Trên cơ sở báo cáo tài chính 6 tháng năm 2013, Ban kiểm soát phối hợp với phòng kế toán công ty kiểm tra đối chiếu các khoản phải thu và hàng tồn kho.
- Trong năm 2013 Ban kiểm soát đã hai lần phát hành báo cáo cho hội đồng quản trị và ban điều hành. Cụ thể Báo cáo thứ nhất phát hành vào ngày 16/08/2013 và báo cáo thứ hai phát hành vào ngày 25/10/2013. Báo cáo thứ nhất liên quan đến việc đánh giá kết quả hoạt động của DLR 6 tháng đầu năm 2013 và báo cáo thứ hai liên quan đến việc đánh giá các khoản phải thu, hàng tồn kho của DLR cùng một số vấn đề về quản trị điều hành tại công ty thành viên là BLR.



2. Kết quả giám sát đối với hoạt động của HĐQT và Ban Điều hành

2.1. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013-2018 đã có sự thay đổi lớn về cơ cấu thành viên hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị đã tiến hành phiên họp ngày 27/04/2013 bầu lại chủ tịch và phó chủ tịch HĐQT. Trong năm 2013 HĐQT đã ban hành 9 nghị quyết, các nghị quyết của hội đồng quản trị được ban hành theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Đa số các thành viên HĐQT thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết và định hướng nội dung cho các cuộc họp HĐQT khác.

2.2. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành

Trong năm 2013, ban điều hành đã cố gắng điều hành sản xuất kinh doanh theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 đã được đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua. Tuy nhiên do một số nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan nên kết quả ban điều hành đã không hoàn thành được kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Trong điều kiện các hoạt động kinh doanh chính của DLR bị ngưng trệ, Ban điều hành đã tập trung công tác chỉ đạo triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và chiến lược quản trị công ty theo các nghị quyết mà HĐQT đã ban hành. Cụ thể như: cơ cấu lại tổ chức bộ máy của các đơn vị chuyên môn theo định hướng và phê duyệt của HĐQT (Sáp nhập ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phòng kế hoạch thành phòng kế hoạch đầu tư, sáp nhập các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu thành Công ty VLXD - đơn vị trực thuộc DLR, chuyển dần nhân lực hoạt động thi công xây dựng về công ty thành viên do DLR làm chủ sở hữu.

Ban điều hành đã chủ động triển khai các hoạt động có yếu tố quyết định để định hướng cho sự ổn định, phát triển và tạo doanh thu, lợi nhuận trong những năm tiếp theo của doanh nghiệp: Lập hồ sơ xin cấp và đã được cấp phép hoạt động khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng dài hạn, chuyển hướng đầu tư kinh doanh bất động sản sang phân khúc nhà ở xã hội theo chủ trương của nhà nước và phù hợp với nhu cầu thực tế.

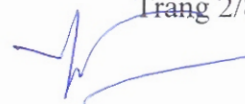
2.3. Nhận định của BKS về một số hạn chế trong hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT, Ban Điều hành

Hội đồng quản trị đa phần là các thành viên kiêm nhiệm và khoảng cách địa lý khá xa với địa bàn hoạt động chính của DLR nên một số vấn đề cấp bách cần có ý kiến của thành viên hội đồng quản trị và nghị quyết của hội đồng quản trị phải mất thời gian lấy ý kiến bằng văn bản cũng như mất thời gian triệu tập để tổ chức hội họp.

Ban điều hành hoạt động trong điều kiện nguồn vốn hạn hẹp nên phải liên tục tìm mọi giải pháp để duy trì hoạt động ổn định. Ban điều hành chỉ có một giải pháp là sử dụng nguồn tài trợ từ vay tín dụng để duy trì hoạt động. Việc sử dụng công cụ này trong điều kiện vĩ mô không ổn định chắc chắn sẽ tạo ra rất nhiều áp lực và dẫn đến các tình huống không chủ động được dòng tiền hoạt động kinh doanh.

2.4. Đánh giá sự phối hợp giữa BKS với HĐQT và Tổng giám đốc

Nhìn chung năm 2013 BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị, cũng như các báo cáo của ban điều hành về hoạt động của công ty. Tuy nhiên trong năm 2013 BKS



vẫn chưa tiến hành thường xuyên việc liên lạc, trao đổi, phối hợp tốt với các đơn vị thành viên trực thuộc công ty.

3. Kết quả hoạt động SXKD của công ty

3.1. Kết quả

STT	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾ HOẠCH NĂM 2013		KẾT QUẢ NĂM 2013		Thực tế/Kế hoạch
		Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Doanh thu
1	Hoạt động xây lắp	132,103,292,512	1,688,726,996	51,086,171,898	(278,019,682)	38.67%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,559,981,597	1,223,738,639	1,672,698,692	653,358,999	65.34%
3	Hoạt động chuyển nhượng BĐS	0	0	-	-	
4	Hoạt động kinh doanh dự án BĐS	0	0	21,962,892,565	106,872,377	
5	Hoạt động đầu tư dự án	0	0	46,799,148,160	1,565,280,331	
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	2,057,818,182	78,810,454	1,848,398,786	(19,448,374)	89.82%
7	Hoạt động SXKD VLXD	44,796,657,615	1,446,443,646	25,413,815,997	(3,187,124,096)	56.73%
8	Hoạt động tư vấn XD	463,636,364	4,148,284	-	-	0.00%
9	Hoạt động Tài chính	0	0	-	498,378,953	
10	Hoạt động khác	0	0	3,101,675,795	(1,589,487,069)	
11	CHI PHÍ QLDN	0	0	-	(5,540,493,744)	
12	THUẾ TNDN	0	0		(279,582,286)	
HỢP CỘNG		181,981,386,270	4,441,868,019	151,884,801,893	-8,070,264,590	83.46%
TRỪ NỘI BỘ		0		(7,347,851,207)	1,469,696,609	
Lợi nhuận C.Ty liên kết		0		-	26,604,317	
Thuế TNDN		0		-	(297,658,253)	
HỢP NHẤT		181,981,386,270	4,441,868,019	144,536,950,686	(6,871,621,917)	79.42%

3.2. Đánh giá, nhận xét:

So với Kế hoạch năm 2013 doanh thu hợp nhất của DLR chỉ đạt 79.42%. Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch là hơn 4 tỷ 441 triệu, thực tế lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty lỗ hơn 6 tỷ 871 triệu. Năm 2013 là năm công ty hoạt động với hiệu quả kém nhất từ khi cổ phần hóa trên tất cả các lĩnh vực kinh doanh. Một số nguyên nhân dẫn đến hiệu quả hoạt động năm 2013 kém hiệu quả như sau:

Nguyên nhân khách quan:

- Hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản mới gần như không có nên ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động thi công xây lắp và cung ứng kinh doanh VLXD cho công trình; không có công việc, không có nguồn thu dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt.
- Thị trường xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản tiếp tục đình trệ.
- Hoạt động thanh toán vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước cho doanh nghiệp đối với dự án và các gói thầu do công ty thực hiện chậm trễ và kéo dài làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc điều hành tài chính, tín dụng và sản xuất kinh doanh;
- Một số hoạt động trong điểm của công ty bị điều chỉnh vì các nguyên nhân khách quan:
 - ✓ Dự án khu chung cư thu nhập thấp Ngô Quyền dự kiến khởi công tháng 6 nhưng thực tế đến tháng 11/2013 mới khởi công.
 - ✓ Dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái (tạm dừng chờ điều chỉnh cơ chế, giải phóng mặt bằng).
 - ✓ Dự án khai thác chế biến 2 mỏ đá dự kiến tháng 6/2013 hoạt động nhưng đến cuối năm 2013 mới hoàn thiện toàn bộ hồ sơ cấp phép, năm 2014 mới bắt đầu đi vào hoạt động.
 - ✓ Một số gói thầu dự kiến sẽ nhận nhưng không bố trí được vốn.

Nguyên nhân chủ quan:

Tình hình hoạt động năm 2013 chịu ảnh hưởng nhiều từ việc đầu tư không hiệu quả từ những năm trước đó. Với quy mô vốn điều lệ còn thấp, công ty phải đi vay vốn từ ngân hàng để thực hiện đầu tư vào tài sản cố định, hoặc dùng nguồn thanh toán của các công trình xây lắp để đầu tư (lấy ngắn hạn đầu tư cho dài hạn). Cụ thể:

- ✓ Nhà máy gạch Nghĩa Đức : Tổng mức đầu tư 23,3 tỷ (SD vốn vay 14 tỷ, vốn khác 9,3 tỷ).
- ✓ Trạm trộn Bê tông : Tổng mức đầu tư 9,8 tỷ (SD vốn vay 8,7 tỷ, vốn khác 1,1 tỷ).
- ✓ Dự án Đồi An Tôn : Huy động các nguồn vốn thanh toán ngắn hạn đầu tư 15,53 tỷ.
- ✓ Dự án Phạm Hồng Thái : Huy động nguồn vốn ngắn hạn đầu tư : 3,4 tỷ
- ✓ Đầu tư Đội thi công cơ giới ép cọc bằng nguồn vốn thanh toán CT Yersin...

Như vậy ngoài vốn vay 22,7 tỷ đồng đầu tư cho NMG, trạm trộn Cty phải huy động bù đắp bằng các nguồn vốn thanh toán của các công trình XL, vay cho hoạt động XL để bù đắp 29.33 tỷ.

Các khoản đầu tư này khai thác không hiệu quả, trong khi công ty phải chịu áp lực trả lãi và vốn gốc lại cho ngân hàng.



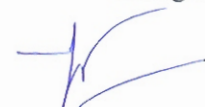
4/ Kết quả thẩm định BCTC năm 2013

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2013 của DLR, Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) và các công việc thẩm định do Ban kiểm soát tiến hành đối với báo cáo này, ban kiểm soát lưu ý đến khoản công nợ liên quan đến công trình Đình Tiên Hoàng do Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc thi công. Hiện tại, theo đơn vị kiểm toán thì khoản công nợ phải thu khách hàng tại công trình này với số tiền 16,393,555,686 đồng vẫn chưa thu thập được thư xác nhận công nợ. Khoản mục phải trả người và trả trước người bán cũng tại công trình này (đối tượng là các đội thi công) với số tiền tương ứng là 4,473,765,438 đồng và 5,025,141,757 đồng, cũng chưa nhận được thư xác nhận công nợ.

Ngoài vấn đề lưu ý trên, ban kiểm soát chưa phát hiện thêm các vấn đề nghiêm trọng khác xét trên phương diện trọng yếu có thể ảnh hưởng đến tính trung thực và hợp lý của công ty cho năm 2013. Ban kiểm soát cũng chưa thấy vấn đề gì nghiêm trọng khác trong công tác lưu trữ sổ sách, chứng từ theo chế độ và quy định của nhà nước cũng như các quy định nội bộ của công ty.

4.1. Một số chỉ tiêu về tình hình tài chính (ĐVT: 1.000.000 VNĐ)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Tiền và các khoản tương đương tiền	8,941	9,654	2,295	15,734	21,350	15,864
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	109,035	100,881	59,334	53,087	46,731	44,238
Hàng tồn kho	62,965	121,899	163,342	90,225	53,701	37,609
Tài sản ngắn hạn khác	7,853	5,344	4,227	3,498	2,645	10,646
TỔNG TÀI SẢN NGẮN HẠN	188,794	237,777	229,198	162,544	124,426	108,357
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tài sản cố định	45,454	49,901	52,062	50,004	65,179	47,471
Bất động sản đầu tư	16,208	16,716	18,171	18,819	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	364	327	364	-	-	-
Tổng tài sản dài hạn khác	2,039	2,283	2,156	2,310	1,928	1,364
Lợi thế thương mại	-	-	-	-	-	-
TỔNG TÀI SẢN	252,859	307,003	301,951	233,677	191,532	157,192
Nợ ngắn hạn	107,980	162,513	142,844	74,895	64,750	85,378
Nợ dài hạn	86,991	78,991	88,536	88,842	60,565	24,320
Tổng Nợ	194,971	241,504	231,380	163,737	125,315	109,698
Vốn chủ sở hữu	57,888	65,499	70,571	69,940	66,178	47,736
Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-	39	(241)
Tổng Nguồn Vốn	57,888	65,499	70,571	69,940	66,218	47,495
Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	252,859	307,003	301,951	233,677	191,532	157,192



Các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh (ĐVT: 1.000.000 đồng)

Kết Quả Kinh Doanh	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Doanh Thu Thuần	144,537	228,643	178,232	169,365	128,399	97,447
Giá Vốn Hàng Bán	136,286	216,132	151,661	141,828	107,546	87,384
Lợi Nhuận Gộp	8,251	12,511	26,571	27,538	20,853	10,063
Chi phí tài chính	3,147	3,377	4,967	5,287	6,029	2,064
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>3,068</i>	<i>3,377</i>	<i>4,894</i>	<i>5,287</i>	<i>6,029</i>	<i>2,064</i>
Chi phí bán hàng	1,055	130	1,151	962	264	198
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,872	8,218	12,131	11,327	8,867	6,688
Tổng Chi phí hoạt động	13,074	11,724	18,250	17,576	15,159	8,950
Tổng doanh thu hoạt động tài chính	164	284	554	772	484	2,760
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4,659)	1,071	8,875	10,734	6,177	3,873
Lợi nhuận khác	(1,662)	89	576	525	861	232
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27	(17)	26	-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6,294)	1,142	9,477	11,258	7,038	4,105
Chi phí thuế TNDN	578	269	2,167	2,815	1,232	1,229
Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6,872)	873	7,310	8,444	5,806	2,876

Một số chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	75%	77%	76%	70%	65%	69%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	25%	23%	24%	30%	35%	31%
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	77%	79%	77%	70%	65%	70%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	337%	369%	328%	234%	189%	231%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	23%	21%	23%	30%	35%	30%
Tiền/Vốn chủ sở hữu	15%	15%	3%	22%	32%	33%
Thanh toán hiện hành	175%	146%	160%	217%	192%	127%
Thanh toán nhanh	117%	71%	46%	97%	109%	83%
Thanh toán bằng tiền	8%	6%	2%	21%	33%	19%
Thanh toán lãi vay	(0.52)	1.32	2.81	3.03	2.02	2.88
Vòng quay Tổng tài sản	0.57	0.74	0.59	0.72	0.67	62%
Vòng quay tài sản ngắn hạn	0.77	0.96	0.78	1.04	1.03	90%
Vòng quay vốn chủ sở hữu	2.50	3.49	2.53	2.42	1.94	205%
Vòng quay Hàng tồn kho	2.30	1.88	1.09	1.88	2.39	259%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-5%	0%	4%	5%	5%	3%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-3%	0%	2%	4%	3%	2%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-12%	1%	10%	12%	9%	6%
EPS	(1,527)	194	1,625	1,876	1,290	639
PE	-0.01					
Book Value	12,864	14,555	15,683	15,542	14,715	10,554

4.2. Tình hình tăng giảm tổng tài sản

Kết thúc năm 2013, tổng tài sản của công ty là 252 tỷ 859 triệu giảm xấp xỉ 54 tỷ 144 triệu so với đầu năm tương ứng giảm 17.6%. Nguyên nhân giảm tài sản chủ yếu là do giảm chỉ tiêu hàng tồn kho. Hàng tồn kho giảm từ 121 tỷ 898 triệu xuống còn 63 tỷ 599 triệu. Hàng tồn kho giảm chủ yếu là do giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (giảm từ 110 tỷ 250 triệu từ đầu năm xuống còn 55 tỷ 730 triệu).

4.3. Tình hình tăng giảm tài sản cố định

Tài sản cố định của công ty giảm xấp xỉ 4 tỷ 447 triệu trong năm 2013 tương ứng giảm 8.91% (từ 49 tỷ 900 triệu từ đầu năm xuống còn 45 tỷ 453 triệu ngày 31/12/2013). Tài sản cố định giảm chủ yếu là do khấu hao. Trong năm 2013, công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định hữu hình hơn 3 tỷ 600 triệu và trích khấu hao tài sản cố định vô hình hơn 144 triệu.

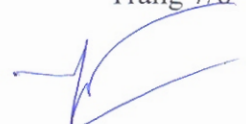
4.4. Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu.

Vốn chủ sở hữu của công ty trong năm 2013 giảm xấp xỉ 7 tỷ 611 triệu so với đầu năm. Nguyên nhân chính là do hoạt động công ty không hiệu quả dẫn đến thua lỗ hơn 6 tỷ 872 triệu.

5. Nhận xét, kiến nghị

Hiện tại, công ty đứng trước nhiều thử thách lớn, bao gồm cả áp lực thanh toán các khoản vay đến hạn, áp lực cải thiện hiệu quả hoạt động, ban kiểm soát kiến nghị HĐQT và ban điều hành một số vấn đề sau:

- ✓ Xác định mục tiêu chiến lược phát triển dài hạn và bền vững, từ đó đưa ra định hướng đúng đắn giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay. HĐQT và ban điều hành cần xử lý các vấn đề quyết liệt hơn, nhanh hơn trên tinh thần đoàn kết nhất trí vì lợi ích chung của cổ đông và sự phát triển của Công ty.
- ✓ Tiếp tục rà soát, cắt giảm các chi phí ở mức thấp nhất, định mức các khoản chi thường xuyên và kiểm soát thực hiện, kiểm tra và tiến hành thanh lý các tài sản không còn sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả để cải thiện dòng tiền công ty.
- ✓ Tiến hành rà soát, đánh giá phân loại lại tài sản của công ty và đặc biệt là danh mục bất động sản mà công ty đang quản lý để có giải pháp mang tính chiến lược về cơ cấu lại tài sản và nguồn vốn. Xây dựng phương án tái cấu cơ cấu nguồn vốn hợp lý theo hướng giảm nợ vay tín dụng ngắn hạn bằng các nguồn dài hạn, điều chỉnh cơ cấu vốn, trong đó tăng vốn chủ sở hữu; tăng cường sử dụng vốn liên doanh liên kết.
- ✓ Công ty sớm sửa đổi điều lệ công ty theo thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng vốn và tài sản công ty. Cần sớm ban hành các văn bản quy định, phân quyền và trách nhiệm rõ của từng chức danh quản lý cao cấp trong ban điều hành.
- ✓ Cần có giải pháp liên quan đến tình hình công nợ tại Công trình Trường tiểu học Đình Tiên Hoàng do Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc thi công.



6. Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2014

- Họp Ban kiểm soát 4 lần/năm vào ngày 15 của tháng đầu tiên của Quý
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sau tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt.
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty, theo dõi việc khắc phục theo khuyến nghị của cơ quan kiểm toán.

Xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông.

**TIM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐÀO NGỌC PHƯƠNG NAM



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433

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

BÁO CÁO

THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2013 VÀ DỰ KIẾN MỨC THÙ LAO NĂM 2014 (Trình Đại hội cổ đông thường niên 2014)

Kính gửi : **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014**
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP 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 số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 27/4/2013 thống nhất tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 là 390.000.000 đồng / lợi nhuận sau thuế.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 :

Doanh thu	:	144.536.950.686 đồng
Lợi nhuận sau thuế	:	(6.871.621.918) đồng

Thực tế đã chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 là: **352.000.000đ** (*Ba trăm năm mươi hai triệu đồng*), trong đó:

1/.Thù lao của Hội đồng quản trị năm 2013	:	244.000.000 đồng
2/.Thù lao của Ban kiểm soát năm 2013	:	84.000.000 đồng

Dự kiến mức thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2014:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014, trên cơ sở thực hiện năm 2013, Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông chấp thuận mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2014 như sau:

+ Chủ tịch HĐQT	:	05 triệu đồng/người/tháng
+ Thành viên HĐQT	:	03 triệu đồng/người/tháng
+ Trưởng BKS	:	03 triệu đồng/người/tháng
+ Thành viên BKS	:	02 triệu đồng/người/tháng

Kính trình !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Trần Văn Châu

Đà Lạt, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

(V/V : Chọn Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014)

Kính gửi : - ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT.

- ❖ Căn cứ vào điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt;
- ❖ Căn cứ năng lực các Công ty kiểm toán được Bộ Tài Chính và Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán Báo cáo Tài chính các Công ty đại chúng và Công ty niêm yết;

Ban kiểm soát trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt xem xét phê duyệt phương án chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014 như sau:

1. Phê duyệt danh sách các đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 của công ty bao gồm:

- a) Công ty TNHH DV Tư vấn tài chính kế toán và Kiểm toán phía nam (AASCs).

Địa chỉ : Số 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Phí kiểm toán (bao gồm VAT) : 120.000.000 đồng

- b) Công ty TNHH DV Kiểm toán, kế toán và TV thuế (AAT).

Địa chỉ : Tầng 4, Miae Building, P15, Q 10, Tp HCM.
Phí kiểm toán (bao gồm VAT) : 140.000.000 đồng

- c) Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland).

Địa chỉ : Số 02 Huỳnh Khương Ninh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Phí kiểm toán (bao gồm VAT) : 145.000.000 đồng

- d) Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Địa chỉ : Số 17 Sông Thương , Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- e) CN Công ty TNHH Kiểm toán KSI Việt Nam.

Địa chỉ : Số 16 Trà Khúc, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn một công ty kiểm toán trong danh sách trên để kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2014 của Công ty.

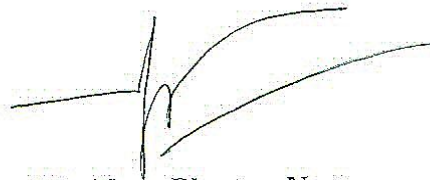
Ban kiểm soát kính trình Đại Hội đồng cổ đông Công ty xem xét biểu quyết thông qua.

Kính trình !

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu

**BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Đào Ngọc Phương Nam

Số: 09 /TTr-DLR

Đà Lạt, ngày 28 tháng 04 năm 2014

TỜ TRÌNH

V/v: Các nội dung thảo luận và thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2014

---o0o---

Kính thưa Đại hội!

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

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2013 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính & Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Tại kỳ họp này, HĐQT đã trình bày trước ĐHĐCĐ về kết quả hoạt động SXKD năm 2013, Kế hoạch SXKD năm 2014 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 2014:

I/. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH, QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2013 VÀ PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2013:

1/. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 và quyết toán tài chính năm 2013:

- Tổng doanh thu thực hiện	:	144.536.950.686 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	(6,871.621.917) đồng

Chỉ tiêu	NĂM 2013	NĂM 2012
1. Thu nhập	144,954,732,456	229,026,852,461
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	144,536,950,686	228,642,694,174
- Doanh thu tài chính	164,724,020	284,107,052
- Thu nhập khác	253,057,750	100,051,235
2. Chi phí	151,275,718,152	227,867,326,221
- Giá vốn hàng bán	136,286,286,778	216,131,795,427
- Chi phí quản lý	8,872,132,118	8,217,833,542
- Chi phí bán hàng	1,054,853,741	129,940,980
- Chi phí tài chính	3,147,312,543	3,376,608,244
- Chi phí khác	1,915,132,972	11,148,028
3. Lợi nhuận trong công ty liên kết	26,604,317	(17,109,458)
4. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(6,294,381,379)	1,142,416,782
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	279,582,286	408,364,751
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	297,658,253	(138,933,580)
5. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(6,871,621,918)	872,985,611

2/. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	(6,871.621.917) đồng
a. Chia cổ tức năm 2013	:	0 đồng
b. Thù lao HĐQT, BKS đã thực chi năm 2013:		352.000.000 đồng

II/. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2014 & DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2014:

1/. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014:

a. Tổng doanh thu	:	252.014.617.155 đồng
b. Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	2.357.765.276 đồng
c. Chia cổ tức năm 2014 (3% VDL)	:	1.350.000.000 đồng

2/. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2014:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	2.357.765.276 đồng
a. Hoàn chi thù lao HĐQT & BKS 2013	:	352.000.000 đồng
b. Thù lao HĐQT, BKS 2014	:	360.000.000 đồng
c. Chia cổ tức 2014 (3% VDL)	:	1.350.000.000 đồng
* Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	:	295.765.276 đồng

III/. CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN THỰC HIỆN KIỂM TOÁN NĂM TÀI CHÍNH 2014:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn lựa một trong các Công ty kiểm toán độc lập do Ban Kiểm soát trình phê duyệt tại tờ trình số 01/2014/TT-BKS/DLR ngày 28/04/2014 làm đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



Trần Văn Châu

3. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014:

* Tổng doanh thu	:	252.014.617.155 đồng
* Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	2.357.765.276 đồng
* Chia cổ tức năm 2014 (3% VDL)	:	1.350.000.000 đồng

4. QUYẾT ĐỊNH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2013 VÀ DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2014:

4.1/. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2013:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	(6,871.621.917) đồng
* Chia cổ tức năm 2013	:	0 đồng
* Thù lao HĐQT, BKS đã thực chi năm 2013 :		352.000.000 đồng

4.2/. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2014:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	2.357.765.276 đồng
a. Hoàn chi thù lao HĐQT & BKS 2013	:	352.000.000 đồng
b. Thù lao HĐQT, BKS 2014	:	360.000.000 đồng
c. Chia cổ tức 2014 (3% VDL)	:	1.350.000.000 đồng
* Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	:	295.765.276 đồng

5. BIỂU QUYẾT VIỆC CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH 2014:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn lựa một trong các Công ty kiểm toán độc lập do Ban Kiểm soát trình phê duyệt tại tờ trình số 01/2014/TT-BKS/DLR ngày 28/04/2014 làm đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Điều 2: Chỉ đạo thực hiện:

Giao cho Hội đồng quản trị Công ty căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ mà Đại hội đã đề ra.

Điều 3: Tất cả các cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt có trách nhiệm căn cứ Nghị quyết thi hành.

Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

*** Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Lưu VT.

TRẦN VĂN CHÂU