

---

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

---

# **BẢN CÁO BẠCH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**



(Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu số: 4203000171, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 và Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ nhất số: 5800000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/6/2009)

### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

(Đăng ký niêm yết số:.....do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp ngày.....tháng.....năm 20....)

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)**



#### **BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

Trụ sở chính: 21 Trần Phú, Phường 3, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại: (0 633) 822 243

Fax: (0633) 821 433

Website: [www.dalatrealm.com.vn](http://www.dalatrealm.com.vn)

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN**

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-83) 8242 897

Fax: (84-83) 8244 259

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

#### **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ông Nguyễn Văn Đậu

Chức vụ: Trưởng Phòng Hành chính – Quản trị

Điện thoại: (0633) 822 243/ 0918 772 687

Fax: (0633) 821 433

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

## (DALAT - REALCO)



(Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu số 4203000171, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 và Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ nhất số 5800000142, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/6/2009)

### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	4.500.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết (tính theo mệnh giá)	:	45.000.000.000 đồng

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN

##### **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

*Trụ sở chính*

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé,, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-83) 8242 897

Fax: (84-83) 8244 259

E-mail: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

*Chi nhánh Hà Nội*

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.43) 9366 321

Fax: (84.43) 9366 311

E-mail: [ssi-hn@ssi.com.vn](mailto:ssi-hn@ssi.com.vn)

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.83) 8205 944

Fax: (84.83) 8205 942

Email: [aascs@vnn.vn](mailto:aascs@vnn.vn)

Website: [www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn)



## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1.	Rủi ro về kinh tế.....	1
2.	Rủi ro về luật pháp.....	2
3.	Rủi ro do đặc thù .....	2
4.	Rủi ro khác.....	3
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>4</b>
1.	Tổ chức niêm yết.....	4
2.	Tổ chức tư vấn .....	4
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....</b>	<b>5</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	5
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty.....	7
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	8
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5%; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông.....	10
5.	Danh sách công ty mẹ và những công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết .....	11
6.	Hoạt động kinh doanh.....	11
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm gần nhất:.....	19
8.	Vị thế của Công ty so với các DN khác trong cùng ngành.....	21
9.	Chính sách đối với người lao động .....	23
10.	Chính sách cổ tức.....	25
11.	Tình hình hoạt động tài chính:.....	25
12.	Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Ban kiểm soát và Kế toán trưởng.....	31
13.	Tài sản thuộc sở hữu Công ty .....	43
14.	Các dự án đầu tư của Công ty .....	48
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2009 và 2010 .....	54
16.	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2009 và 2010.....	54
17.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	55
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin đăng ký.....	56
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty.....	56
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....</b>	<b>56</b>
1.	Loại cổ phiếu .....	56
2.	Mệnh giá .....	56
3.	Tổng số cổ phiếu niêm yết.....	56



4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: .....	56
5.	Giá trị sổ sách .....	578
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	59
7.	Các loại thuế liên quan .....	59
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT .....</b>	<b>61</b>
1.	Tổ chức niêm yết .....	61
2.	Tổ chức tư vấn .....	61
3.	Tổ chức kiểm toán: .....	62
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>62</b>



## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế tăng trưởng tốt gắn liền với hoạt động đầu tư mạnh mẽ, gồm cả đầu tư trong nước và FDI làm tăng nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê, khách sạn, khu công nghiệp. Kinh tế tăng trưởng làm mức sống người được cải thiện, thu nhập tăng, kiều hối chuyển về khiến nhu cầu về diện tích nhà ở trên đầu người tăng, tạo cơ sở cho giá bất động sản tăng. Mặt khác, tăng trưởng kinh tế mạnh thúc đẩy đầu tư cơ sở hạ tầng, làm giá trị bất động sản tăng theo.

Giai đoạn 2004 – 2007, kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng với tốc độ cao bình quân GDP đạt 8,23%/năm. Tuy nhiên, năm 2008 do nền kinh tế trong nước và trên thế giới có nhiều biến động phức tạp nên tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt 6,2%.

Tốc độ tăng trưởng của ngành công nghiệp – xây dựng biến động cùng chiều với tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế; mức độ đóng góp theo điểm phần trăm của ngành công nghiệp – xây dựng vào tăng trưởng GDP của Việt Nam luôn ở mức 50% trong giai đoạn 2004 - 2007, riêng trong năm 2008 chỉ còn 41%.

Sự suy giảm kinh tế ảnh hưởng đến sự tăng trưởng của ngành công nghiệp – xây dựng và hoạt động kinh doanh của Công ty vì thế cũng sẽ bị ảnh hưởng.

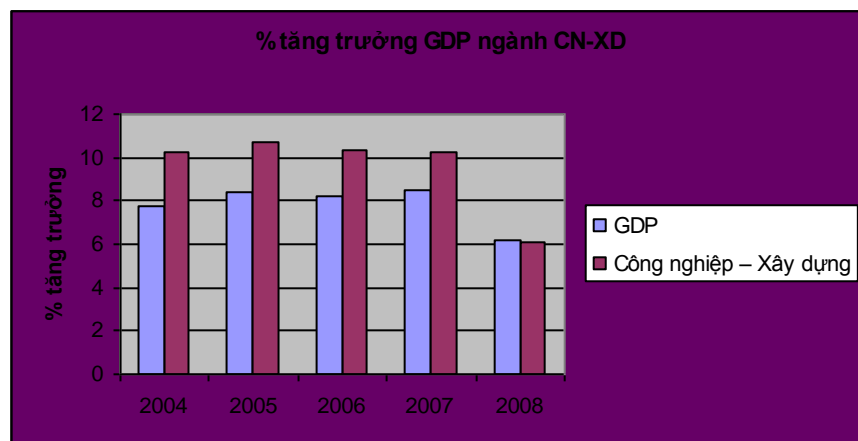
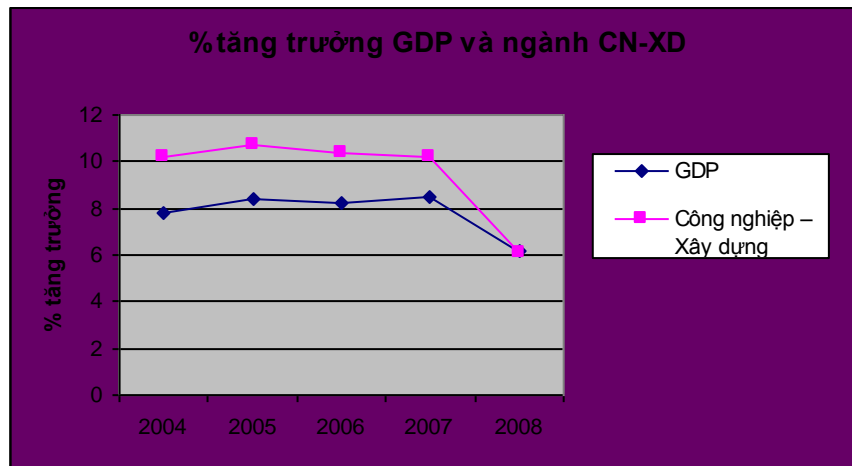
Bảng sau cho thấy tốc độ tăng trưởng GDP và tốc độ tăng trưởng các ngành quan trọng trong giai đoạn 2004 – 2008 của Việt Nam gồm Công nghiệp – Xây dựng, Dịch vụ và Nông lâm – Thủy sản; mức độ đóng góp vào tăng trưởng GDP tính theo điểm phần trăm của từng ngành.

**Bảng 1: Tăng trưởng GDP, 2004 – 2008 (%)**

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Tốc độ tăng trưởng (%)</b>					
<b>GDP</b>	<b>7,79</b>	<b>8,44</b>	<b>8,23</b>	<b>8,46</b>	<b>6,18</b>
Công nghiệp – Xây dựng	10,22	10,69	10,38	10,22	6,11
Dịch vụ	7,26	8,48	8,29	8,85	7,18
Nông lâm – Thủy sản	4,36	4,02	3,69	3,76	4,07
<b>Đóng góp vào tăng trưởng GDP tính theo điểm phần trăm</b>					
<b>GDP</b>	<b>7,79</b>	<b>8,44</b>	<b>8,23</b>	<b>8,46</b>	<b>6,18</b>
Công nghiệp – Xây dựng	3,93	4,21	4,17	4,19	2,54
Dịch vụ	2,94	3,42	3,34	3,57	2,90
Nông lâm – Thủy sản	0,92	0,82	0,72	0,70	0,73

*Nguồn: Báo cáo thường niên về tình hình kinh tế Việt Nam 2009 của Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương 05/2009*

- ❖ Sơ đồ sau cho thấy mối liên quan giữa tốc độ tăng trưởng GDP và tốc độ tăng trưởng ngành công nghiệp – xây dựng.



**Sơ đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP và ngành Công nghiệp – Xây dựng**

## 2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt là công ty đại chúng, chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán. Đến nay, Nhà nước đã ban hành những văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể việc áp dụng, thi hành các văn bản luật này. Nhìn chung, nếu hệ thống pháp luật ổn định cao, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động xây lắp cơ bản, phát triển các khu đô thị, cơ sở hạ tầng,... còn nhiều nội dung chồng chéo, thiếu tính ổn định và nhất quán, có thể gây ảnh hưởng cho Công ty trong việc hoạch định chiến lược và chính sách kinh doanh.

## 3. Rủi ro đặc thù

Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào 06 nhóm sản phẩm, dịch vụ gồm: (i) thi công xây lắp; (ii) kinh doanh nhà đất; (iii) sản xuất kinh doanh và cung ứng vật liệu xây dựng; (iv) cung cấp các dịch vụ tư vấn thiết kế; (v) dịch vụ cho thuê nhà và (vi) kinh doanh nhà hàng, khách sạn. Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng chính bởi các nhân tố là rủi ro biến động giá nguyên vật liệu, rủi ro biến động lãi suất và rủi ro cạnh tranh.



**Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào:** Trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chi phí nguyên vật liệu đầu vào như sắt thép, xi măng, xăng dầu chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản xuất. Sự biến động giá cả nguyên vật liệu này sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đã xây dựng chính sách hàng tồn kho thích hợp cho từng loại nguyên vật liệu để làm giảm rủi ro tăng giá các nguyên vật liệu này.

Riêng đối với nguyên vật liệu đầu vào là cát, đá, gạch xây dựng, Công ty đã tự sản xuất và đảm bảo cung ứng đủ cho các dự án của Công ty. Do đó ảnh hưởng tăng giá của các nguyên vật liệu này không ảnh hưởng nhiều đến lợi nhuận của Công ty.

**Rủi ro về lãi suất:** Trong thời gian thi công xây dựng các công trình có quy mô lớn sẽ phát sinh thường xuyên nhu cầu tín dụng ngắn hạn. Biến động về lãi suất làm ảnh hưởng đến chi phí tài trợ nhu cầu vốn ngắn hạn phát sinh của Công ty trong thời gian thực hiện công trình và ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

**Rủi ro cạnh tranh:** Trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh nhà đất và sản xuất kinh doanh cung ứng vật liệu xây dựng, Công ty chịu sức ép cạnh tranh từ nhiều doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh và trong nước. Tuy nhiên, với vị thế là doanh nghiệp trọng điểm của tỉnh Lâm Đồng, với 15 năm kinh nghiệm hoạt động. Và các hoạt động kinh doanh của Công ty mang tính hỗ trợ tốt cho nhau, giúp Công ty không chỉ có thể cạnh tranh về giá thành mà chất lượng và thời gian thi công luôn được đảm bảo tốt nhất. Đây là thế mạnh của Công ty mà các đơn vị trong cùng ngành trên địa bàn Tỉnh khó cạnh tranh được.

Trong hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, do việc đầu tư cơ sở vật chất còn ở chừng mực so với yêu cầu, chưa đáp ứng việc mở rộng quy mô hoạt động, thu hút khách hàng. Nên khả năng cạnh tranh dịch vụ với các đơn vị khác của Công ty còn hạn chế. Tuy nhiên, với chính sách phát triển trong tương lai, để quảng bá hình ảnh của Công ty rộng rãi hơn, mảng hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng sẽ được đầu tư hợp lý.

#### **4. Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây lắp của Công ty như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại, phá hủy một phần hoặc hoàn toàn công trình. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất đối với Công ty.



## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Ông <b>Chế Anh</b>	- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc
Ông <b>Đặng Văn Bình</b>	- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Ông <b>Ngô Phước</b>	- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Ông <b>Mai Tuấn</b>	- Chức vụ: Q. Kế toán trưởng
Ông <b>Bùi Thanh Bình</b>	- Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN

Ông <b>Nguyễn Hồng Nam</b>	- Chức vụ: Giám đốc điều hành
----------------------------	-------------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (DALAT-REALCO). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt cung cấp.

## III. CÁC KHÁI NIỆM

❖ UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
❖ SGDCK Hà Nội:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
❖ Công ty:	Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
❖ ĐHCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
❖ HĐQT:	Hội đồng Quản trị
❖ BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
❖ BKS:	Ban Kiểm soát
❖ CB-CNV:	Cán bộ công nhân viên
❖ UBND:	Ủy Ban Nhân Dân
❖ Điều lệ Công ty:	Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
❖ Tổ chức niêm yết:	Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt





- ❖ QLDA: Quản lý dự án
- ❖ VLXD: Vật liệu xây dựng
- ❖ ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- ❖ SXKD: Sản xuất kinh doanh
- ❖ DNNN: Doanh nghiệp Nhà nước
- ❖ CP: Cổ phần
- ❖ Công trình nhóm B: Công trình có mức đầu tư từ 75 đến 1.500 tỷ đồng
- ❖ Công trình nhóm C: Công trình có mức đầu tư dưới 75 tỷ đồng
- ❖ Công ty thành viên: Được thành lập theo quyết định thành lập của Công ty và là đơn vị hạch toán phụ thuộc
- ❖ Đơn vị trực thuộc: Công ty quản lý trực tiếp.

## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1 Thông tin chung

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng theo Quyết định số: 3747/QĐ-UBND ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng V/v: *Phê duyệt Phương án và chuyển Công ty Kinh Doanh & Phát Triển Nhà Lâm Đồng thành Công ty Cổ phần*. Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/01/2008.

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

TT	Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản	Ghi chú
1	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Tỉnh Lâm Đồng	5400211000035	VND
2	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Đà Lạt	0071001811035	VND
3	Ngân hàng Sài Gòn Thương tín Tỉnh Lâm Đồng	101000020	VND
4	Ngân hàng Đồng bằng Sông Cửu Long Tỉnh Lâm Đồng	42111100010538	VND



### Ngành nghề kinh doanh chính

- ❖ 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 khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.
- ❖ Kinh doanh: dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ 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.

### 1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc Cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.

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

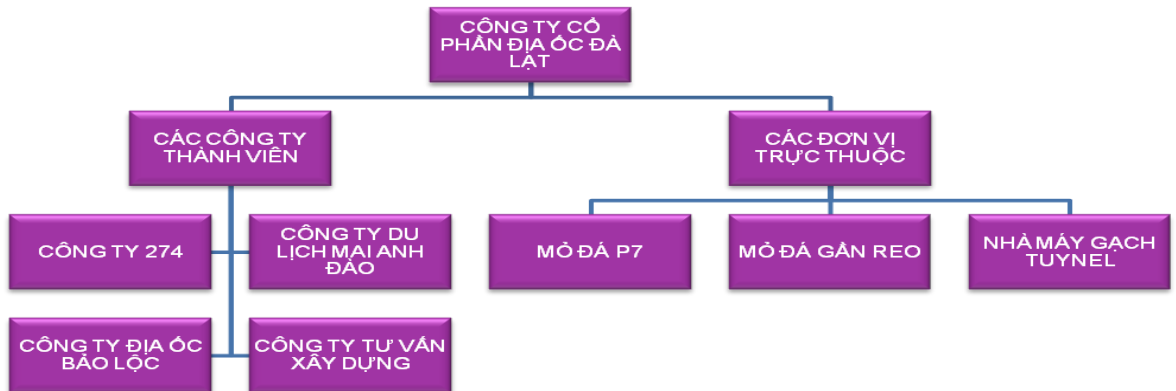
- ❖ *Thực hiện Quyết định số 981/QĐ-UB-TC ngày 18/11/1994 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Tách và thành lập DNNN Công ty Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng nay là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng.*
- ❖ *Thực hiện Quyết định 689/QĐ-UB-TC ngày 21/6/1996 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v: Sáp nhập Công ty Kinh doanh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

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

### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/01/2008, vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 45 tỷ đồng và đến thời điểm hiện nay vẫn chưa thay đổi.

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty



**Sơ đồ 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty**

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

#### **Công ty 274**

Trụ sở: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, Thành phố Đà Lạt.

Điện thoại: (0633).825078

Fax: (0633).520209

Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn xây dựng gồm các dịch vụ: tư vấn lập dự án xây dựng, tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây dựng, tư vấn quản lý dự án xây dựng, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Đầu tư và kinh doanh nhà; Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

#### **Công ty Địa ốc Bảo Lộc:**

Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, Bảo Lộc – Lâm Đồng

Điện thoại: (0633).864208

Fax: (0633).864208

Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn giám sát thi công xây dựng; Đầu tư và kinh doanh nhà.

#### **Công ty Tư Vấn xây dựng**

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

Điện thoại: (0633).821220

Fax: (0633).532054

Ngành nghề kinh doanh chính: Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và nông thôn; Tư vấn xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Lập hồ sơ khảo sát địa hình.

#### **Công ty Du lịch Mai Anh Đào**

Địa chỉ: 28 Trần Hưng Đạo, Phường 10, Thành phố Đà Lạt

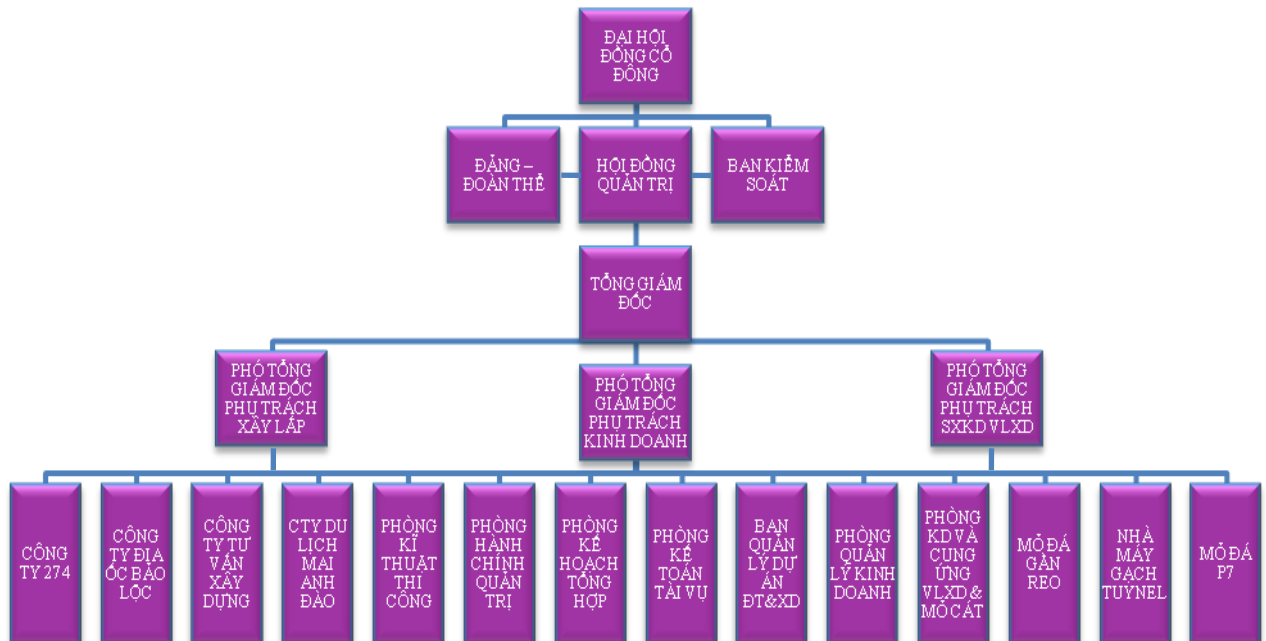
Điện thoại: (0633).822764

Fax: (0633).835639

Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú; Dịch vụ ăn uống, giải trí; Dịch vụ lữ hành, vận chuyển hành khách.

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần.



**Sơ đồ 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**

#### Đại Hội Đồng Cổ Đông

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu miễn nhiệm, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát của Công ty.

#### Hội Đồng Quản Trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị của Công ty có 08 thành viên, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra.

#### Ban Kiểm Soát

Ban kiểm soát là cơ quan có chức năng độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ. Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm.



### **Ban Điều Hành**

Ban điều hành của Công ty gồm có một Tổng Giám đốc và hai Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Ban điều hành hiện nay của Công ty là những người có kinh nghiệm quản lý và điều hành kinh doanh, đồng thời có quá trình gắn bó với Công ty trên 10 năm.

### **Tổng Giám đốc**

Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo Pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc thì HĐQT bổ nhiệm một thành viên HĐQT hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc điều hành; trong trường hợp này Tổng Giám đốc là người đại diện theo Pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

### **Các Phòng, Ban nghiệp vụ**

Phòng Hành Chính – Quản Trị: Gồm 12 nhân viên, có nhiệm vụ quản lý điều hành công tác hành chính, tổ chức nhân sự của Công ty; Theo dõi, giải quyết các chế độ chính sách cho người lao động.

Phòng Kế toán – Tài vụ: Gồm 06 nhân viên, có nhiệm vụ tổ chức bộ máy kế toán, quản lý tài chính của Công ty, lập sổ sách, hạch toán, báo cáo số liệu kế toán.

Phòng Kỹ thuật – Thi công: Gồm 21 nhân viên, có nhiệm vụ quản lý mọi hoạt động về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực kỹ thuật 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...

Phòng Quản lý Kinh doanh: Gồm 08 nhân viên, có nhiệm vụ thu thập và phân tích đánh giá thông tin về thị trường giá cả bất động sản; Lập phương án kinh doanh cụ thể về mua, bán, thuê và cho thuê nhà đất.

Ban Quản lý Dự án Đầu tư & Xây dựng: Gồm 12 nhân viên, có nhiệm vụ quản lý các dự án đầu tư của Công Ty, theo dõi mọi hoạt động trong quá trình chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư cho đến khi kết thúc dự án.

Phòng Kinh doanh Cung ứng Vật liệu Xây dựng: Gồm 05 nhân viên, có nhiệm vụ tổ chức quy trình kinh doanh phù hợp có hiệu quả các mặt hàng vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng.

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

### **Các Công ty thành viên**

Công ty 274: Gồm 31 nhân viên, có nhiệm vụ thực hiện thi công xây dựng các công trình: Dân dụng; Công nghiệp; Hạ tầng kỹ thuật; Thủy lợi.; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Tư vấn xây dựng các dịch vụ: Tư vấn lập dự án xây dựng, Tư vấn thiết kế xây dựng, Tư vấn giám sát thi công xây dựng, Tư vấn quản lý dự án xây dựng, Tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Đầu tư và kinh doanh nhà. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.



Công ty Địa ốc Bảo Lộc: Gồm 19 nhân viên, có nhiệm vụ thực hiện thi công xây dựng các công trình: Dân dụng; Công nghiệp; Hạ tầng kỹ thuật; Giao thông, Thủy lợi. Kinh doanh vật liệu xây dựng. Tư vấn giám sát thi công xây dựng. Đầu tư và kinh doanh nhà.

Công ty Tư Vấn Xây dựng: Gồm 12 nhân viên, có nhiệm vụ thực hiện 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.

Công ty Du lịch Mai Anh Đào: Gồm 16 nhân viên, có nhiệm vụ kinh doanh: Dịch vụ lưu trú; Dịch vụ ăn uống, giải trí; Dịch vụ lữ hành, vận chuyển hành khách.

#### **Các đơn vị trực thuộc**

Mỏ đá Phường 7 và Mỏ đá Gành Reo: Gồm 14 nhân viên, có nhiệm vụ tổ chức khai thác kinh doanh có hiệu quả các loại đá xây dựng;

Nhà máy gạch Tuynel – Nghĩa Đức – Đơn Dương: Gồm trên 100 nhân viên, có nhiệm vụ sản xuất kinh doanh gạch Tuynel cung ứng cho các dự án của Công ty và thị trường trong và ngoài Tỉnh.

## **4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông**

### **4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

**Bảng 2: Danh sách Cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 31/12/2009**

TT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP	Tỷ lệ
1.	UBND Tỉnh Lâm Đồng	Số 4 Trần Hưng Đạo, Phường 3, TP Đà Lạt	1,350,000	30%
2.	CTCP Địa ốc Chợ Lớn – Tp. HCM	Số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Tp. HCM	254,346	5,65%
3.	CTCP Bất động sản Điện lực Sài Gòn VINA	Số 202A Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3, Tp. HCM	288,690	6,42%
4.	NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP Hồ Chí Minh	268,692	5,97%
<b>Tổng cộng</b>			<b>2.161.728</b>	<b>48,04%</b>

### **4.2 Danh sách cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc Cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.

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

Theo giấy chứng nhận ĐKKD thì Công ty không đăng ký cổ đông sáng lập.

### 4.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty

**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

TT	Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (%)	
					Tổ chức	Cá nhân
I	<b>Cổ đông Nhà nước</b>					
	Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng	<b>1.350.000</b>	<b>30,00</b>	<b>1</b>	<b>30,00</b>	
II	<b>Cổ đông trong Công ty</b>	<b>195.028</b>	<b>4,33</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>4,33</b>
1	- Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-
2	- Cổ đông chủ chốt (HĐQT, BKS, BGD)	12.288	0,27	3		0,27
3	- CB CNV	182.740	4,06	61		4,06
4	- Cổ phiếu quỹ	-	-	-		-
III	<b>Cổ đông ngoài Công ty</b>	<b>2.954.972</b>	<b>65,67</b>	<b>183</b>	<b>40,93</b>	<b>24,74</b>
1	- Trong nước	2.930.272	65,12	182	40,93	24,19
2	- Nước ngoài	24.700	0,55	01	-	0,55
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.500.000</b>	<b>100,00</b>	<b>248</b>	<b>70,93</b>	<b>29,07</b>

5. **Danh sách công ty mẹ và những công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết:** không có

### 6. Hoạt động kinh doanh

#### 6.1 Hoạt động kinh doanh chính

Công ty hiện có các nhóm sản phẩm, dịch vụ chính gồm thi công xây lắp, kinh doanh nhà đất, sản xuất kinh doanh và cung ứng vật liệu xây dựng, cung cấp các dịch vụ tư vấn thiết kế, kinh doanh nhà hàng, khách sạn, cho thuê nhà.

a. Thi công xây lắp

Hoạt động thi công xây lắp được xem là thế mạnh của Công ty nhất là đối với công trình lớn và trọng điểm, hoạt động thi công xây lắp của Công ty chiếm một tỷ trọng cao trong Tỉnh Lâm Đồng. (Xem chi tiết thông tin dự án xây lắp lớn Công ty đang thực hiện tại mục 7.10 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết)

b. Kinh doanh nhà đất

Đây là hoạt động đan xen với hoạt động xây lắp, được Công ty đẩy mạnh qua một số dự án về nhà ở kinh doanh do Công ty làm chủ đầu tư. Ví dụ như các dự án tại thành phố Đà Lạt gồm: *Suối cát, Đổng Đa, Mimosa* và các dự án tại Thị xã Bảo Lộc gồm: *Nguyễn Văn Trỗi, Hồ Tùng Mậu, Bắc Hà Giang*. Trong tương lai, theo chiến lược phát triển, Công ty sẽ chuyển dịch hoạt động kinh doanh theo hướng mở rộng hoạt động kinh doanh nhà đất.

c. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

Sản phẩm chính là cát và đá. Quý IV năm 2009, Nhà máy gạch Tuynel của Công ty đi vào hoạt động, đóng góp thêm một sản phẩm mới là gạch xây dựng. Các sản phẩm này cũng là nguồn cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho hoạt động thi công xây lắp và kinh doanh nhà đất của Công ty. Ngoài cung cấp cát và đá cho các dự án của Công ty, chiếm tỷ lệ trên 50%/tổng sản lượng, Công ty còn cung cấp sản phẩm cho thị trường vật liệu xây dựng và đem lại nguồn doanh thu đáng kể.

d. Tư vấn thiết kế

Công ty lập dự án đầu tư, quy hoạch, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp. Đây là hoạt động góp phần làm giảm chi phí sản xuất đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, và tạo ra nguồn doanh thu khi cung cấp dịch vụ cho các dự án bên ngoài Công ty.

e. Khách sạn – Nhà hàng

Doanh thu từ hoạt động khách sạn nhà hàng chủ yếu từ việc cung cấp dịch vụ của Công ty du lịch Mai Anh Đào, khách sạn Vinh Quang, khách sạn Nam Việt và khách sạn Moonhouse. Các khách sạn này đều nằm ở vị trí đẹp hoặc ngay trung tâm của Thành phố Đà Lạt.

## 6.2 Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm:

**Bảng 4: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2008 và năm 2009**

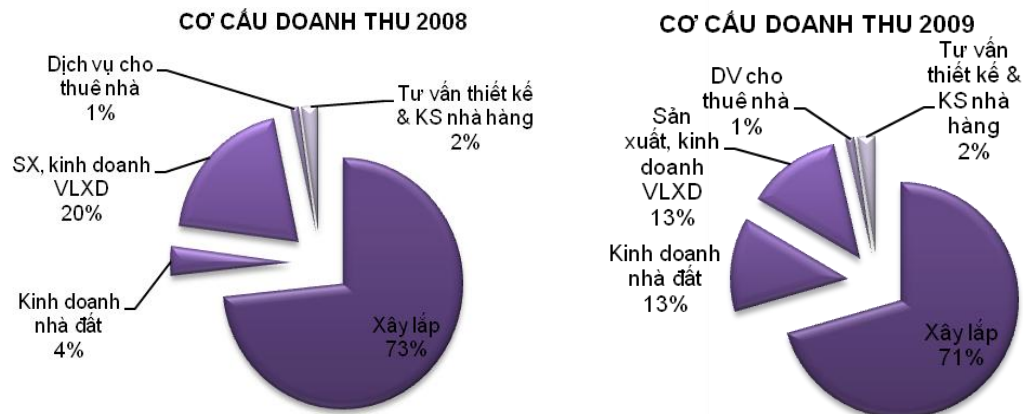
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008*	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	71.479.504.586	73,35	90.535.847.275	70,51
Kinh doanh nhà đất	3.585.992.065	3,68	16.643.459.828	12,96
Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng	19.172.992.931	19,68	16.681.025.244	13,0
Tư vấn thiết kế	1.365.535.275	1,40	1.723.356.499	1,34
Dịch vụ cho thuê nhà	1.045.194.615	1,07	1.566.638.525	1,22
Khách sạn nhà hàng	797.368.384	0,82	1.248.655.348	0,97
<b>Cộng</b>	<b>97.446.587.856</b>	<b>100</b>	<b>128.398.982.719</b>	<b>100</b>

(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt





Trong bối cảnh nền kinh tế năm 2008 có nhiều biến động phức tạp, khó lường, thị trường bất động sản từ giao dịch sôi động đầu năm 2008, bất ngờ giá giảm mạnh và đóng băng, giao dịch thấp, kéo dài từ quý 2/2008 đến quý 1 năm 2009. Đứng trước tình hình đó, Công ty đẩy mạnh hoạt động xây lắp, đặc biệt với các dự án Công ty làm chủ đầu tư, tạo nguồn hàng cho Công ty khi nền kinh tế ổn định, thị trường bất động sản khởi sắc. Do đó, doanh thu từ mảng thi công xây lắp trong thời gian qua chiếm tỷ trọng cao, tỷ trọng này sẽ dịch chuyển sang mảng hoạt động kinh doanh nhà đất khi các dự án này hoàn thành và đưa ra thị trường.

**Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2008 và năm 2009**

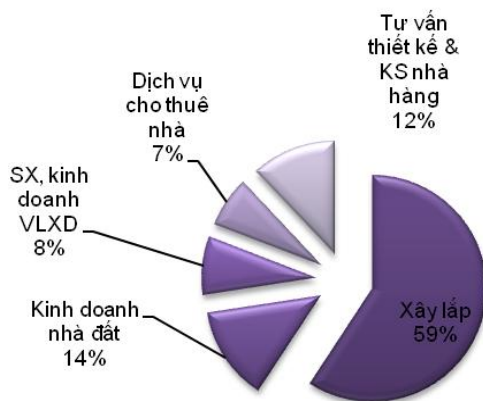
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008*	Tỷ trọng (%)	Năm 2009	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	5.956.737.467	59,19	9.115.818.086	43,72
Kinh doanh nhà đất	1.346.995.312	13,39	9.178.914.987	44,02
Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng	833.547.645	8,28	115.209.755	0,55
Tư vấn thiết kế	1.085.228.976	10,78	1.384.736.299	6,64
Dịch vụ cho thuê nhà	725.536.521	7,21	953.006.326	4,57
Khách sạn nhà hàng	115.990.492	1,15	105.061.810	0,50
<b>Cộng</b>	<b>10.063.036.413</b>	<b>100</b>	<b>20.852.747.263</b>	<b>100</b>

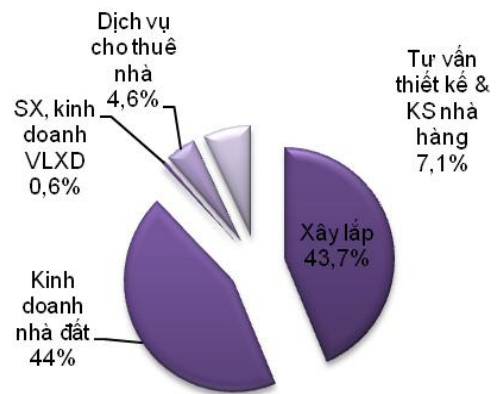
(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

**CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP 2008**



**CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP 2009**



Trong năm 2008, tỷ trọng doanh thu thuần của hoạt động kinh doanh nhà đất là 4%, nhưng tỷ trọng lợi nhuận gộp của hoạt động này lên đến 14%. Điều này cho thấy tiềm năng của mảng hoạt động kinh doanh nhà đất rất lớn.

Bắt đầu từ quý 2/2009, cùng với sự ảm đạm của thị trường bất động sản, Công ty đã triển khai thành công một số dự án trong mảng hoạt động kinh doanh nhà đất. Năm 2009, lợi nhuận gộp từ hoạt động này đạt 9,18 tỷ tương đương 99,22% lợi nhuận gộp của toàn công ty năm 2008 và chiếm 44% lợi nhuận gộp của toàn công ty năm 2009.

Chiến lược phát triển trong tương lai của Công ty sẽ tiếp tục chú trọng đầu tư vào hoạt động kinh doanh nhà đất nhằm đem lại lợi nhuận tăng trưởng cao trong các năm tới.

### 6.3 Nguyên vật liệu

#### a. Nguồn nguyên vật liệu

Nguyên vật liệu chính Công ty đang sử dụng hiện nay gồm: Xi măng, đá cát, sắt thép, thuốc nổ, dầu Do, gạch xây dựng và gạch ngói.

Ngoài những nguyên vật liệu Công ty tự cung cấp được trong thời gian qua như đá và cát, các nguyên vật liệu, như xi măng, sắt thép, Công ty chủ động lựa chọn những nhà cung cấp lớn, có uy tín để sử dụng trong các công trình của Công ty. Bên cạnh đó, tùy vào vị trí thi công của công trình mà Công ty sẽ lựa chọn nhà cung cấp thích hợp nhằm giảm thiểu tối đa chi phí vận chuyển. Các nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho Công ty gồm:

TT	Nhà cung cấp	Chủng loại
1	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại SMC	Sắt thép
2	Công ty TNHH Xi măng Holcim	Xi măng
3	Công ty TNHH Gạch ngói Lâm Viên	Gạch, ngói
4	Công ty Cổ phần Thăng Đạt	Gạch
5	Công ty Công nghiệp hóa chất mỏ Nam Trung Bộ	Thuốc nổ
6	Công ty TNHH Thiên Tự Phước	Xi măng
7	Công ty Xăng dầu Lâm Đồng	Dầu Do

### **b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp**

Hầu hết các nguyên vật liệu chính phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều hết sức phong phú, đa dạng về chủng loại, mẫu mã, chất lượng, giá cả. Do đó, Công ty có điều kiện lựa chọn nhà cung cấp với mức giá và điều kiện giao nhận hợp lý đồng thời không phải đối mặt với nguy cơ khan hiếm hàng.

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn chọn các nhà cung cấp có uy tín, có thương hiệu nên nguồn cung cấp luôn đảm bảo về chất lượng. Bên cạnh đó, để hạn chế những ảnh hưởng do biến động giá cả nguyên vật liệu, Công ty duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn nguyên liệu được cung cấp với giá cả hợp lý.

Mặt khác, một số nguyên vật liệu như đá, cát và gạch xây dựng Công ty tự sản xuất và đảm bảo cung ứng đủ cho các dự án của Công ty, góp phần chủ động nguyên vật liệu đầu vào của Công ty.

### **c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận**

Nguyên vật liệu xây dựng cơ bản (sắt, thép, xi măng) là yếu tố đầu vào quan trọng ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm trong hoạt động xây lắp của Công ty. Sự biến động giá nguyên vật liệu xây dựng và giá xăng dầu sẽ làm ảnh hưởng phần nào lên hiệu quả sản xuất kinh doanh mảng xây lắp và làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Công ty đã xây dựng chính sách hàng tồn kho thích hợp cho từng loại nguyên vật liệu để làm giảm rủi ro tăng giá nguyên vật liệu.

Đối với nguyên vật liệu cát, đá, gạch xây dựng, Công ty đã tự sản xuất và đảm bảo cung ứng đủ cho các dự án. Do đó ảnh hưởng tăng giá của các nguyên vật liệu này không tác động nhiều đến lợi nhuận của Công ty.

## **6.4 Chi phí sản xuất**

### **a. Chi phí sản xuất**

Trong thời gian qua, Công ty không ngừng đầu tư, củng cố và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh thực hiện các hợp đồng xây lắp với quy mô diện tích và vốn đầu tư lớn, Công ty tập trung đầu tư vào các dự án do Công ty làm chủ đầu tư (*danh sách các dự án Công ty đầu tư được nêu chi tiết ở mục IV.11*). Nguồn tài trợ các hợp đồng và dự án này từ vốn vay do đó tăng lên, làm chi phí tăng theo.

Bên cạnh đó, khi kết thúc giai đoạn đầu tư, các dự án tiềm năng do Công ty làm chủ đầu tư trong tương lai sẽ đem lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty.

Chi phí sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng sau:

**Bảng 6: Cơ cấu chi phí trong những năm gần đây của Công ty**

TT	Chỉ tiêu	Năm 2008*		Năm 2009	
		VND	Tỉ lệ	VND	Tỉ lệ
1	Giá vốn bán hàng	87.383.551.443	90.71%	107.546.235.456	88,34%
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.687.637.390	6.94%	9.078.092.669	7,46%
3	Chi phí bán hàng	197.663.025	0.21%	264.003.955	0,22%
4	Chi phí tài chính	2.064.366.906	2.14%	4.849.505.994	3,98%
5	<b>Tổng cộng chi phí</b>	<b>96.333.218.764</b>	<b>100%</b>	<b>121.737.868.074</b>	<b>100%</b>
6	<b>Doanh thu từ HĐKD</b>	<b>100.206.123.653</b>		<b>128.882.918.882</b>	
7	<b>Tỷ lệ chi phí/ Doanh thu</b>	<b>96,14%</b>		<b>94,46%</b>	

(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 và Báo cáo quyết toán năm 2009

## b. Chính sách quản lý chi phí:

Việc kiểm soát chi phí sản xuất sản phẩm dịch vụ trong thời gian đầu tư vào các dự án là hết sức quan trọng vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các biện pháp quản lý chi phí Công ty đang áp dụng:

- ❖ Tăng cường việc quản lý, cải tiến kỹ thuật đối với máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ nhằm nâng cao năng suất, chất lượng hiệu quả.
- ❖ Xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật đối với từng sản phẩm. Thường xuyên kiểm tra, theo dõi chi phí sản xuất thông qua các báo cáo định kỳ của từng đơn vị, báo cáo tình hình sử dụng nguyên vật liệu, lao động, chi phí quản lý.
- ❖ Xây dựng chính sách lương khoán sản phẩm đối với một số mặt hàng.
- ❖ Có chính sách khuyến khích người lao động trong việc phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong sản xuất kinh doanh.

## 6.5 Trình độ công nghệ

Công ty không ngừng đầu tư máy móc thiết bị hiện đại trong xây dựng, phấn đấu tiến tới xây dựng các chung cư cao tầng, chủ động trong công tác thi công.

Hiện nay, Công ty đã trang bị một số máy móc thiết bị như: máy ép cọc bê tông 230 tấn (2 máy), máy cẩu, máy trộn bê tông (19 máy), máy cắt sắt (10 máy), cốp pha thép (3.250 m<sup>2</sup>), dây chuyền sản xuất đá 50m<sup>3</sup>/h (2 dây chuyền), dây chuyền sản xuất gạch tuynel công suất 25 triệu viên/năm và xe cơ giới các loại (xe đào, xe ủi, xe xúc, xe lu, xe tải).

## 6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Đối với hoạt động thi công xây lắp: luôn được kiểm tra chặt chẽ bởi giám sát của chủ đầu tư, giám sát tư vấn thi công và giám sát của đơn vị thi công. Hồ sơ nghiệm thu, bàn giao các hạng mục công trình luôn luôn được chú trọng, phù hợp với các quy định của Nhà nước ban hành.

Quy trình thi công xây lắp:

- ❖ Thiết kế: Tự thiết kế hoặc thuê các đơn vị tư vấn thiết kế các mẫu nhà thuộc các dự án của Công ty đảm bảo các tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật của Nhà nước quy định.
- ❖ Thi công: Giao cho các đội thi công hoặc các Công ty thành viên có đủ năng lực để thực hiện các hợp đồng thi công xây lắp của Công ty, mời các đơn vị tư vấn giám sát uy tín để theo dõi các đơn vị thi công nhằm thực hiện tốt nhất các sản phẩm do Công ty thực hiện.

## 6.7 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm

Đối với hoạt động kinh doanh nhà đất: đa dạng hóa các mặt hàng sản phẩm về nhà ở như nhà ở dạng liên kết; chung cư cao tầng, hiện đại. Mở rộng các loại hình cho thuê nhà để ở, làm văn phòng.

Đối với hoạt động tư vấn, thiết kế: thi công, sửa chữa nhà dân ngoài dự án.

## 6.8 Hoạt động marketing

Thương hiệu của Công ty được biết đến nhiều trong tỉnh Lâm Đồng nhờ các công trình trọng điểm mà Công ty đã và đang thực hiện trong thời gian qua.

Công ty tiếp tục củng cố thương hiệu thông qua việc mở sàn giao dịch bất động sản, hoàn chỉnh hệ thống phân phối sản phẩm của Công ty, giúp khách hàng dễ dàng tìm hiểu sản phẩm nhà ở của Công ty, nắm bắt được các công trình lớn Công ty đang thực hiện. Qua đó, Công ty hiểu rõ được nhu cầu của khách hàng để có chiến lược tiếp cận khách hàng và quảng bá thương hiệu của Công ty hiệu quả hơn.

## 6.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

### ❖ Logo



### ❖ Mô tả Logo

Là một hình vuông, viền màu vàng, nền xanh dương. Trong Logo có:

Một Biệt thự trắng có hai mái một cao, một thấp, có hai cửa sổ màu vàng

Dưới Biệt thự có hai đường kẻ ngang màu xanh dương một ngắn, một dài. Trong đường kẻ ngang dài có chữ DALAT-REALCO màu đỏ.

### ❖ Ý nghĩa Logo

Hai mái nhà của Logo tượng trưng cho dạng kiến trúc Biệt thự; vừa có dáng núi Langbiang vừa có hình dáng như hai mũi tên một cao, một thấp, biểu trưng cho sự phát triển bền vững. Hai đường kẻ ngang như bậc cấp biểu trưng cho khối nhà cao tầng. Nền màu xanh dương biểu trưng cho quá trình Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa đất nước.

## 6.10 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:

**Bảng 7: Danh sách các hợp đồng xây lắp lớn Công ty đang thực hiện hoặc đã ký kết**

TT	Khách hàng	Thời gian thực hiện HĐ	Trị giá HĐ (VND)
<b>Năm 2009</b>			
1	Công ty CP Thực phẩm Lâm Đồng	08/2009	1.940.000.000
2	Trung tâm GDTX huyện Bảo Lâm, Lâm Đồng	07/2009	3.400.000.000
3	Trung tâm Y tế huyện Bảo Lâm, Lâm Đồng	07/2009	2.800.000.000
4	Trường Mầm Non Vành Khuyên Thị trấn Liên Nghĩa, Đức Trọng, Lâm Đồng	07/2009	2.290.000.000
5	Trường THPT Bùi Thị Xuân Đà Lạt	07/2009	1.475.000.000
6	Trường Đại Học Đà Lạt	04/2009	10.620.000.000
7	UBND Phường Lộc Tiến, Bảo Lộc, Lâm Đồng	03/2009	2.750.000.000
<b>Tổng giá trị hợp đồng xây lắp lớn trong năm 2009</b>			<b>25.275.000.000</b>
<b>Năm 2008</b>			
8	Trung tâm Y Tế Đức Trọng	11/2008	5.730.000.000



TT	Khách hàng	Thời gian thực hiện HĐ	Trị giá HĐ (VND)
9	TTQL & KTCTCC Đơn Dương	11/2008	5.047.000.000
10	Trường PTCS & THPT Lê Quý Đôn	11/2008	2.140.000.000
11	Trung tâm Tư vấn ĐTXD&PT Quý đất Bảo Lộc, Lâm Đồng	03/2008	12.300.000.000
12	Trường Chăm Pa Sak (Lào)	02/2008	11.428.000.000
13	Trường THCS Lộc Bắc, Bảo Lâm, Lâm Đồng	01/2008	8.300.000.000
<b>Tổng giá trị hợp đồng xây lắp lớn trong năm 2008</b>			<b>44.945.000.000</b>
<b>Năm 2007</b>			
14	Trường THPT Hoàng Hoa Thám Đức Trọng, Lâm Đồng	10/2007	8.700.000.000
<b>Tổng giá trị hợp đồng xây lắp lớn trong giai đoạn 2007-2009</b>			<b><u>78.920.000.000</u></b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm gần nhất:

### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm gần nhất

**Bảng 8:** Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2008*	Năm 2009
1	Tổng giá trị tài sản	157.192.220.799	193.570.967.868
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	97.446.587.856	128.398.982.719
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.872.904.889	7.145.080.808
4	Lợi nhuận khác	232.430.022	860.564.582
5	Lợi nhuận trước thuế	4.105.334.911	8.005.645.390
6	Lợi nhuận sau thuế	2.876.049.048	6.604.657.447
7	Tỷ lệ cổ tức (%)	5%	10%

(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 và Báo cáo quyết toán năm 2009

Một số ý kiến của kiểm toán tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008:

- “Số dư đầu năm của Công ty là số liệu mang sang từ cuối ngày 31/12/2007 chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

- Do tại thời điểm tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm 2008, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đang tiến hành xác định giá trị doanh nghiệp tại ngày 31/12/2007.
  - Đến ngày 08/10/2009, Công ty nhận được Quyết định số 3519/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh, bổ sung giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần ngày 01/01/2008.
  - So với số liệu tổng tài sản tại Biên bản bàn giao tài sản nguồn vốn thời điểm 01/01/2008 là 135.427.165.393 đồng. Số liệu tổng tài sản thời điểm 01/01/2008 tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 là 134.938.332.646 đồng, có sự chênh lệch 488.832.747 đồng do đã được bù trừ giữa khoản phải thu chi phí cổ phần hóa và khoản phải trả Nhà nước.
  - Khoản bù trừ là một phần trong tổng chi phí cổ phần hóa được đã được duyệt tính đến ngày 31/12/2007.
  - Sự chênh lệch số liệu tài chính tại thời điểm 01/01/2008 sau khi được các cơ quan thẩm quyền phê duyệt so với BCTC đã được kiểm toán năm 2008 không ảnh hưởng đến kết quả HĐKD năm 2008.
- “Tại ngày 31/12/2008, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và Dự phòng bảo hành công trình xây lắp”. Cụ thể là công nợ phải thu của Cty TNHH Văn Nguyên có giá trị 575.392.336 đồng và công nợ của Nhà máy phân bón Bảo Lâm có giá trị 128.041.549 đồng. Đến ngày 31/12/2009 Công ty đã trích lập dự phòng 287.696.168 đồng đối với công nợ phải thu của Cty TNHH Văn Nguyên và xử lý nợ phải thu khó đòi 128.041.549 đồng của Nhà máy phân bón Bảo Lâm.
- “Đến ngày 31/12/2008, chi phí lãi vay còn được phân bổ trên chi phí trả trước dài hạn cho các dự án và các công trình xây lắp đang thực hiện trên bảng cân đối kế toán của công ty.”
- Chi phí lãi vay còn được phân bổ trên chi phí trả trước dài hạn của các dự án với tổng giá trị là 996.952.668 đồng, cụ thể:
    - + Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Trỗi – TX Bảo Lộc: 350.095.000 đồng
    - + Dự án khu dân cư đồi An Tôn- Đà Lạt: 616.020.734 đồng
    - + Các công trình xây lắp: 30.836.934 đồng.
- Đến ngày 31/12/2009, các khoản chi phí lãi vay trên đã được Công ty phân bổ hết
- Chi phí lãi vay còn được phân bổ trên các công trình xây lắp và các dự án xây dựng dở dang với tổng giá trị là 2.807.063.449 đồng. Chi phí lãi vay này đã phân bổ vào giá thành sản phẩm năm 2009 và không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008. Cụ thể:
    - + Dự án mỏ đá Gắn Reo - Đức Trọng: 445.458.846 đồng.
    - + Dự án Khu C2 - Bắc Hà Giang – TX. Bảo Lộc: 2.179.955.852 đồng
    - + Các công trình xây lắp: 181.648.751 đồng

## 7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

### a. Thuận lợi

Năm 2008 Thành phố Đà Lạt được công nhận là đô thị loại I, do đó tình hình đầu tư vào Thành phố có nhiều thuận lợi. Tổng mức vốn đầu tư tăng, nguồn vốn trong thi công xây lắp khá phong phú và đa dạng. Đời sống người dân được nâng cao, nhu cầu nhà ở, nhà cho thuê, văn phòng càng trở nên bức thiết.

Khi Công ty chuyển đổi sang mô hình Công ty Cổ phần, bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh chủ động hơn, việc kiểm tra giám sát của các cổ đông nhất là cổ đông là nhà đầu tư chiến lược có ý nghĩa thiết thực trong đổi mới về phương thức quản lý, tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Từ đó, tạo nên một động lực mạnh mẽ trong cơ chế quản lý, Công ty mạnh dạn





mở rộng quy mô sản xuất, đầu tư thâm nhập vào các lĩnh vực mới, nâng cao được khả năng cạnh tranh.

Các dự án của Công ty đều được chuẩn bị tốt các thủ tục pháp lý, một số dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Với chức năng ngành nghề đa dạng, mang tính bổ trợ tốt cho nhau, Công ty hoàn toàn chủ động từ khâu Quy hoạch thiết kế; Lập, quản lý và tổ chức điều hành dự án; Tổ chức thi công cho đến khi sản phẩm hoàn thành đưa vào kinh doanh.

Bắt đầu từ tháng 3 năm 2009, khi dấu hiệu ổn định kinh tế ngày càng rõ hơn, thị trường bất động sản đã ấm lên sau giai đoạn đóng băng, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **b. Khó khăn**

Do khủng hoảng kinh tế, thị trường bất động sản đóng băng từ năm 2008 – quý 1/2009, điều này làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2008, là năm đầu Công ty hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần do đó gặp không ít khó khăn trong phương thức quản lý, trong hoạt động kinh doanh. Công ty chưa chủ động trong việc tổ chức thực hiện các dự án. Việc quyết toán các công trình còn chậm làm ảnh hưởng đến nguồn vốn để tái đầu tư cho các hạng mục công trình tiếp theo.

Trong hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, việc đầu tư cơ sở vật chất còn ở chừng mực so với yêu cầu, chưa đáp ứng việc mở rộng quy mô hoạt động, thu hút khách hàng.

## **8. Vị thế của Công ty so với các DN khác trong cùng ngành**

### **8.1 Vị thế của Công ty trong ngành**

So với các Công ty trong cùng ngành, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt là doanh nghiệp trọng điểm của tỉnh Lâm Đồng (*doanh nghiệp hạng I*), có trụ sở nằm ngay tại Thành phố Đà Lạt. Công ty có 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu quy hoạch đô thị, nhà ở, khu chung cư. Thương hiệu và vị thế của Công ty luôn tạo được uy tín đối với các đối tác liên kết kinh doanh, có khả năng đáp ứng yêu cầu công việc trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gia tăng.

Các hoạt động kinh doanh của Công ty mang tính bổ trợ tốt cho nhau, giúp Công ty không chỉ có thể cạnh tranh về giá thành mà chất lượng và thời gian thi công luôn được đảm bảo tốt nhất. Đây là thế mạnh của Công ty mà các đơn vị trong cùng ngành trên địa bàn Tỉnh khó cạnh tranh được.

Công ty đang sở hữu các tài sản là bất động sản có giá trị lớn gồm 27 căn biệt thự, 05 căn nhà phố, 04 văn phòng và 02 xí nghiệp. Các bất động sản này đang khai thác kinh doanh hoặc cho thuê và một số chưa đưa vào kinh doanh. Quỹ bất động sản mà Công ty đang sở hữu đã được đầu tư từ rất lâu nên giá trị chênh lệch rất lớn so với hiện tại. Tiềm năng về giá trị tổng tài sản Công ty đang sở hữu là nền tảng để Công ty mở rộng quy mô vốn trong tương lai, củng cố vị thế của Công ty trong ngành.

## **8.2 Triển vọng phát triển của ngành, đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

### **a. Triển vọng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước**

Hiện nay, nguồn cung bất động sản phân khúc nhà ở dân cư còn khá hạn chế trong khi nhu cầu còn lớn. Theo kế hoạch của Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) trong năm 2008, phấn đấu đến hết năm đạt bình quân 12,2 m<sup>2</sup> đất ở/đầu người; đến hết năm 2020 mục tiêu là 20 m<sup>2</sup>/đầu người (theo mục tiêu này hàng năm cả nước phải xây mới 30-32 triệu m<sup>2</sup>). Tuy nhiên hiện tại theo thống kê Hà Nội mới chỉ đạt 7-8m<sup>2</sup>/đầu người, Hồ Chí Minh đạt 11-12 m<sup>2</sup>/đầu người

Thành phố Đà Lạt đã và đang là trung tâm chính trị văn hóa và đào tạo của cả nước. Do đó, về trung và dài hạn nhu cầu nhà ở, cao ốc Văn phòng, Trung tâm thương mại, khách sạn, khu vui chơi giải trí, bệnh viện, trường học, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật sẽ tiếp tục gia tăng.

Bắt đầu từ quý 2/2009, cùng với sự ảm đạm của thị trường bất động sản, các dự án nhà ở đã được triển khai rộng rãi. Hiện nay, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký đầu tư vào lĩnh vực bất động sản vẫn chiếm gần 50% tổng vốn FDI.

Bên cạnh đó, các chính sách của Nhà nước được cải thiện theo hướng tích cực và thông thoáng hơn như người dân được mua nhà ở tại các đô thị mà không cần hộ khẩu, mở rộng đối tượng Việt kiều được mua nhà và cho phép thực hiện thí điểm người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam làm tăng nhu cầu về nhà ở tại các đô thị lớn.

Để góp phần phát triển thị trường bất động sản theo hướng lành mạnh, bền vững, hiện nay hệ thống sàn giao dịch bất động sản đã bắt đầu hoạt động.

Nắm bắt được xu thế này, Công ty đã xây dựng định hướng phát triển phù hợp với xu thế của ngành cũng như nền kinh tế để phát huy được những điểm mạnh mang tính truyền thống của mình. Đây là bước đi phù hợp, tạo điều kiện cho Công ty phát triển ngày một mạnh mẽ và hiệu quả.

### **b. Định hướng phát triển của Công ty**

Duy trì vị thế là Doanh nghiệp trọng điểm của Tỉnh trong lĩnh vực đầu tư, phát triển khu quy hoạch đô thị, nhà ở, khu chung cư.

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

Công ty tiếp tục cải tiến trên nền tảng sẵn có, đầu tư máy móc thiết bị hiện đại, tiến tới xây dựng các chung cư cao tầng. Công ty cũng chú trọng các sản phẩm bất động sản cho phân khúc thị trường trung bình – khá, tạo ra nguồn doanh thu ổn định, đặc biệt tại các vị trí trung tâm sẽ đầu tư sản phẩm cao cấp để tạo lợi nhuận.

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



Đối với quý nhà, đất Công ty hiện có. Công ty tập trung khai thác giá trị các bất động sản này gắn với đầu tư phát triển, mở rộng quỹ bất động sản khác để kinh doanh phù hợp với thế mạnh của Thành phố Đà Lạt. Số quỹ nhà, đất Công ty hiện sở hữu đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong tương lai.

Đẩy nhanh việc mở sàn giao dịch bất động sản, để Công ty củng cố thương hiệu và hoàn chỉnh hệ thống phân phối sản phẩm.

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1 Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số Cán bộ Công nhân viên của Công Ty đến ngày 31/12/2009 là: 180 người.

Phân loại lao động cụ thể như sau:

**Bảng 9: Phân loại lao động**

STT	PHÂN LOẠI LAO ĐỘNG	SỐ NGƯỜI	TỶ TRỌNG (%)
<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>			
1	Hợp đồng lao động dài hạn	147	81,7
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	33	18,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>180</b>	<b>100</b>
<b>Phân theo giới tính</b>			
1	Lao động nam	151	83,9
2	Lao động nữ	29	16,1
	<b>Tổng cộng</b>	<b>180</b>	<b>100</b>
<b>Phân theo trình độ</b>			
1	Đại học, Cao đẳng	67	37,2
2	THCN	43	23,9
3	CNKT và trình độ khác	70	38,9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>180</b>	<b>100</b>

### 9.2 Chế độ làm việc

#### a. Thời giờ làm việc

- Tổng số giờ không quá 8 giờ trong một ngày và không quá 48 giờ trong một tuần;
- Giờ làm việc của người lao động buổi sáng bắt đầu từ 7 giờ 00 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều bắt đầu từ 13 giờ 00 phút đến 16 giờ 30 phút hàng ngày. Trừ những trường hợp đặc biệt sau:
  - Bảo vệ làm việc theo ca quy định.
  - Lái xe, tạp vụ làm việc theo yêu cầu công việc.
  - Người lao động làm việc theo hình thức giao khoán hoặc làm theo ca trên cơ sở thời gian làm việc theo qui định ở khoản 1 điều này.

3. Đối với những trường hợp do yêu cầu công việc, Người sử dụng lao động có thể thỏa thuận với người lao động làm thêm giờ, người lao động được chấm công và giải quyết chế độ tiền lương làm thêm giờ theo quy định của pháp luật và thỏa ước lao động tập thể của công ty, tuân thủ các nguyên tắc sau:
  - Không quá 4 giờ trong một ngày hoặc không quá 200 giờ trong một năm.
  - Trong trường hợp để đối phó hoặc khắc phục hậu quả nghiêm trọng do thiên tai, địch họa, dịch bệnh, hỏa hoạn v.v.. thì người sử dụng lao động hoặc người được ủy quyền sử dụng lao động có thể thỏa thuận với người lao động để làm thêm ngoài giờ nhưng cũng không được quá 300 giờ trong một năm.

#### **b. Điều kiện làm việc**

1. Điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty luôn được đảm bảo nhằm tạo thuận lợi nhất cho người lao động hoàn thành nhiệm vụ, yên tâm công tác.
2. Điều kiện làm việc của nhân viên văn phòng là:
  - Được cung cấp máy vi tính để bàn, văn phòng phẩm cần thiết phục vụ cho công việc như: bút, sổ tay, máy tính và các văn phòng phẩm cần thiết khác.
  - Môi trường làm việc, chế độ bảo hiểm, thời gian nghỉ ngơi, chế độ đãi ngộ, phúc lợi, cơ hội thăng tiến đều được đảm bảo.

### **9.3 Chính sách đào tạo, lương, thưởng, trợ cấp**

#### ❖ Chính sách đào tạo:

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

#### ❖ Chính sách tiền lương

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của CB-CNV. Lương bình quân của CB-CNV năm 2008 là 3.000.000-3.500.000 đồng/người/tháng. Năm 2009 dự kiến Lương bình quân từ 3.500.000- 4.000.000 đồng/người/tháng.

#### ❖ Chính sách tiền thưởng

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

#### ❖ Chính sách trợ cấp

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

## 10. Chính sách cổ tức

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo qui định của pháp luật.

Cổ đông sẽ được chia cổ tức tương ứng với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của ĐHĐCĐ thường niên của công ty.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Năm 2008 là năm đầu tiên hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức năm 2008 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5% trên Vốn điều lệ.

**Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm**

Năm	Năm 2008	Năm 2009*	Năm 2010*	Năm 2011*
Tỷ lệ chi trả cổ tức	05%	10%	>10%	>10%

(\*) Kế hoạch

Nguồn: Công Ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

## 11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng.

### 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

#### a. Trích khấu hao tài sản cố định

Việc ghi nhận tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 03 – Tài sản cố định hữu hình, chuẩn mực kế toán số 04 – tài sản cố định vô hình, Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính.

Công ty hiện đang áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định.

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: 08 - 25 năm
- Máy móc thiết bị: 03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải: 05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý: 02 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác: 30 - 50 năm



**b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng: Khi có nghiệm thu, bàn giao, khách hàng chấp nhận thanh toán;  
Doanh thu cung cấp dịch vụ: Khi cung ứng dịch vụ và khách hàng chấp nhận thanh toán;  
Doanh thu hoạt động tài chính: Theo thực tế phát sinh.

**c. Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân của CB-CNV Công ty trong năm 2008 là **3.350.000 đồng/người/tháng** và dự kiến trong năm 2009 là **3.500.000 đồng/người/tháng**.

**d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

**e. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của Nhà nước.

**f. Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

**Bảng 11: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009**

<i>Đơn vị tính: đồng</i>			
TT	Các quỹ	31/12/2008	31/12/2009
1	Quỹ đầu tư phát triển	-	626.541.753
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(241.086.188)	39.413.952
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(115.200.000)	73.716.314

(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 và Báo cáo quyết toán năm 2009

Số dư quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2008 âm là do Công ty mới chuyển đổi hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần trong năm 2008. Việc trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu chưa thực hiện được. Trong khi đó để khuyến khích người lao động tích cực lao động sản xuất, gắn bó với doanh nghiệp đồng thời đóng góp, ủng hộ các hoạt động từ thiện xã hội và trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Công ty đã thực hiện chi trả trước và đã bù đắp trong năm 2009.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2008 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2009 như sau:

**Bảng 12: Phân phối lợi nhuận theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2009**

Đơn vị tính: đồng

Phân phối lợi nhuận năm 2008	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.850.786.504
- Chi trả cổ tức	2.250.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển	85.523.595
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	311.146.595
- Thù lao HĐQT, BKS	204.116.314
Phân phối lợi nhuận năm 2009	
- Vốn điều lệ của Công ty	45.000.000.000
- <b>Kế hoạch lợi nhuận sau thuế 2009</b>	<b>6.574.773.000</b>
- Chi trả cổ tức (10%/vốn điều lệ)	4.500.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển (50%/ Lợi nhuận sau thuế sau khi chi trả cổ tức)	1.037.386.500
- Quỹ dự phòng tài chính (25%/ Lợi nhuận sau thuế sau khi chi trả cổ tức)	518.693.250
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi (25%/ Lợi nhuận sau thuế sau khi chi trả cổ tức)	518.693.250
- Quỹ tiền thưởng Ban điều hành (10%/ Lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch)	

**g. Tổng dư nợ vay**

- ❖ Tại thời điểm 31/12/2008, tổng số dư nợ vay của Công ty là **42.119.307.973 đồng**, trong đó **vay và nợ ngắn hạn** là 17.783.000.473 đồng và **vay và nợ dài hạn** là 24.336.307.500 đồng. Cụ thể như sau:

**Bảng 13: Chi tiết số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2008**

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 31/12/2008*	Thời hạn (tháng)	Lãi suất %/ tháng	Mục đích
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>17.783.000.473</b>			
1	Ngân hàng No&PTNT Lâm Đồng	17.600.000.000	12	1,41	Thi công xây lắp
2	Ngân hàng ĐT PT Lâm Đồng	183.000.473	06	0,875	Thi công xây lắp
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>24.336.307.500</b>			
1	Ngân hàng No&PTNT Lâm Đồng	10.135.000.000	36	1,18	Đầu tư dự án
2	Ngân hàng Ngoại thương CN Lâm Đồng	14.201.307.500	60	1,20	Đầu tư dự án

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt



- ❖ Tại thời điểm 31/12/2009, tổng số dư nợ vay của Công ty là **75.722.669.207 đồng**, trong đó **vay và nợ ngắn hạn** là 36.181.361.707 đồng và **vay và nợ dài hạn** là 39.541.307.500 đồng. Cụ thể như sau:

**Bảng 14: Chi tiết số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2009**

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 31/12/2009	Thời hạn (tháng)	Lãi suất %/ tháng	Mục đích
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>36.181.361.707</b>			
1	Ngân hàng No&PTNT Lâm Đồng	15.123.361.234	10	01	
2	Ngân hàng ĐT PT Lâm Đồng	4.058.000.473	06	01	
3	Quỹ Đầu tư Phát triển Lâm Đồng	17.000.000.000	12	0,74	
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>39.541.307.500</b>			
1	Ngân hàng No&PTNT Lâm Đồng				
2	Ngân hàng Ngoại thương CN Lâm Đồng	39.541.307.500	60	0,875	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

#### h. Các khoản phải thu

**Bảng 15: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/ 2009**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2008*	31/12/2009
1	Phải thu khách hàng	25.565.788.194	26.341.139.164
2	Trả trước cho người bán	16.532.675.899	20.673.095.104
3	Các khoản phải thu khác	2.139.394.610	893.752.050
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(317.952.899)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>44.237.858.703</b>	<b>47.590.033.419</b>

(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 và Báo cáo quyết toán năm 2009.





**Bảng 16: Danh sách một số công nợ phải thu của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên khách hàng	Nội dung	Số tiền
1	Bệnh viện Điều dưỡng & Phục hồi chức năng tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng mới bệnh viện	360.375.578
2	Công an tỉnh Lâm Đồng	Xây dựng hội trường, nhà làm việc	801.078.001
3	Công ty Công trình Đô thị TP Đà Lạt	Thi công vườn hoa Tp. Đà Lạt	908.719.000
4	Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu - Đà Lạt	Xây dựng phòng học	1.717.594.497
5	Trường Đại học Dân lập Yersin- Đà Lạt	Xây dựng phòng học	510.000.000
6	Văn phòng Tỉnh ủy Lâm Đồng	Xây dựng nhà khách	1.123.711.000
7	Trung tâm Y tế Đức Trọng	Xây dựng Bệnh viện	3.231.860.000
8	UBND Phường 4 Đà Lạt	Xây dựng nhà làm việc	1.174.713.000
9	DNTN Yên Tâm	Tiền bán đá cát	107.950.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>9.936.001.076</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

**i. Các khoản phải trả**

**Bảng 17: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009 của Công ty**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2008*	31/12/2009
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>85.377.905.237</b>	<b>87.013.493.702</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	17.783.000.473	36.181.361.707
2	Phải trả cho người bán	16.986.487.435	15.732.357.884
3	Người mua trả tiền trước	12.969.353.292	23.693.415.276
4	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	3.193.914.527	2.312.522.594
5	Phải trả Cán bộ Công nhân viên	112.287.547	-
6	Chi phí phải trả	37.312.960	592.882.900
7	Phải trả phải nộp khác	34.295.549.003	8.500.953.341
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>24.319.815.246</b>	<b>39.541.307.500</b>
1	Vay và nợ dài hạn	24.336.307.500	39.541.307.500
2	Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	(16.492.254)	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>109.697.720.483</b>	<b>126.554.801.202</b>

(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 và Báo cáo quyết toán năm 2009.

**Bảng 18: Danh sách một số công nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên khách hàng	Nội dung	Số tiền
1	Công ty CP Cơ khí Giao thông Lâm Đồng	Lắp đặt thiết bị	104.580.000
2	Công ty TNHH Thời Lợi Hòa	Lắp đặt thiết bị	150.208.379
4	Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn	Xây dựng chung cư	768.533.534
5	Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Lâm Viên	Tư vấn thiết kế các dự án	85.704.591
6	Xí nghiệp than Nha Trang	Mua than đá	351.240.000
7	Công ty TNHH Thiên Tự Phước	Mua vật liệu xây dựng	402.065.000
8	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại SMC	Mua vật liệu xây dựng	152.050.831
	Công ty CP Thăng Đạt	Mua vật liệu xây dựng	156.261.970
	<b>Tổng cộng</b>		<b>2.170.644.305</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty**

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2008*	Năm 2009
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,27	1,45
	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,83	0,82
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,70	0,65
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,31	1,89
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	3,35	2,33
	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,62	0,66
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,95	5,14
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	6,06	9,86
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	1,83	3,41
	Hệ số lợi nhuận từ Hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	3,97	5,56



(\*) : Công ty hoạt động theo GDKKD lần đầu số 4203000171 do SKH & ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 & chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 01/01/2008, do đó năm 2008 là niên độ kế toán đầu tiên.

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 và Báo cáo quyết toán năm 2009

## **12. Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng**

### **12.1 Hội Đồng Quản Trị**

#### **Ông Chế Anh: Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Chế Anh
Số CMND:	250358394 Ngày cấp: 22/02/2006 Tại: Lâm Đồng
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	20/12/1952
Nơi sinh:	Quảng Ngãi
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hành Trung-Nghĩa Hành-Quảng Ngãi
Địa chỉ thường trú:	Số 5 Lê Hồng Phong, Phường 4, Thành phố Đà Lạt
Số điện thoại liên lạc:	(0633) 822885
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ Chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Trình độ chính trị:	Cử nhân
Quá trình công tác:	
▪ Từ 1982 - 1985:	Cán bộ Ban kiến thiết cơ bản Công Ty Du lịch Lâm Đồng.
▪ Từ 1985 - 1991:	Giám đốc Xí nghiệp xây lắp sửa chữa Công Ty Du lịch Lâm Đồng.
▪ Từ 1991 - 1993:	Phó Giám đốc Công Ty Quản lý nhà đất & Công trình đô thị Lâm Đồng.
▪ Từ 1993 - 2007:	Giám đốc Công Ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
▪ Từ 2008 đến nay:	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị - Tổng Giám đốc Công Ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc

Số cổ phần đang nắm giữ: 540.000 cổ phần, chiếm 12 %/vốn điều lệ



▪ Đại diện vốn Nhà nước: 540.000 cổ phần

▪ Cá nhân nắm giữ: 0 cổ phần

Số cổ phần của những người liên quan nắm giữ: 51.500 cổ phần, chiếm 1,14 %/vốn điều lệ

▪ Con Chế Vũ Vũ: 21.000 cổ phần

▪ Vợ Đoàn Thị Tịnh: 30.500 cổ phần

Các khoản nợ với Công ty: không có

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: không có

### **Ông Trần Văn Châu – Thành viên Hội đồng Quản trị**

Họ và tên: Trần Văn Châu

Số CMND: 024200023 Ngày cấp: 05/04/2008 Tại: TP. Hồ Chí Minh

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 23/01/1955

Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú: 255/85 CMT8, Phường 12, Quận 10, TP. HCM.

Số điện thoại liên lạc: 0903 800355

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng; Cử nhân kinh tế.

Quá trình công tác:

▪ Từ 1975 – 1987: Trợ lý kế hoạch Công Ty 756 Bộ Quốc Phòng.

▪ Từ 1987 – 2005: Phó phòng, Trưởng phòng kế hoạch Công ty 756 Bộ Quốc Phòng.

▪ Từ 2005 – 2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn.

▪ Từ 2007 đến nay: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Số cổ phần nắm giữ: 254.346 cổ phần, chiếm 5,65 %/vốn điều lệ

▪ Đại diện Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn: 254.346 cổ phần

▪ Cá nhân nắm giữ: 0 cổ phần



Số cổ phần của những người liên quan nắm giữ: không có

Các khoản nợ với Công ty: không có

Hành vi vi phạm pháp luật: không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: không có

### **Ông Võ Hữu Thiện - Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Họ và tên: Võ Hữu Thiện

Số CMND: 020074566 Ngày cấp: 29/07/2008 Tại: TP.Hồ Chí Minh

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 23/01/1957

Nơi sinh: Nam Vang - Campuchia

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Tân Hưng – Sa Đéc – Đồng Tháp

Địa chỉ thường trú: Số 231E3 Phan Văn Trị, Phường 11, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Số điện thoại liên lạc: (08) 22418282

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ Chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư điện.

Quá trình công tác:

- 1978 – 01/1980: Đi học tại Trường Đại học Bách khoa – Lớp điện.
- 01/1980 – 02/1981: Công tác tại chi nhánh điện Nam – Sở Điện lực TP.HCM (Công nhân được đi học tại chức).
- 02/1981- 06/1982: Công tác tại Chi nhánh điện Hóc Môn – Củ Chi.
- 06/1982 – 12/1997: Công tác tại Đội Quản lý điện kế - Sở Điện lực TP.HCM; Chức vụ lần lượt: Công nhân, Tổ trưởng, Đội phó, Đội trưởng, Giám đốc Xí nghiệp điện kế.
- 12/1997 – 10/2000: Giám đốc Điện lực Sài Gòn – Công ty Điện lực TP.HCM.
- 10/2000 – 08/2004: Giám đốc Điện lực Chợ Lớn - Công ty Điện lực TP.HCM.
- 08/2004 – 11/2006: Giám đốc Điện lực Tân Thuận - Công ty Điện lực TP.HCM.
- 11/2006 – 05/2008: Phó Giám đốc Công ty Điện lực TP.HCM; Từ 11/2007 kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn VINA (EVN LAND SAIGON).



- Từ tháng 05/2008 đến nay: Chuyên trách Chủ tịch HĐQT Công Ty CP Bất động sản Điện lực Sài Gòn VINA (EVN LAND SAIGON).
  - 09/1976 – 12/1978: Công tác tại chi nhánh điện Nam – Sở Điện lực TP.HCM.
- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội đồng quản trị
- Số cổ phần nắm giữ: 288.690 cổ phần, chiếm 6,42 %/vốn điều lệ
- Đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản điện lực Sài Gòn Vina: 288.690 cổ phần.
  - Cá nhân nắm giữ: 0 cổ phần
- Số Cổ phần của những người có liên quan nắm giữ: Không có
- Các khoản nợ với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

### **Ông Trần Ngô Phúc Vũ - Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

- Họ và tên: Trần Ngô Phúc Vũ
- Số CMND: 250649637 Ngày cấp: 18/02/2003 Tại: Lâm Đồng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/08/1972
- Nơi sinh: Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: 161 Trần Phú Bảo Lộc - Lâm Đồng.
- Số điện thoại liên lạc: (0633) 549043
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ Chuyên môn: Đại học kinh tế.
- Quá trình công tác:
- Từ 1992 - 1996: Công tác tại Đài PTTH, Chức vụ: Nhân viên, Tổ trưởng, Trưởng Đài.
  - Từ 1997 –1998: Phó Giám đốc NHTM Cổ phần Đông Phương.
  - Từ 1999 – 2001: Giám đốc NHTM Cổ phần Đông Phương.
  - Từ 2002 – 2004: NV thuộc Tổ Tín dụng Lâm Đồng.
  - Từ 2004 – đến nay: Giám đốc NHTM Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Lâm Đồng; Chủ tịch HĐQT Công ty Chè Ngọc



Bảo; Thành viên HĐQT Công Ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt;  
Thành viên HĐQT Công Ty Chè Minh Rồng.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần nắm giữ: 268.692 cổ phần, chiếm 5,97 %/vốn điều lệ

- Làm đại diện NHTM Cổ phần Sài Gòn Thương Tín: 268.692 cổ phần
- Cá nhân nắm giữ: 0 cổ phần

Số cổ phần của những người có liên quan: 0 cổ phần

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

### **Ông Võ Văn Tài - Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Họ và tên: Võ Văn Tài

Số CMND: 023412082 Ngày cấp: 16/06/2000 Tại: TP.Hồ Chí Minh

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 01/01/1967

Nơi sinh: Quy Nhơn – Bình Anh

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thừa Thiên – Huế

Địa chỉ thường trú: 86/1 Phở Quang, P.2, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh.

Số điện thoại liên lạc: (08) 38273612

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ Chuyên môn: Đại học Tài chính kế toán.

Quá trình công tác:

- 1990-1994: Điều hành Dự án Công ty Peregrine Capital Viet Nam.
- 1994-2000: Giám đốc tài chính Công ty Dragon Capital – Anh Quốc; Giám đốc Công ty quản lý Quỹ Enterprise Investment Management Ltd – trực thuộc Dragon Capital Group.
- 2000-2004: Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty CP Tư vấn, Quản lý tài chính TVH.
- 2004-2008: Tổng Giám đốc Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư Thành Việt



- Từ 2008 đến nay: Giám đốc điều hành Công ty Phi Việt Nam; Giám đốc Công ty Indochina Miminong Corporation.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

### **Ông Đặng Văn Bình - Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Họ và tên: Đặng Văn Bình

Số CMND: 250041257 Ngày cấp: 17/7/2001 Tại: Lâm Đồng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 01/5/1954

Nơi sinh: Nghệ An

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nghệ An

Địa chỉ thường trú: 9E Lý Tự Trọng, Phường 1, Thành phố Đà Lạt

Số điện thoại liên lạc: (0633) 821659

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Trình độ chính trị: Cao cấp.

Quá trình công tác:

- Từ 1984 - 1988: Cán bộ Phòng Thẩm kế Giám định-UBND cơ bản Lâm Đồng.
- Từ 1988 - 1991: Cán bộ Phòng Thẩm kế Giám định Sở Xây dựng Lâm Đồng.
- Từ 1991 - 1994: Đội trưởng xây lắp Công ty Quản lý nhà đất & Công trình đô thị Lâm Đồng.
- Từ 1995 - 2007: Phó Giám đốc Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 2008 đến nay: Thành viên Hội Đồng Quản Trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt.





Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội đồng quản trị; Phó Tổng Giám đốc.

Số cổ phần nắm giữ: 272.200 cổ phần, chiếm 6,05 %/vốn điều lệ

- Đại diện vốn Nhà nước: 270.000 cổ phần
- Cá nhân nắm giữ: 2.200 cổ phần.

Số cổ phần của những người có liên quan: 23.000 cổ phần, chiếm 0,51 %/vốn điều lệ

- Vợ: Nguyễn Thị Tuyết: 23.000 cổ phần.

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

### **Ông Ngô Phước - Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Họ và tên: Ngô Phước

Số CMND: 250207474 Ngày cấp: 18/7/2002 Tại: Lâm Đồng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 20/05/1964

Nơi sinh: Đà Lạt

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Đà Nẵng

Địa chỉ thường trú: 13 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 2, Thành phố Đà Lạt.

Số điện thoại liên lạc: (0633) 822465

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ Chuyên môn: Cử nhân khoa học- ngành Luật.

Quá trình công tác:

- Từ 8/1991 – 5/1996: CB quản lý kinh doanh, Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 6/1996 – 6/2002: Trưởng Phòng bán nhà sở hữu Nhà nước - Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 7/2002 – 5/2004: Phó Giám đốc Ban QLDA Đầu tư & Xây dựng Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 6/2004 – 6/2006: Trưởng Phòng Quản lý kinh doanh nhà Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.



- Từ 7/2006 – 12/2007: Phó Giám đốc Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng.
- Từ 01/2008 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Trưởng Phòng Quản lý kinh doanh Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội đồng quản trị; Phó Tổng Giám đốc

Số cổ phần nắm giữ: 278.888 cổ phần, chiếm 6,20 %/vốn điều lệ

- Đại diện vốn Nhà nước: 270.000 cổ phần
- Cá nhân nắm giữ: 8.888 cổ phần.

Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

### **Ông Nguyễn Văn Đậu – Thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Họ và tên: Nguyễn Văn Đậu

Số CMND: 250173587 Ngày cấp: 17/11/2004 Tại: CA Lâm Đồng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 13/03/1958

Nơi sinh: Đà Lạt

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thừa thiên – Huế

Địa chỉ thường trú: 37B Đào Duy Từ, Phường 4, Thành phố Đà Lạt

Số điện thoại liên lạc: (0633) 822243

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ Chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Trình độ chính trị: Trung cấp

Quá trình công tác:

- Từ 1993 - 1996: CB Phòng Kinh Doanh nhà thuộc Công ty KD & PT Nhà Lâm Đồng.
- Từ 1996 - 2003: CB Phòng TCHC Công ty KD & PT Nhà Lâm Đồng.



- Từ 3/2004 - 2005: Q. Trưởng Phòng TCHC Công ty KD & PT Nhà Lâm Đồng.
- Từ 3/2005 - 2007: Trưởng Phòng TC-HC Công ty KD & PT Nhà Lâm Đồng.
- Từ 2008 đến nay: Thành viên HĐQT, Trưởng phòng Hành chính Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thành viên Hội đồng quản trị; Trưởng Phòng HCQT.

Số Cổ phần nắm giữ: 270.000 cổ phần, chiếm 6 %/vốn điều lệ

- Đại diện vốn Nhà nước: 270.000 cổ phần
- Cá nhân nắm giữ: 0 cổ phần.

Số Cổ phần của những người có liên quan: 1.600 cổ phần, chiếm 0,036 %/vốn điều lệ

- Con Nguyễn Hoàng Thiên Trang: 1.600 cổ phần

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

## 12.2 Ban Tổng Giám đốc

**Ông Chế Anh – Tổng Giám đốc**

**Ông Đặng Văn Bình – Phó Tổng Giám đốc**

**Ông Ngô Phước – Phó Tổng Giám đốc**

Thông tin về Ban Tổng Giám đốc đã nêu ở trên.

## 12.3 Ban Kiểm Soát

**Ông Bùi Thanh Bình – Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên: Bùi Thanh Bình

Số CMND: 024305992 Ngày cấp: 04/11/2004 Tại: TP. Hồ Chí Minh

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 26/01/1955

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: 21A Núi Thành, Phường 13, Q.Tân Bình, TP Hồ Chí Minh



Số điện thoại liên lạc:	0909 449888
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ Chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
▪ 1979-1984:	Chuyên viên Tổng Công ty Than Việt Nam.
▪ 1984-1993:	Chuyên viên Cục Giám định Bộ Xây Dựng.
▪ 1993-2003:	Phó Giám đốc Công ty xây lắp & Trang trí nội thất Tổng Công Ty Xây dựng số 1 Bộ Xây Dựng.
▪ 2003-2007:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ứng dụng công nghệ mới Miền Nam.
▪ 2007 đến nay:	Giám đốc Đầu Tư Phát triển Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Thương mại Viễn Đông.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt: Trưởng Ban Kiểm Soát.

Số Cổ phần nắm giữ:	0 cổ phần
Số Cổ phần của những người có liên quan:	Không có
Các khoản nợ với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty:	Không có

### **Ông Trần Anh Hoàng – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	Trần Anh Hoàng
Số CMND:	022990009 Ngày cấp: 5/9/2003 Tại: TP.Hồ Chí Minh
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	02/7/1976
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	C104 Khu phố Mỹ Tú 1, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại liên lạc:	08.54122189
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ Chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng, cao học Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	



- Từ 2000 – 2005: Trợ lý; Giám đốc điều hành Công Ty TNHH Quang Diệu.
- Từ 2005 – 2006: Học Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Hoa Kỳ.
- Từ 2007 đến nay: Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư phân phối SATICO; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần HPT Vietnam Coporation; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần khoáng sản Vật liệu Á Cống.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt: Thành viên Ban Kiểm Soát.

Số cổ phần nắm giữ: 30.000 cổ phần, chiếm 0,67 %/vốn điều lệ

- Làm đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Phân phối SATICO: 20.000 cổ phần
- Cá nhân nắm giữ: 10.000 cổ phần.

Số Cổ phần của những người có liên quan: Không có

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

#### **Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh Hiếu
- Số CMND: 250199285 Ngày cấp: 9/5/2007 Tại: Lâm Đồng
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 15/9/1965
- Nơi sinh: Đà Lạt
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hương Khê Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú: 9E Triệu Việt Vương, Phường 4, Thành phố Đà Lạt
- Số điện thoại liên lạc: (0633) 821683
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ Chuyên môn: Trung cấp kế toán
- Quá trình công tác:
- Từ 1989 –1993: Kế toán Xí Nghiệp Liên HợpVLXD Lâm Đồng.
  - Từ 1993 đến nay: Kế toán viên Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.



Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt: Thành viên Ban Kiểm Soát; Kế toán viên<sup>1</sup>.

Số Cổ phần nắm giữ: 1.200 cổ phần, chiếm 0,03 %/vốn điều lệ

- Cá nhân nắm giữ: 1.200 cổ phần.

Số Cổ phần của những người có liên quan: 7.200 cổ phần, chiếm 0,16 %/vốn điều lệ

- Ông Phạm Hoàng Long: 7.200 cổ phần.

Các khoản nợ với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

## 12.4 Kế toán trưởng

### Ông Mai Tuấn – Q. Kế toán trưởng

Họ và tên: Mai Tuấn

Số CMND: 250772052 Ngày cấp: 17/5/2008 Tại: Lâm Đồng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 06/12/1973

Nơi sinh: TP. Huế

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thừa thiên - Huế

Địa chỉ thường trú: 147 Trần Quang Khải, Phường 8, TP. Đà Lạt

Số điện thoại liên lạc: (0633) 821683

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ Chuyên môn: Trung cấp kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 1997 -2000: Trưởng phòng Kế toán Trung tâm đào tạo & Bồi dưỡng chính trị Lộc Ninh, Bình Phước.
- Từ 2001 – 2004: Kế toán trưởng Công ty TNHH xây dựng Đại Lộc, Lộc Ninh, Bình Phước.
- Từ 2004 – 2007: Nhân viên Phòng Kế toán Tài vụ Công Ty KD & PT Nhà Lâm Đồng.

<sup>1</sup> Bà Hiếu là nhân viên trong bộ phận kế toán, tuy nhiên các công việc hiện tại của bà Hiếu đang thực hiện, Công ty đã sắp xếp để không mâu thuẫn với vai trò thành viên BKS. Công ty sẽ có sự điều chuyển công tác hợp lý, đúng quy định và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010.



- Từ 01 – 08/2008: Phó trưởng Phòng Kế toán Tài vụ Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt.
  - Từ tháng 09/2008 đến nay: Q. Kế toán trưởng Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt.
- Chức vụ công tác hiện nay Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Q. Kế toán trưởng.
- Số Cổ phần nắm giữ: 3.700 cổ phần, chiếm 0,08 %/vốn điều lệ
- Cá nhân nắm giữ: 3.700 cổ phần.
- Số Cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ với Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không có

### 13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

#### 13.1 Tài sản cố định

**Bảng 20: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2008**

*Đơn vị tính: đồng*

TT	Loại tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại đến 31/12/2008
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>			
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	11.570.241.727	451.620.719	11.118.621.008
2	Máy móc, thiết bị	5.126.045.682	640.972.174	4.485.073.508
3	Phương tiện vận tải	524.433.340	99.647.780	424.785.560
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.013.288.599	244.662.402	768.626.197
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>			
1	Quyền sử dụng đất	19.695.962.000	-	19.695.962.000
2	Tài sản cố định vô hình khác	1.916.757.407	19.658.094	1.897.099.313
	<b>Cộng</b>	<b>39.846.728.755</b>	<b>1.456.561.169</b>	<b>38.390.167.586</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt*

**Bảng 21: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

Đơn vị tính: đồng

TT	Loại tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại đến 31/12/2009
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>24.188.250.696</b>	<b>2.829.506.456</b>	<b>21.358.744.240</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	13.139.153.488	996.909.253	12.142.244.235
2	Máy móc, thiết bị	7.165.328.177	1.036.937.143	6.128.391.034
3	Phương tiện vận tải	2.725.564.785	335.895.581	2.389.668.934
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.158.204.246	459.764.209	698.440.037
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>21.378.152.907</b>	<b>439.992.333</b>	<b>20.938.160.574</b>
1	Quyền sử dụng đất	19.461.395.500	380.414.370	19.080.981.130
2	Tài sản cố định vô hình khác	1.916.757.407	59.577.963	1.857.179.444
	<b>Cộng</b>	<b>45.566.403.603</b>	<b>3.269.498.789</b>	<b>42.296.904.814</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

**Bảng 22: Chi tiết về quyền sử dụng đất của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên TSCĐ	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại đến 31/12/2009
1	Quyền SDĐ số 02 Nguyễn Khuyến- Đà Lạt	99.008.000	2.020.572	96.987.428
2	Quyền SDĐ số 04 Lê Lai - Đà Lạt	179.280.000	3.658.776	175.621.224
3	Quyền SDĐ số 06 Lê Lai - Đà Lạt	209.160.000	4.268.572	204.891.428
4	Quyền SDĐ số 07 Lê Lai - Đà Lạt	207.540.000	4.235.511	203.304.489
5	Quyền SDĐ số 10 Lê Lai - Đà Lạt	97.560.000	1.991.020	95.568.980
6	Quyền SDĐ số 11 Lê Lai - Đà Lạt	379.800.000	7.751.020	372.048.980
7	Quyền SDĐ số 11bis Lê Lai - Đà Lạt	242.640.000	4.951.836	237.688.164
8	Quyền SDĐ số 12 Lê Lai - Đà Lạt	175.050.000	3.572.448	171.477.552
9	Quyền SDĐ số 13 Lê Lai - Đà Lạt	107.820.000	2.200.408	105.619.592
10	Quyền SDĐ số 14 Lê Lai - Đà Lạt	159.300.000	3.251.020	156.048.980
11	Quyền SDĐ số 15 Lê Lai - Đà Lạt	144.000.000	2.938.776	141.061.224
12	Quyền SDĐ số 16 Lê Lai - Đà Lạt	138.060.000	2.817.552	135.242.448
13	Quyền SDĐ số 18 Lê Lai - Đà Lạt	91.530.000	1.867.960	89.662.040
14	Quyền SDĐ số 20 Lê Lai - Đà Lạt	125.100.000	2.553.061	122.546.939
15	Quyền SDĐ số 22 Lê Lai - Đà Lạt	137.880.000	2.813.877	135.066.123
16	Quyền SSD số 16 Hùng Vương - Đà Lạt	935.987.500	19.101.785	916.885.715
17	Quyền SDĐ số 22 Hùng Vương - Đà Lạt	2.139.812.500	43.669.643	2.096.142.857



TT	Tên TSCĐ	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại đến 31/12/2009
18	Quyền SĐĐ số 30 Hùng Vương - Đà Lạt	955.718.750	14.628.348	941.090.402
19	Quyền SĐĐ số 32 Hùng Vương - Đà Lạt	604.687.500	9.255.421	595.432.079
20	Quyền SĐĐ số 34 Hùng Vương - Đà Lạt	840.781.250	12.869.101	827.912.149
21	Quyền SĐĐ số 36 Hùng Vương - Đà Lạt	699.187.500	10.701.849	688.485.651
22	Quyền SĐĐ số 43 Hùng Vương - Đà Lạt	805.406.250	12.327.647	793.078.603
23	Quyền SĐĐ số 60 Hùng Vương - Đà Lạt	915.281.250	18.679.209	896.602.041
24	Quyền SĐĐ số 28 Trần Hưng Đạo - Đà Lạt	3.468.120.000	70.777.960	3.397.342.040
25	Quyền SĐĐ số 07 đường ¾ - Đà Lạt	1.517.550.000	30.970.408	1.486.579.592
26	Quyền SĐĐ số 38 Hồ Tùng Mậu - Đà Lạt	2.336.197.500	35.758.125	2.300.439.375
27	Quyền SĐĐ số 02 Lý Tự Trọng - Đà Lạt	473.504.000	9.663.347	463.840.653
28	Quyền SĐĐ mỏ đá Gắn Reo - Đức Trọng	1.275.433.500	41.119.118	1.234.314.382
	<b>Cộng</b>	<b>19.461.395.500</b>	<b>380.414.370</b>	<b>19.080.981.130</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt*

### 13.2 Các tài sản là bất động sản của Công ty

Các tài sản là bất động sản của Công ty bao gồm Khu biệt thự, Quỹ nhà phố và Văn phòng, Xí nghiệp với tổng diện tích là 75.764 m<sup>2</sup>. Trong đó, tổng diện tích các khu biệt thự là 63.273 m<sup>2</sup> với diện tích bình quân 2.434 m<sup>2</sup>/biệt thự; tổng diện tích Quỹ nhà phố, Văn phòng, Xí nghiệp là 12.490 m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, các bất động sản này có mức giá giao vốn tại thời điểm cổ phần hoá thấp. Do đó, nếu tiến hành đánh giá lại thì giá trị định giá sẽ tạo nên một khoản thặng dư rất lớn so với giá trị sổ sách của các bất động sản hiện nay của Công ty.

Các bất động sản này đang được Công ty khai thác kinh doanh hoặc cho thuê, tổng diện tích cho thuê là 46.804 m<sup>2</sup>; ngoài ra có 13.724 m<sup>2</sup> diện tích gồm biệt thự, nhà phố Công ty chưa đưa vào khai thác kinh doanh.

Trong chiến lược phát triển sắp tới, Công ty sẽ gia tăng hiệu quả kinh doanh của hoạt động cho thuê nhà. Công ty sẽ điều chỉnh lại mức giá cho thuê và thời hạn thuê hợp lý đối với 46.804 m<sup>2</sup> diện tích các biệt thự và nhà phố đang cho thuê. Bên cạnh đó, Công ty sẽ đầu tư, trùng tu và đưa 13.723 m<sup>2</sup> diện tích các biệt thự, nhà phố còn lại vào khai thác kinh doanh. Sau khi thực hiện kế hoạch này, dự kiến lợi nhuận từ mảng cho thuê nhà sẽ tăng trưởng cao và ổn định.

**Bảng 23:** Tài sản là bất động sản của Công ty

TT	Tên Tài sản	Tổng hợp về đất (m <sup>2</sup> )			Tổng hợp về nhà (m <sup>2</sup> )	
		Trong đó			Trong đó	
		Tổng diện tích	Diện tích đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT Sàn XD
<b>KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG</b>						
1	Biệt thự 16 Hùng vương, P9, Tp Đà Lạt	8.348	214	8.134	168	328
2	Biệt thự 22 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	3.549	489	3.060	463	463
3	Biệt thự 30 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.550	218	2.332	208	682
4	Biệt thự 32 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	1.258	194	1.065	187	456
5	Biệt thự 34 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.447	269	2.178	261	261
6	Biệt thự 36 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.703	224	2.479	207	337
7	Biệt thự 43 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.486	258	2.228	106	106
8	Biệt thự 60 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.131	293	1.838	159	174
<b>KHU BIỆT THỰ LÊ LAI</b>						
9	Biệt thự số 2 Nguyễn Khuyến, P5, Tp ĐL	3.455	190	3.265	191	453
10	Biệt thự số 4 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.814	199	1.615	208	338
11	Biệt thự số 6 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.539	232	1.307	233	404
12	Biệt thự số 7 Lê Lai, P5, Tp ĐL	3.874	231	3.643	231	417
13	Biệt thự số 10 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.205	108	2.097	109	231
14	Biệt thự số 11 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.302	422	1.880	478	624
15	Biệt thự số 11B Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.439	270	1.169	273	542
16	Biệt thự số 12 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.515	195	1.321	197	305
17	Biệt thự số 13 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.990	120	2.870	183	444
18	Biệt thự số 14 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.331	177	1.154	251	449
19	Biệt thự số 15 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.298	160	2.138	158	397
20	Biệt thự số 16 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.329	153	1.176	156	227
21	Biệt thự số 18 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.469	102	1.367	102	89
22	Biệt thự số 20 Lê Lai, P5, Tp ĐL	4.548	139	4.409	155	151
23	Biệt thự số 22 Lê Lai, P5, Tp ĐL	3.976	153	3.823	153	304
<b>CÁC BIỆT THỰ KHÁC</b>						
24	Biệt thự số 7 đường 3/4, P3, Tp ĐL	1.411	304	1.107	283	416
25	Nhà số 38 Hồ Tùng Mậu, P3, Tp ĐL	1.814	445	1.369	419	591
26	Nhà số 28 Trần Hưng Đạo, Tp ĐL	3.212	578	2.634	519	747
27	Biệt thự số 2 Lý Tự Trọng, P1, Tp ĐL	3.629	296	3.333	276	426

<b>QUỸ NHÀ PHỐ</b>						
28	Nhà số 32 Hoà Bình, số 3-5 đường 3/2, Tp ĐL	187		187	184	868
29	Nhà số 25 Phan Bội Châu, P1, Tp ĐL	57		57	57	206
30	Nhà số 21 đường 3/2,P1, Tp ĐL	90		90	90	304
31	Nhà số 220 Phan Đình Phùng, P2, Tp ĐL	165		165	138	259
32	Nhà số 182 Phan Đình Phùng, P2, Tp ĐL	60		60	59	89
33	KS Vinh Quang, 11 Nguyễn Văn Trỗi, Tp ĐL	289		289	261	523
34	KS Nam Việt, 74 Trương Công Định, Tp ĐL	222		222	377	557
35	Nhà số 65 Lê Thị Pha- TX Bảo Lộc	95		95	88	131
<b>VĂN PHÒNG</b>						
36	Nhà số 21 Trần Phú,P3, Tp ĐL	2.174		2.174	591	1,082
37	Nhà số 274 Phan Đình Phùng, Tp ĐL	656		656	241	856
38	Nhà số 18 Lê Thị Hồng Gấm-TX Bảo Lộc	147		147	143	255
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>75.764</b>	<b>6.632</b>	<b>69.131</b>	<b>8.564</b>	<b>15.492</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

**Bảng 24: Tài sản là bất động sản đang cho thuê**

TT	Tên tài sản	Tổng DT (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Biệt thự 22 Hùng Vương, P9, TP ĐL	3.549	thuê 30 năm từ 12/11/2004 đến 12/11/2034
2	Biệt thự 60 Hùng Vương, P9, TP ĐL	2.131	Cho thuê ngắn hạn 12 tháng
3	Biệt thự số 2 Nguyễn Khuyến, P5, Tp ĐL	3.455	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
4	Biệt thự số 4 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.814	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
5	Biệt thự số 6 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.539	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
6	Biệt thự số 7 Lê Lai, P5, Tp ĐL	3.874	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
7	Biệt thự số 10 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.205	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
8	Biệt thự số 11 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.302	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
9	Biệt thự số 11B Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.439	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
10	Biệt thự số 12 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.515	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
11	Biệt thự số 13 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.990	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
12	Biệt thự số 14 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.331	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
13	Biệt thự số 15 Lê Lai, P5, Tp ĐL	2.298	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
14	Biệt thự số 16 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.329	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
15	Biệt thự số 18 Lê Lai, P5, Tp ĐL	1.469	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
16	Biệt thự số 20 Lê Lai, P5, Tp ĐL	4.548	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053
17	Biệt thự số 22 Lê Lai, P5, Tp ĐL	3.976	thuê 50 năm từ 03/3/2003 đến 03/3/2053



TT	Tên tài sản	Tổng DT	Ghi chú
18	Biệt thự số 7 đường 3/4, P3, Tp ĐL	1.410	thuê 50 năm từ 25/8/2005 đến 25/8/ 2055
19	Biệt thự số 2 Lý Tự Trọng, P1, Tp Đà Lạt	3.629	thuê 20 năm từ 01/5/2004 đến 01/5/2024
20	Nhà số 32 Hoà Bình, số 3-5 đường 3/2, Tp Đà Lạt	186.67	thuê 50 năm từ 24/6/2004 đến 24/6/2054 Phần tài sản hợp tác đầu tư
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>46.804</b>	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

**Bảng 25: Tài sản là bất động sản đang khai thác kinh doanh**

TT	Tài sản	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Biệt thự 16 Hùng Vương, P9, Tp ĐL	8.348	Đang kinh doanh khách sạn
2	Nhà số 28 Trần Hưng Đạo, Tp ĐL	3.212	Đang kinh doanh khách sạn
3	Nhà số 21 Trần Phú, P3, Tp ĐL	2.174	Văn phòng làm việc
4	KS Vinh Quang, 11 Nguyễn Văn Trỗi, Tp ĐL	289	Đang kinh doanh khách sạn
5	KS Nam Việt, 74 Trương Công Định, Tp ĐL	222	Đang kinh doanh khách sạn
6	Nhà số 274 Phan Đình Phùng, Tp ĐL	656	Văn phòng làm việc
7	Nhà số 18 Lê Thị Hồng Gấm -TX Bảo Lộc	147	Văn phòng làm việc
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>15.049</b>	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

**Bảng 26: Tài sản là bất động sản chưa đưa vào kinh doanh**

TT	Tên tài sản	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Biệt thự 30 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.550	Đang thu hồi, giải tỏa
2	Biệt thự 32 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	1.258	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
3	Biệt thự 34 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.447	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
4	Biệt thự 36 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.703	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
5	Biệt thự 43 Hùng Vương, P9, TP Đà Lạt	2.486	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
6	Nhà số 38 Hồ Tùng Mậu, P3, Tp Đà Lạt	1.814	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
7	Nhà số 25 Phan Bội Châu, P1, Tp Đà Lạt	57	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
8	Nhà số 21 đường 3/2, P1, Tp Đà Lạt	90	Đang thu hồi, đầu tư sửa chữa
9	Nhà số 220 Phan Đình Phùng, P2, Tp Đà Lạt	165	Đang thu hồi, đầu tư sửa chữa
10	Nhà số 182 Phan Đình Phùng, P2, Tp Đà Lạt	60	Đang thu hồi, đầu tư sửa chữa
11	Nhà số 65 Lê Thị Pha, TX Bảo Lộc	95	Đã thu hồi, chờ đầu tư nâng cấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.724</b>	

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

## 14. Các dự án đầu tư của Công ty

Hiện nay, Công ty đang làm chủ đầu tư của một số dự án với diện tích và mức vốn đầu tư lớn. Với chức năng ngành nghề đa dạng hiện có, Công ty được hoàn toàn chủ động từ khâu Quy hoạch thiết kế; Lập, quản lý và tự tổ chức điều hành dự án; Tổ chức thi công cho đến khi sản phẩm hoàn thành đưa vào kinh doanh. Đây cũng chính là thế mạnh của Công ty mà ít doanh nghiệp trong tỉnh Lâm Đồng có được. Chi tiết các dự án như sau:

**Bảng 27: Danh sách các dự án của Công ty**

T T	Tên dự án	Diện tích đầu tư	Tổng mức vốn đầu tư (Tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tiến độ	Dự kiến khai thác kinh doanh
1	Khu Chung cư Bạch Đằng - Ngô Quyền- Tp. Đà Lạt	13.794m <sup>2</sup>	44,8	100%	2007-2011	Đầu tư xây dựng chuyển giao cho UBND tỉnh Lâm Đồng
2	Khu quy hoạch đồi An Tôn- Phường 5-Tp. Đà Lạt	120.700m <sup>2</sup>	62,2	100%	2008-2013	Kinh doanh phát triển nhà ở (2010-2014)
3	Khu quy hoạch Nguyễn Văn Trỗi- TX. Bảo Lộc	7.789m <sup>2</sup>	Đang lập dự án	100%	2008-2010	Kinh doanh phát triển nhà ở (2010-2012)
4	Cụm Chung cư - Khu dân cư Yersin Tp.Đà Lạt	13.626m <sup>2</sup>	183,3	100%	2009-2010	Đầu tư xây dựng chuyển giao cho UBND tỉnh Lâm Đồng
5	Khu Tái định cư đường Phạm Hồng Thái- Tp. Đà Lạt	105.000m <sup>2</sup>	508,996	100%	2009-2012	Đầu tư xây dựng chuyển giao cho UBND tỉnh Lâm Đồng

### 14.1 Dự án Khu Chung cư Bạch Đằng, Ngô Quyền, Tp. Đà Lạt

- Tổng vốn đầu tư: 44,8 tỷ
- Nguồn vốn thực hiện: Tự huy động, trong đó vốn vay chiếm 85%
- Thời gian đầu tư: 04 năm
- Địa điểm đầu tư: Bạch Đằng, Ngô Quyền, P6,7, Tp. Đà Lạt
- Quy mô diện tích: 13.794m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện
- Thời gian thực hiện: 04 năm
- Quy mô xây dựng: Sáu khối chung cư gồm bốn khối 5 tầng, một khối 4 tầng và một khối 3 tầng, diện tích sàn: 16.737m<sup>2</sup> (bao gồm 198 căn hộ) và hạ tầng kỹ thuật.



- Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh: Chủ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các khối chung cư, hạ tầng và bàn giao cho UBND tỉnh Lâm Đồng để thực hiện tái định cư.
- Tiến độ thực hiện: Công ty đã hoàn thiện 02 khối chung cư A2, A3, đang chuẩn bị thi công tiếp các khối nhà còn lại và hạ tầng toàn khu.
- Căn cứ pháp lý: Quyết định số 27/2004/QĐ-UBND ngày 19/02/2004 của UBND tỉnh Lâm Đồng v/v phê duyệt quy hoạch khu chung cư Ngô Quyền (thuộc khu quy hoạch dân cư Bạch Đằng, Ngô Quyền, P.6, Thành phố Đà Lạt).  
Công văn số 7552/UBND-XD ngày 27/11/2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng thống nhất chuyển giao cho Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt) tiếp quản để quản lý, làm chủ đầu tư và trực tiếp đầu tư.

#### **14.2 Dự án Khu quy hoạch đồi An Tôn, Phường 5, Tp. Đà Lạt**

- Tổng vốn đầu tư: 62,2 tỷ
- Nguồn vốn thực hiện: Tự huy động, trong đó vốn vay chiếm 85%
- Thời gian đầu tư: 05 năm
- Địa điểm đầu tư: Phường 5, TP. Đà Lạt
- Quy mô diện tích: 102.700m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện
- Thời gian thực hiện: 05 năm
- Quy mô xây dựng: 04 khối chung cư 04 tầng: Diện tích sàn: 11.300m<sup>2</sup> (138 căn hộ) + đất ở (60 lô liên kế + 68 căn Biệt thự: Trong đó đất tái định cư gồm 15,5 lô biệt lập, 05 lô liên kế, còn lại để SXKD) + hạ tầng kỹ thuật.
- Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh: Chủ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các khối chung cư, khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật để thực hiện tái định cư và khai thác kinh doanh nhà ở.
- Tiến độ thực hiện: Công ty đã tiến hành giải tỏa được 78.759 m<sup>2</sup> với diện tích đất trống là 58.187 m<sup>2</sup>, đã lập quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư.
- Căn cứ pháp lý: Quyết định số 104/2002/QĐ-UB ngày 15/08/2002 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư đồi An Tôn, P.5, Thành phố Đà Lạt.



Quyết định 1024/QĐ-UBND ngày 15/04/2004 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v thu hồi đất để giao cho Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng (nay là Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) triển khai dự án đầu tư xây dựng quy hoạch đồi An Tôn, P.5, Tp. Đà Lạt.

Quyết định 683/QĐ-UBND ngày 10/03/2008 của UBND Thành phố Đà Lạt V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để triển khai công trình chi tiết khu dân cư đồi An Tôn, P.5, Tp. Đà Lạt.

### **14.3 Khu quy hoạch Nguyễn Văn Trỗi, Thị xã Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng**

- Nguồn vốn thực hiện: Tự huy động, trong đó vốn vay chiếm 70%
- Thời gian đầu tư: 02 năm
- Địa điểm đầu tư: Hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, P.2, TX. Bảo Lộc
- Quy mô diện tích: 7.789m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện
- Tiến độ thực hiện: Công ty đã tiến hành giải tỏa được 5.594m<sup>2</sup>, với diện tích đất trống là 2.317 m<sup>2</sup>, đã lập quy hoạch 1/500 và đang lập dự án đầu tư.
- Căn cứ pháp lý: Văn bản số 13/UB ngày 05/01/2005 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v chấp nhận giao đất thu tiền sử dụng đất để lập dự án xây dựng phát triển quỹ nhà ở của Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt)

Quyết định số 2347/QĐ-UBND ngày 07/09/2005 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất tại hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, P.2, Thị xã Bảo Lộc.

Quyết định 1519/QĐ-UBND ngày 11/06/2008 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình đầu tư xây dựng phát triển quỹ nhà ở tại hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, P.2, Thị xã Bảo Lộc

#### 14.4 CỤM CHUNG CƯ – KHU DÂN CƯ YERSIN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT

- Tổng mức đầu tư: 183,3 tỷ
- Nguồn vốn thực hiện: Tự huy động, trong đó vốn vay chiếm 85%
- Thời gian đầu tư: 02 năm.
- Địa điểm đầu tư: Đường Yersin- Phường 9- TP. Đà Lạt.
- Quy mô diện tích: 13.626 m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện
- Thời gian thực hiện: 06/2009 – 08/2010
- Quy mô xây dựng: 02 khối chung cư 7 tầng, 03 khối chung cư 8 tầng, diện tích sàn: 30.768m<sup>2</sup> gồm 348 căn hộ + hạ tầng kỹ thuật.
- Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh: Khi hoàn thành công tác đầu tư xây dựng sẽ bàn giao cho UBND tỉnh Lâm Đồng để thực hiện tái định cư.
- Tiến độ thực hiện dự án: Công ty được giao đất sạch không phải giải tỏa với diện tích đất trống 8.951 m<sup>2</sup>, đã lập quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư. Công ty đang thi công ép cọc, dự kiến tháng 11/2009 khởi công.
- Căn cứ pháp lý: Công văn số 1638/UBND-XD ngày 17/03/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v đầu tư xây dựng cụm chung cư khu dân cư đường Yersin- Thành phố Đà Lạt.  
  
Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 17/07/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Yersin, P.9, Thành phố Đà Lạt.  
  
Giấy chứng nhận đầu tư dự án khu dân cư đường Yersin số 42121000508 cấp ngày 04/08/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng.



#### 14.5 Khu tái định cư Phạm Hồng Thái

- Tổng mức đầu tư: 508,9 tỷ
- Nguồn vốn thực hiện: Tự huy động, trong đó vốn vay chiếm 85%
- Thời gian đầu tư: 03 năm
- Địa điểm đầu tư: Đường Phạm Hồng Thái- Phường 10- TP. Đà Lạt
- Quy mô diện tích: 105.000m<sup>2</sup>
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện
- Thời gian thực hiện: 03 năm
- Quy mô xây dựng: 04 khối chung cư có tầng cao 9 tầng; Diện tích sàn: 34.212m<sup>2</sup>, gồm 256 căn hộ (không kể tầng hầm), khu tái định cư (204 căn liên kế sân vườn, 44 biệt lập), hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh: Chủ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các khối chung cư, khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật. Chuyển giao cho UBND tỉnh Lâm Đồng để thực hiện tái định cư.
- Tiến độ thực hiện: Công ty đã lập quy hoạch 1/500 và lập dự án đầu tư. Công ty đang tiến hành giải tỏa. Dự kiến triển khai thi công hạ tầng trong tháng 11/2009.
- Căn cứ pháp lý: Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của UBND Thành phố Đà Lạt V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái, P.10, Thành phố Đà Lạt.  
Công văn số 2920/UBND-TH ngày 06/05/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đầu tư dự án khu tái định cư đường Phạm Hồng Thái.  
Giấy chứng nhận đầu tư dự án khu tái định cư Phạm Hồng Thái số 42121000542 cấp ngày 01/10/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

*Ngoài các dự án nói trên, Công ty còn có những dự án tiềm năng đã có đất nằm trong kế hoạch phát triển của Công ty trong tương lai như dự án quy hoạch Tô Hiến Thành, Phường 3, Tp. Đà Lạt.*

## 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2009 và 2010

**Bảng 28:** Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2009 và 2010

T T	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009		Năm 2010	
				Giá trị	% tăng so với năm 2008	Giá trị	% tăng so với năm 2009
1	Vốn điều lệ	Nghìn đồng	45.000.000	45.000.000	-	60.000.000	33,33
2	Doanh thu thuần	Nghìn đồng	97.446.588	128.398.982	31,76	313.000.000	143,77
3	Lợi nhuận sau thuế	Nghìn đồng	2.876.049	6.604.657	129,64	14.022.000	112,30
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,95%	5,14 %		4,48 %	
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	%	6,39%	14,67 %		23,37 %	
6	Tỷ lệ cổ tức/ Vốn điều lệ	%	5%	10 %		> 10 %	

*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt*

## 16. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2009 và 2010

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào các dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin và giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

Vốn điều lệ dự kiến tăng từ 45 tỷ lên 60 tỷ trong năm 2010. HĐQT sẽ xây dựng Phương án phát hành Cổ phiếu hàng năm theo đúng quy định Pháp luật hiện hành, thông qua Đại hội đồng cổ đông và thực hiện khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước chính thức cấp giấy phép.

### **Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2009**

Doanh thu, lợi nhuận của năm 2009 được xác định chủ yếu từ lĩnh vực xây lắp, kinh doanh nhà đất, sản xuất vật liệu xây dựng. Ước tính lĩnh vực xây lắp sẽ mang lại cho Công ty khoảng 81 tỷ đồng doanh thu. Theo đó, lợi nhuận từ hoạt động xây lắp thu được khoảng 2 tỷ đồng.

Bắt đầu từ quý 2/2009, cùng với sự ảm đạm của thị trường bất động sản, Công ty đã triển khai thành công một số dự án trong mảng hoạt động kinh doanh nhà đất. Ước tính lĩnh vực kinh doanh nhà đất sẽ mang lại cho Công ty khoảng 18,14 tỷ đồng doanh thu. Theo đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh nhà đất thu được khoảng 6 tỷ đồng.

### **Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2010**

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2010 là 313 tỷ và 14 tỷ tăng 111% doanh thu và 113% lợi nhuận so với năm 2009. Doanh thu và lợi nhuận tăng cao do ngoài các hợp đồng xây lắp đã ký và ký mới trong năm 2010. Ước tính lĩnh vực xây lắp sẽ mang lại cho Công ty khoảng 280 tỷ đồng doanh thu. Theo đó, lợi nhuận từ hoạt động xây lắp thu được khoảng 8 tỷ đồng.

Dự án chính đóng góp vào kết quả hoạt động kinh doanh nhà đất năm 2010 là dự án Nguyễn Văn Trỗi – Bảo Lộc. Tổng doanh số tương ứng với phần vốn góp của Công ty khoảng 39 tỷ đồng với lợi nhuận thu được 3,5 tỷ đồng, dự kiến sẽ hạch toán trong năm 2010.

Hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng được củng cố nhờ dự án nhà máy gạch Tuynel đi vào hoạt động đầu tháng 12/2009. Theo đó, ước tính hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng sẽ mang lại 10 tỷ đồng doanh thu và 1 tỷ đồng lợi nhuận cho Công ty.

Bên cạnh hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng tiếp tục đem lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Hoạt động cho thuê nhà sẽ có sự đột biến lớn do kế hoạch điều chỉnh lại mức giá cho thuê và thời hạn thuê hợp lý đối với các biệt thự và nhà phố đang cho thuê. Việc đầu tư, trùng tu và đưa các biệt thự, nhà phố còn lại vào khai thác kinh doanh sẽ đem lại lợi nhuận cao và ổn định cho Công ty trong năm 2010 và các năm tiếp theo.

## **17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, SSI nhận thấy kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp (do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành).

Năm 2010, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có sự tăng trưởng mạnh nhờ sự ổn định của hoạt động xây lắp, hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng được bổ sung từ nhà máy gạch Tuynel (đi vào hoạt động từ tháng 12/2009) và phần lớn doanh thu lợi nhuận đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Vì vậy, tiến độ triển khai các dự án bất động sản sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Mặt khác, một phần nguồn vốn sử dụng cho việc đầu tư các dự án bất động sản sẽ sử dụng từ đợt tăng vốn điều lệ từ 45 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng. Do đó, doanh thu, lợi nhuận của Công ty giai đoạn này phụ thuộc vào việc huy động vốn.

Những nhận xét trên chỉ mang tính chất tham khảo mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.



18. **Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin đăng ký:** Không có.
19. **Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán đăng ký:** Không có

## V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. **Loại cổ phiếu:** **Cổ phiếu phổ thông**
2. **Mệnh giá:** **10.000 đồng/cổ phiếu**
3. **Tổng số cổ phiếu niêm yết:** **4.500.000 cổ phiếu**
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức phát hành**

Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật: 857.716 cổ phiếu

Trong đó:

- ❖ Số lượng cổ phiếu của Hội đồng quản trị nắm giữ là 822.816 cổ phiếu (không kể số lượng cổ phiếu đại diện vốn Nhà nước). Các cổ đông này cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo.
- ❖ Số lượng cổ phiếu của Ban Kiểm soát nắm giữ là 31.200 cổ phiếu. Các cổ đông này cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo.
- ❖ Số lượng cổ phiếu của Ban Giám đốc đã kê trong mục HĐQT. Các cổ đông này cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo.
- ❖ Số lượng cổ phiếu của Kế toán trưởng nắm giữ là 3.700 cổ phiếu, cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo.

Số lượng cổ phiếu bị hạn chế theo quy định của tổ chức phát hành đối với một số nhà đầu tư chiến lược là 590.420 cổ phiếu. Số cổ phần này hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 03 năm, đến hết ngày 01/01/2011



**Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2009**

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP nắm giữ	Địa chỉ	CMND
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị - Ban Giám đốc</b>				
1	Ông Chế Anh	Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc	0	Số 05 Lê Hồng Phong, Phường 4, Tp. Đà Lạt	250358394
2	Ông Trần Văn Châu	Thành viên HĐQT	254.346 <sup>(i)</sup>	255/85 CMT8, Phường 12, Quận 8, Tp.Hồ Chí Minh	024200023
3	Ông Võ Hữu Thiện	Thành viên HĐQT	288.690 <sup>(ii)</sup>	321E3 Phan Văn Trị, P.11, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	020074566
4	Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Thành viên HĐQT	268.692 <sup>(iii)</sup>	161 Trần Phú, Bảo Lộc, Lâm Đồng	250649673
5	Ông Võ Văn Tài	Thành viên HĐQT	0	86/1 Phở Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. HCM	023412082
6	Ông Đặng Văn Bình	Thành viên HĐQT – Phó Tổng GĐ	2.200	9E Lý Tự Trọng, P.1, Tp.Đà Lạt	250041257
7	Ông Ngô Phước	Thành viên HĐQT – Phó Tổng GĐ	8.888	13 Nguyễn Văn Trỗi, Tp. Đà Lạt	250207474
8	Ông Nguyễn Văn Đạu	Thành viên HĐQT	0	37B Đào Duy Từ, Tp. Đà Lạt	250173587
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát (BKS)</b>				
1	Ông Bùi Thanh Bình	Trưởng BKS	0	21A Núi Thành, Quận Tân Bình, Tp .Hồ Chí Minh	024305992
2	Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên BKS	30.000 <sup>(iv)</sup>	C104KP Mỹ Tú 1, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Q.7, TP.Hồ Chí Minh	022990009
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên BKS	1.200	9E Triệu Việt Vương, P4, Tp.Đà Lạt	250199285
<b>III</b>	<b>Kế toán trưởng</b>				
1	Ông Mai Tuấn	Q.Kế toán trưởng	3.700	547 Trần Quang Khải, P.8, Tp. Đà Lạt	250772052

(i) Ông Trần Văn Châu đại diện Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn 254.346 cổ phần;

(ii) Ông Võ Hữu Thiện đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vina 288.690 cổ phần;

(iii) Ông Trần Ngô Phúc Vũ đại diện NHTM Cổ phần Sài Gòn Thương Tín 268.692 cổ phần;

(iv) Ông Trần Anh Hoàng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Phân phối Satico 20.000 cổ phần.



**Danh sách cổ đông là nhà đầu tư chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng đến hết ngày 01/01/2011**

TT	Tên tổ chức	SLCP năm giữ	Địa chỉ	Giấy ĐKKD
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	44.346	285/85 Cách Mạng Tháng 8, P.12, Q.10, TP.HCM	4103002738
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	168.692	266- 268- Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.3, TP.HCM	059002
3	Công ty TNHH XD- KD nhà Văn Lang	84.346	46 Đào Duy Từ, P.5, Q.10, TP.HCM	020074566
4	Công ty Cổ phần Địa ốc 10	124.346	178-180-182- Ngô Gia Tự, P.9, Q.10, TP. HCM	4103003456
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn ViNa	168.690	202A Lý Chính Thắng, P.9, Q.3, TP. HCM	4103008459

## 5. Giá trị sổ sách

- ❖ **Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:**

$$\text{Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu*}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

(\* không bao gồm nguồn kinh phí và các quỹ khác)

- ❖ **Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của Công ty tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009**

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2008	31/12/2009
▪ Vốn chủ sở hữu (Không bao gồm nguồn kinh phí và quỹ khác)	VND	47,735,586,504	66.976.752.714
▪ Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	CP	4,500,000	4,500,000
▪ <b>Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu</b>	VND/CP	<b><u>10.608</u></b>	<b><u>14.883</u></b>



## 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCK TPHCM thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0,55%/vốn điều lệ.

## 7. Các loại thuế liên quan

### 7.1 Đối với Công ty

#### a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Thông tư 130/2008/TT-BTC “*Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp*” mức thuế suất TNDN hàng năm áp dụng cho Công ty là 25% trên lợi nhuận thu được (*áp dụng từ năm tài chính 2009*).

Theo Thông tư 03/2009/TT-BTC “*Hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội*”, các doanh nghiệp vừa và nhỏ được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của Quý IV năm 2008 và số thuế TNDN phải nộp năm 2009. Với số lao động bình quân trong quý IV năm 2008 nhỏ hơn 300 người, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được xếp vào các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Theo đó, Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp Quý IV năm 2008 và số thuế TNDN phải nộp năm 2009.

#### b. Thuế giá trị gia tăng (VAT):

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành

Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10% và 5%.

#### c. Thuế tài nguyên

Thuế tài nguyên áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Pháp lệnh Thuế tài nguyên ban hành năm 1998 và được sửa đổi Điều 6 về khung thuế suất năm 2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất thuế tài nguyên đối với hoạt động khai thác đá, cát mà Công ty phải chịu là 5%.

## 7.2 Đối với nhà đầu tư

### a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH-12 được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 đã đưa các nhà đầu tư cá nhân có các khoản thu nhập phát sinh từ kinh doanh chứng khoán vào đối tượng điều chỉnh. Cách xác định thuế thu nhập cá nhân (thuế TNCN) phải nộp của các đối tượng này được hướng dẫn cụ thể tại *Thông tư số 84/2008/TT-BTC* ngày 30/09/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành *Nghị định số 100/2008/NĐ-CP* ngày 30/09/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, và *Thông tư số 62/2009/TT-BTC* ngày 27/03/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung *Thông tư số 84/2008/TT-BTC*.

### b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- ❖ **Thu nhập từ cổ tức:** được miễn thuế TNDN (*Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008*)
- ❖ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

Nhà đầu tư là tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam; nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài đáp ứng đủ các điều kiện: (i) Có cơ sở thường trú tại Việt Nam, (ii) Thời hạn kinh doanh tại Việt Nam theo hợp đồng nhà thầu, hợp đồng nhà thầu phụ từ 183 ngày trở lên kể từ ngày hợp đồng nhà thầu, hợp đồng nhà thầu phụ có hiệu lực, và (iii) Áp dụng chế độ kế toán Việt Nam đóng thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuế TNDN) trên phần chênh lệch giá khi chuyển nhượng chứng khoán theo quy định tại *Phần E Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn thi hành nghị định 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008*

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không đáp ứng đủ các điều kiện: (i) Có cơ sở thường trú tại Việt Nam, (ii) Thời hạn kinh doanh tại Việt Nam theo hợp đồng nhà thầu, hợp đồng nhà thầu phụ từ 183 ngày trở lên kể từ ngày hợp đồng nhà thầu, hợp đồng nhà thầu phụ có hiệu lực, và (iii) Áp dụng chế độ kế toán Việt Nam phải đóng thuế TNDN theo tỷ lệ % tính trên doanh thu theo quy định tại *Điểm 3 Mục III Phần B Thông tư 134/2008/TT-BTC ngày 31/12/2008 hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam*.





## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức niêm yết

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Trụ sở chính: 21 Trần Phú, Phường 3, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại: (84 - 633) 822 243

Fax: (84 - 633) 821 433

E – mail: [ctycpdiaocdl@vnn.vn](mailto:ctycpdiaocdl@vnn.vn)

Website: [www.dalatreal.com.vn](http://www.dalatreal.com.vn)

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

##### Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897

Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

##### **Chi nhánh Nguyễn Công Trứ**

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3821 8567

Fax: (84.8) 3291 0590

##### **Chi nhánh tại Hà Nội**

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền,, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3936 6321

Fax: (84.4) 3936 6311

##### **Chi nhánh Trần Bình Trọng**

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3942 6718

Fax: (84.4) 3942 6719

##### **Chi nhánh Hải Phòng**

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng

Điện thoại: (84.31) 3569 123

Fax: (84.31) 3569 130

##### **Chi nhánh Vũng Tàu**

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3521 906

Fax: (84.31) 3521 907

##### **Phòng giao dịch 3-2**

Địa chỉ: Số 03 Đường 3-2, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3818 1450

Fax: (84.8) 3818 1451

##### **Phòng giao dịch Hồng Bàng**

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng, Quận 6, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8)3969 5898

Fax: (84.8) 3969 5894

##### **Phòng giao dịch PVFC (TPHCM)**

Địa chỉ: Số 208 Nguyễn Trãi, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3925 7778

Fax: (84.8) 3925 6861



**Phòng giao dịch PVFC (Hà Nội)**

Địa chỉ: Tầng trệt, Toà nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3794 0112

Fax: (84.4) 3794 0114

**3. Tổ chức kiểm toán:**

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, P.Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.83) 8205 944

Fax: (84.83) 8205 942

Email: [aascsvnn.vn](mailto:aascsvnn.vn)

Website: [www.aascsvnn.vn](http://www.aascsvnn.vn)

## VII. PHỤ LỤC

**Phụ lục I :** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

**Phụ lục II :** Điều lệ công ty

**Phụ lục III :** Báo cáo kiểm toán 2008

**Phụ lục IV :** Báo cáo tài chính quyết toán năm 2009



*Đà Lạt, ngày ... tháng ... năm 2010*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (Dalat - Realco)**

**Chế Anh**  
**Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc**

**Mai Tuấn**  
**Q. Kế toán trưởng**

**Bùi Thanh Bình**  
**Trưởng ban kiểm soát**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)**

**Nguyễn Hồng Nam**  
**Giám đốc Điều hành**