

Thi công xây lắp



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



Bất động sản



Nhà hàng, khách sạn



Nhà phố



Ana Mandara villa



Khu biệt thự Hùng Vương

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2013

NỘI DUNG



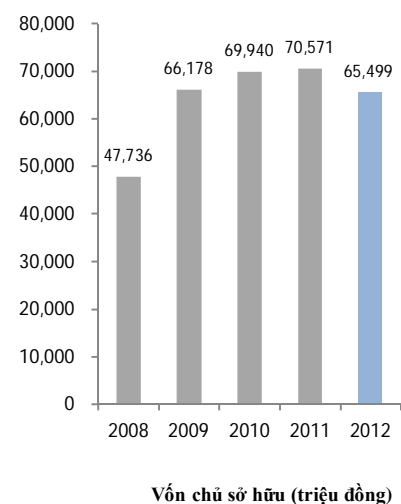
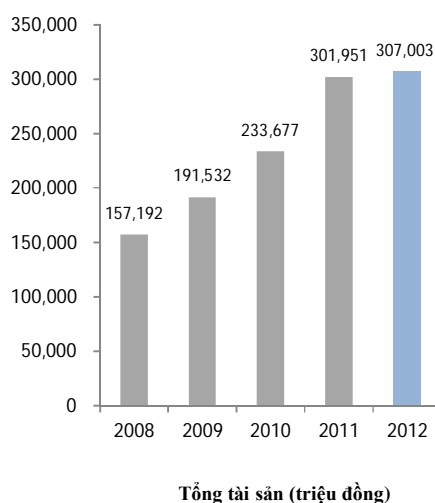
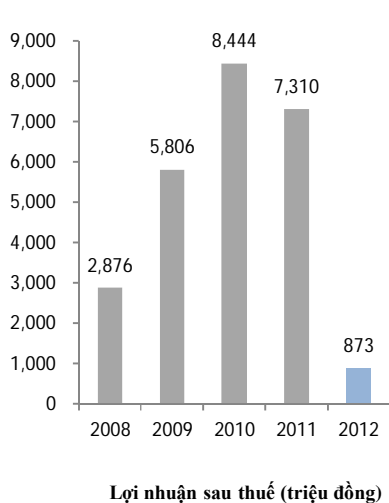
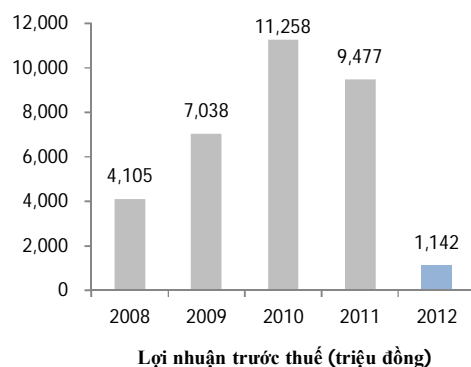
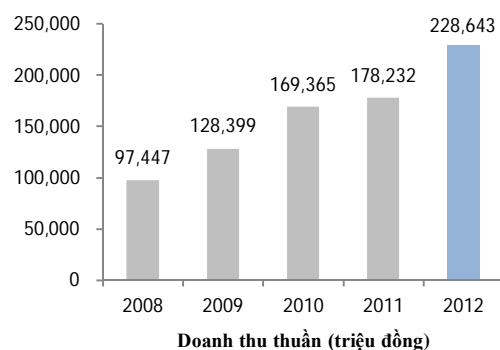
Tóm lược hoạt động kinh doanh 5 năm	2
Giới thiệu về Dalatrealco	3
Quá trình hình thành và phát triển	5
Hệ thống công ty thành viên	6
Sơ đồ tổ chức	7
Chính sách nhân sự	11
Báo cáo của HĐQT	13
Báo cáo của Ban kiểm soát	15
Báo cáo của Ban giám đốc	16
Tình hình các lĩnh vực hoạt động	25
Định hướng phát triển	30
Kế hoạch kinh doanh 2013	33
Danh mục các dự án	34
Thông tin cho cổ đông	48
Quản trị công ty	50
Báo cáo tài chính	50
Phụ lục 01 : Báo cáo Quản trị Doanh Nghiệp Năm 2012	
Phụ lục 02 : Báo cáo Tài chính hợp nhất đã soát xét năm 2012	



5 years highlights

TÓM LƯỢC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM

Đơn vị: triệu đồng	2008	2009	2010	2011	2012
Doanh thu thuần	97,447	128,399	169,365	178,232	228,643
Lợi nhuận trước thuế	4,105	7,038	11,258	9,477	1,142
Lợi nhuận sau thuế	2,876	5,806	8,444	7,310	873
Tổng tài sản	157,192	191,532	233,677	301,951	307,003
Vốn chủ sở hữu	47,736	66,178	69,940	70,571	65,499



GIỚI THIỆU VỀ DALATREALCO



Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

Tên tiếng Anh:

Dalat Real Estate Joint Stock Company

Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 3, TP.Đà Lạt

Điện thoại: (84) 63 3822 243

Fax: (84) 63 3821 433

Email: dalatjsc@dalatreal.com.vn

Website: www.dalatreal.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ: 45,000,000,000 đồng

Mã chứng khoán: DLR

Sàn niêm yết: HNX

Ngày bắt đầu niêm yết: 20/05/2010

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 4,500,000 cổ phiếu

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

1. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
2. 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
3. Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng
4. 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
5. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp
6. Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn
7. Lập hồ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng
8. Kinh doanh: dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách
9. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản
10. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.



Chỉ tiêu (Đơn vị: đồng)	2010	2011	2012
Doanh thu thuần	169,365,130,129	178,231,917,181	228,642,694,174
Giá vốn hàng bán	141,827,570,562	151,660,772,659	216,131,795,427
Lợi nhuận gộp	27,537,559,567	26,571,144,523	12,510,898,747
Chi phí bán hàng	961,992,825	1,150,978,873	129,940,980
Chi phí quản lý	11,327,048,827	12,131,487,796	8,217,833,542
Lợi nhuận khác	524,605,348	602,057,042	71,793,749
EBIT (Thu nhập trước thuế và lãi vay)	15,773,123,263	13,890,734,896	4,234,917,974
Chi phí tài chính ròng (Doanh thu tài chính-Chi phí tài chính)	(4,514,956,647)	(4,413,558,771)	(3,092,501,192)
Lợi nhuận trước thuế	11,258,166,616	9,477,176,125	1,142,416,782
Thuế TNDN	2,814,541,654	2,166,818,073	269,431,170
Lợi nhuận sau thuế	8,443,624,962	7,310,358,052	872,985,612
Tài sản ngắn hạn	162,544,007,305	229,198,280,107	237,776,780,330
Tài sản dài hạn	71,133,192,439	72,753,114,395	69,226,199,810
Tổng Tài Sản	233,677,199,744	301,951,394,502	307,002,980,140
Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn	163,736,860,437	231,380,129,845	241,504,011,523
Vốn chủ sở hữu	69,940,339,307	70,571,264,657	65,498,968,617
Chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận gộp	16%	15%	5%
Tỷ suất EBIT	9%	8%	2%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	5%	4%	0%
Tăng trưởng doanh thu thuần	32%	5%	28%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	45%	-13%	-88%
Chỉ số thanh toán nhanh (lần)	0.97	0.46	0.71
Nợ phải trả trên Vốn CSH	234%	328%	369%
Thu nhập trên Vốn CSH (ROE)	12%	10%	1%
Thu nhập trên Tổng Tài Sản (ROA)	4%	2%	0%
EPS	1,876	1,625	194

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



2008

- Thành lập Công ty CP Địa ốc Đà Lạt từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước: ông ty Kinh doanh và phát triển nhà Lâm Đồng

2009

- Tròn một năm Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình công ty cổ phần kể từ ngày 01/01/2008

2010

- Ngày 20/05/2010 công ty chính thức niêm yết giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

2011

- Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt.
- Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc Bảo Lộc.

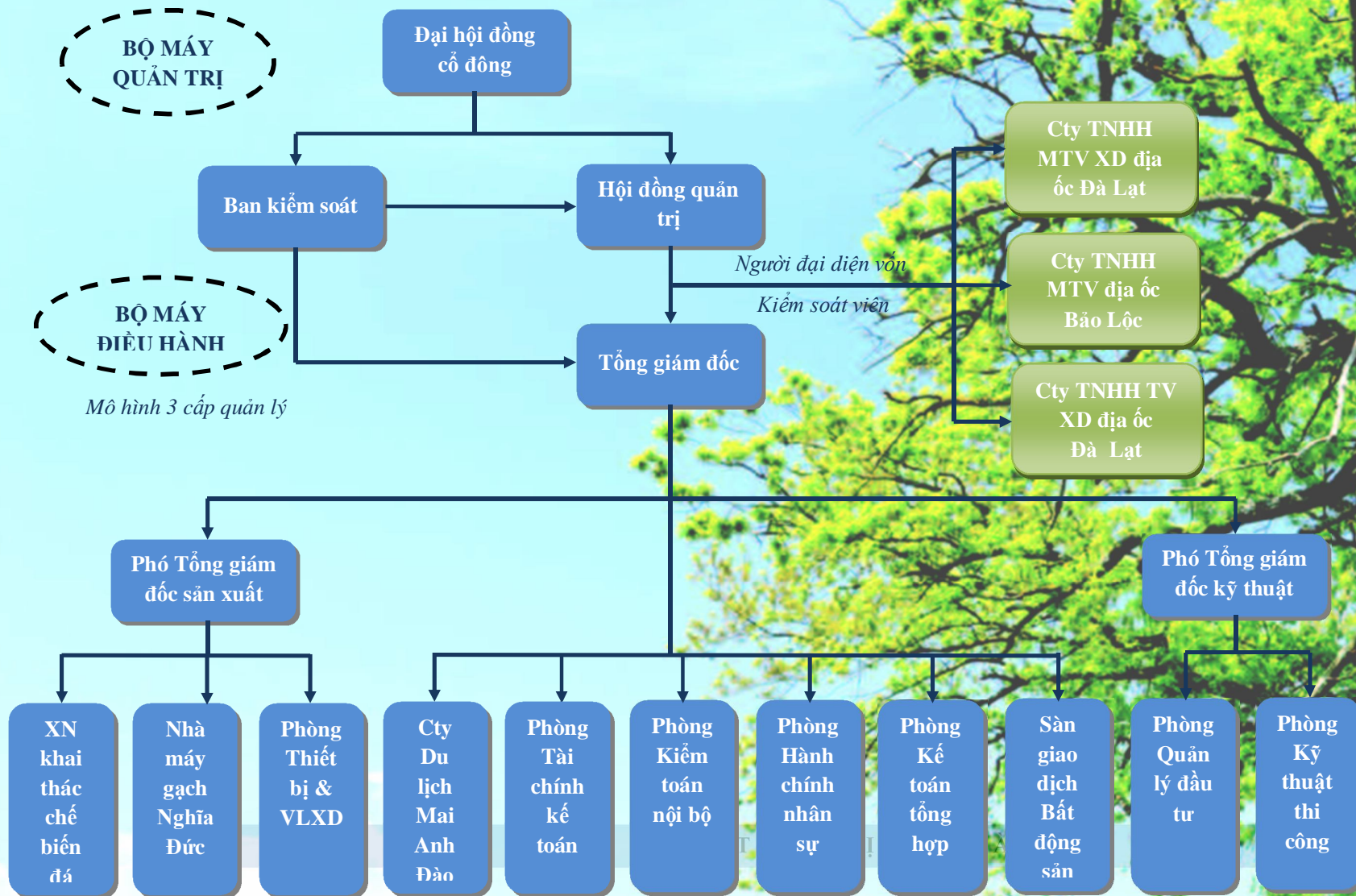
2012

- Xây dựng bước tiến mới trong chiến lược phát triển công ty, tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi.

HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

9 8 7 1 2 3 4 5 6



1. Ông Ché Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông Võ Văn Tài – Thành viên Hội đồng quản trị
3. Ông Ngô Phước – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc công ty
4. Ông Nguyễn Văn Đậu - Thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng phòng Hành chính Quản trị
5. Ông Trần Ngô Phúc Vũ – Thành viên Hội đồng quản trị
6. Ông Nguyễn Quang Trung – Thành viên Hội đồng quản trị
7. Ông Trần Văn Châu – Thành viên Hội đồng quản trị
8. Ông Đặng Văn Bình – Thành viên Hội đồng quản trị
9. Ông Võ Hữu Thiện – Thành viên Hội đồng quản trị

BAN KIỂM SOÁT

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Trưởng ban kiểm soát

Bà hiện đang là trưởng ban kiểm soát của công ty đồng thời cũng là Giám đốc Nghiên cứu – Phân tích Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Thành Việt.

Kinh nghiệm hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, đầu tư đã giúp bà tích lũy được nhiều kinh nghiệm cũng như kiến thức sâu rộng về đầu tư Bất động sản. Bà góp phần cùng ban kiểm soát đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh, phân biệt các kế hoạch đầu tư và tài chính, giám sát kế hoạch cũng như việc sử dụng vốn của công ty.

Ông Bùi Thanh Bình - Thành viên BKS

Ông Trần Anh Hoàng - Thành viên BKS

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu - Thành viên BKS

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Ông Ngô Phước - *Tổng giám đốc*

2. Ông Đặng Văn Bình - *Phó Tổng giám đốc*

Có đơn xin thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 01/7/2012 vì lý do sức khỏe không đảm bảo.

3. Ông Nguyễn Văn Bảo - *Phó Tổng giám đốc*

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

1. CÁC CHẾ ĐỘ ĐỐI NGỘ ĐỐI VỚI CÁN BỘ NHÂN VIÊN (CBNV) CÔNG TY

Dalatreal chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để tất cả CBNV phát huy tối đa sự sáng tạo và năng lực làm việc. Công ty đặc biệt đề cao công tác xây dựng đội ngũ nhân viên kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo.

Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động để đa dạng đội ngũ quản lý, nhân viên cho công ty. Ngoài ra, công ty còn tham gia các chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập như là một phương pháp xây dựng nguồn nhân lực dự trữ.

Để thu hút nguồn nhân lực trình độ cao công ty xây dựng một chế độ thu nhập cạnh tranh. Đồng thời Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ vào tạo mọi điều kiện để CBNV 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.

Khen thưởng cá nhân có thành tích xuất sắc

Công ty luôn triển khai hoạt động đào tạo, bồi dưỡng và thu hút thêm nguồn nhân lực nhằm không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực có đủ năng lực để hoàn thành mục tiêu, sứ mệnh và tầm nhìn của công ty

Ngoài ra để nâng cao tinh thần làm việc, Công ty thực hiện thưởng nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm, lương tháng 13 cho toàn thể CBNV công ty; thưởng vào dịp Tết cổ truyền dân tộc với những cá nhân có đóng góp tích cực cho sự phát triển của công ty.

Dalatreal thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm xã hội và đảm bảo cho tất cả các CBNV chính thức của công ty đều được tham gia vào quá trình bảo hiểm theo luật định.

Dalatreal luôn đánh giá cao các cán bộ có đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của công ty



Công ty thực hiện các chương trình du lịch trong nước để các CBNV thư giãn, nghỉ ngơi. Ngoài ra, công ty còn triển khai các chương trình tham quan thực tế kết hợp song song với việc du lịch nhằm mục đích vừa tăng cường sự gắn kết giữa người với người trong tập thể vừa trực tiếp tạo điều kiện cho CBNV mở rộng tầm nhìn để nâng cao hơn nữa năng lực bản thân.

Ngoài ra, công ty quan tâm đến những chính sách chăm sóc đời sống tinh thần của CBNV thông qua các hoạt động đoàn thể; tổ chức sinh nhật tập thể hàng tháng cho CBNV, mở các câu lạc bộ thể dục thể thao...

Hàng năm Công ty trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CBNV 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...

2. SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ QUA CÁC NĂM

Năm	2010	2011	2012
Số lượng (người)	180	228	240

3. CƠ CẤU TRÌNH ĐỘ CBNV NĂM 2012

Nhóm trình độ	Số lượng	Tỷ lệ
Trình độ Đại học, cao đẳng	77	32.08%
Trung cấp	34	14.17%
Công nhân kỹ thuật	55	22.92%
Lao động phổ thông	74	30.83%

4. THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của CBNV, từng bước điều chỉnh bảng lương phù hợp với tỷ lệ lạm phát. Theo đó lương bình quân của CBNV năm 2011 là 4,500,000 đồng/người/tháng. Năm 2012 lương bình quân 5,500,000 đồng / người / tháng.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị để kịp thời khắc phục các điểm yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích của Công ty và Cổ đông.



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo sát diễn biến của tình hình kinh tế vĩ mô có ảnh hưởng đến lĩnh vực bất động sản, nghiên cứu nắm bắt thông tin, dự báo các trường hợp bất lợi của thị trường để linh động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp là hoạt động chính yếu của HĐQT trong năm 2012 vừa qua.

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

Năm 2012 Hội đồng quản trị đã tổ chức 5 phiên họp và 12 đợt lấy ý kiến bằng văn bản để bàn bạc, thảo luận thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhìn chung trong năm 2012, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

Lĩnh vực bất động sản năm vừa qua chứng kiến nhiều bước thăng trầm. Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản suy giảm, nhiều dự án bị rút giấy phép hoặc gia hạn thời gian triển khai, lượng sản phẩm giao dịch trên thị trường thấp và đặc biệt là việc thắt chặt tín dụng vào lĩnh vực bất động sản. Trong bối cảnh không nhiều thuận lợi của thị trường, hoạt động của Dalatreal vẫn có vài điểm nhấn khá ấn tượng. Doanh thu tăng trưởng 28% so với thực hiện 2011, khả năng thanh toán nhanh tăng từ 0.46 năm 2011 lên 0.71 lần trong năm 2012.

Công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành

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

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

NHỮNG HẠN CHẾ CÒN TỒN TẠI

Mặc dù Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh...; Hội đồng quản trị và Ban điều hành tâm huyết với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành; Tập thể CBNV tư tưởng ổn định, an tâm gắn bó với Công ty, siêng năng tận tụy với công việc tuy nhiên vẫn còn đó những hạn chế cần khắc phục như:

- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty.
- Các dự án hoàn thành chậm so với dự kiến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- Cơ cấu vốn, quản lý vốn mặc dù có cải thiện hơn năm trước tuy nhiên chưa thật sự cân đối, phù hợp làm tăng áp lực lên các mặt hoạt động kinh doanh.
- Tình hình vĩ mô trong nước và thế giới diễn biến phức tạp, lạm phát và lãi suất tăng cao làm tăng chi phí đầu vào gây hạn chế cho hiệu quả kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)



TRIỂN VỌNG VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

Theo dự đoán năm 2013 là năm tình hình kinh tế của cả nước còn nhiều khó khăn, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản. Nguyên nhân cơ bản là do diễn biến chung của nền kinh tế thế giới vẫn còn ẩn chứa nhiều bất ổn, nguy cơ khủng hoảng tài chính có thể tái diễn và trầm trọng hơn, tác động trực tiếp đến khả năng ổn định và phục hồi nền kinh tế của nhiều quốc gia trong đó có Việt Nam.

Xuất phát từ nhận định và phân tích tình hình kinh tế vĩ mô như trên, HĐQT Công ty dự kiến mục tiêu và định hướng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 như sau:

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong năm 2013 và 2014; tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong giai đoạn 2015 – 2018 và những năm tiếp theo.
- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.

**Tập trung mọi nguồn lực để
đảm bảo đầu tư cho các dự
án đang triển khai, đảm bảo
yêu cầu về tiến độ, chất
lượng mỹ thuật, kỹ thuật**



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

BKS đã tiến hành hoạt động kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và Hoạt động của công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của công ty, cụ thể:

- ✚ Kiểm tra việc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc như đưa ra một số ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm quyền hạn và hiểu biết của BKS.
- ✚ Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động tổ chức và điều hành của công ty, đến hiện trường các dự án đang thực hiện.
- ✚ Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban TGD lập.
- ✚ Kiểm tra các báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời đánh giá phạm vi kiểm toán và ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

BKS không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của công ty. Các hoạt động tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Chế độ hợp giao ban thực hiện đều đặn đã phát hiện kịp thời các vấn đề, đồng thời đề xuất các kiến nghị

và giải pháp phù hợp nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của công ty.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

BKS đã thực hiện việc phân tích và soát xét báo cáo tài chính hợp nhất trước khi kiểm toán và trao đổi với Bộ phận Tài chính – Kế toán về báo cáo tài chính của công ty.

Chúng tôi cơ bản đồng ý số liệu tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như ý kiến của kiểm toán viên trong Báo cáo tài chính hợp nhất 2012.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VỚI HĐQT VÀ BAN TGD

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban tổng giám đốc công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



Điểm lại tình hình kinh tế và hoạt động của Dalatreal trong giai đoạn 2008 – 2012

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

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

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

➤ **Thuận lợi:**

- Doanh nghiệp luôn được sự quan tâm, hỗ trợ của cấp ủy đảng, chính quyền các cấp và các Sở, ban, ngành liên quan.
- Kế thừa những nền tảng cơ bản các nguồn lực để duy trì ổn định sau khi cổ phần hóa như: tài sản, con người.
- Kế thừa và tiếp tục khai thác các chương trình, dự án sản xuất kinh doanh.

➤ **Khó khăn:**

- Kinh tế suy thoái, khủng hoảng liên tục và theo xu hướng ngày càng trầm trọng hơn, ảnh hưởng đến tất cả mọi lĩnh vực, mọi hoạt động chính của công ty như: thị trường bất động sản tụt dốc, đóng băng ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản; đầu tư công, nhất là trên lĩnh vực xây dựng cơ bản thắt chặt và giảm dần ảnh hưởng nhiều đến hoạt động thi công xây dựng các công trình vốn là hoạt động kinh doanh cốt lõi đảm bảo sự ổn định của công ty.
- Tài sản chủ yếu của công ty chủ yếu là bất động sản và tài sản sản xuất (chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng). Trong đó bất động sản kinh doanh còn nhiều hạn chế khi đưa vào khai thác; tài sản sản xuất cơ bản được đầu tư chủ yếu bằng vốn vay, chịu chi phí vốn cao; vốn lưu động không có, tạo ra rất nhiều khó khăn trong quá trình điều hành tài chính doanh nghiệp và ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh. Đây chính là vấn đề vướng mắc cơ bản nhất của doanh nghiệp nhưng chưa tháo gỡ được trong suốt nhiệm kỳ qua.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2012

Đơn vị: tỷ đồng

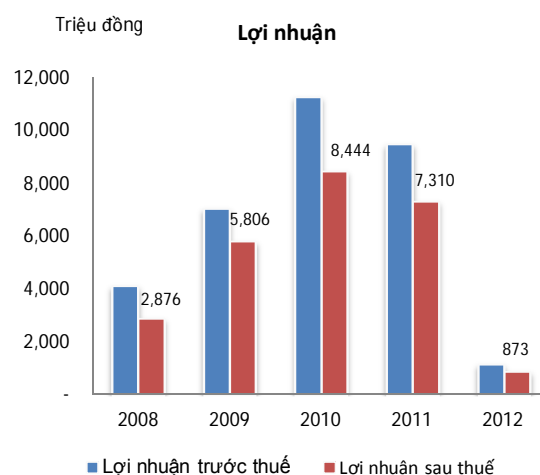
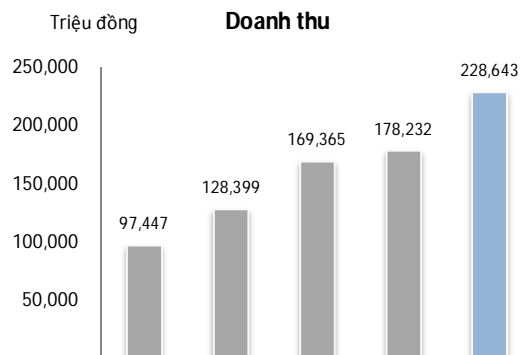
Chỉ tiêu	2010	2011	2012	So sánh 2012 và 2011 Tăng/giảm	
Doanh thu thuần	169.37	178.23	228.64	50.41	28%
Lợi nhuận gộp	27.54	26.57	12.51	(14.06)	-53%
Lợi nhuận trước thuế	11.26	9.48	1.14	(8.33)	-88%
Lợi nhuận sau thuế	8.44	7.31	0.87	(6.44)	-88%

Những khó khăn của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2011 tiếp tục kéo dài sang năm 2012 gây ảnh hưởng tiêu cực đến mọi mặt của đời sống và xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng.

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

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

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



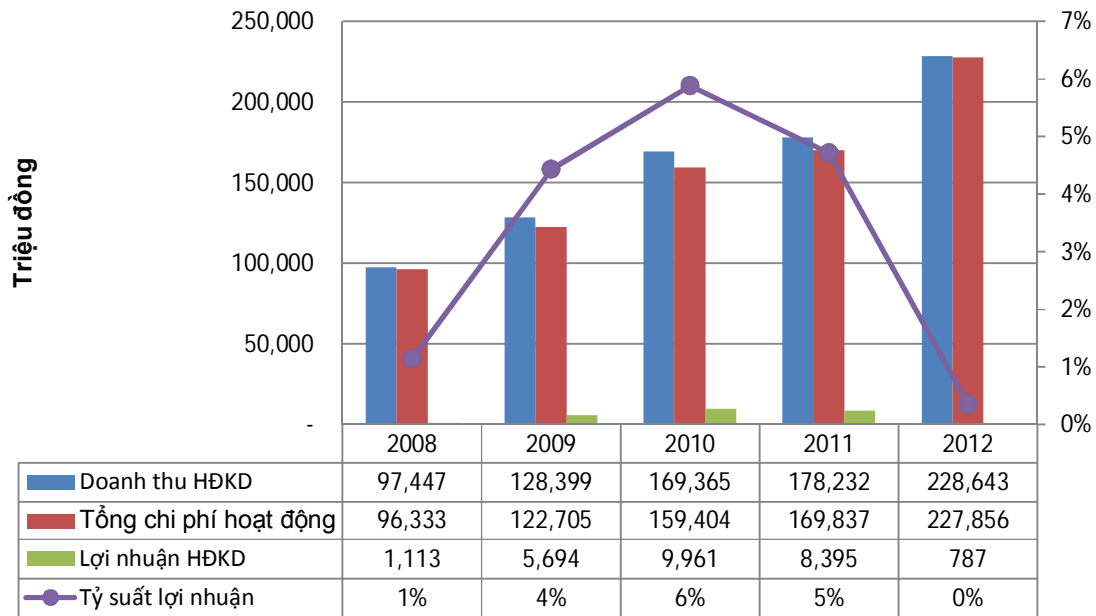
Trên lĩnh vực SXKD vật liệu xây dựng (gạch, đá, cát, bê tông): gần như hoạt động cầm chừng vì nhu cầu thị trường xây dựng giảm mạnh, hàng tồn kho nhiều, tình trạng chiếm dụng vốn ngày càng tăng cao; thủ tục cấp phép khai thác các mỏ đá, cát, mỏ sét của Công ty bị đình trệ kéo dài do việc triển khai các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

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

Mặc dù còn tồn tại những khó khăn và thách thức lớn nhưng Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên trong công ty đã nỗ lực hết sức để đạt được mức doanh thu đề ra trong Đại hội thường niên năm 2012.



Hoạt động kinh doanh



Tuy nhiên lợi nhuận đem lại chưa đạt được như mong muốn. Nguyên nhân là do trên lĩnh vực quản lý điều hành: mặc dù đã cắt giảm triệt để các khoản chi phí không cần thiết, tuy nhiên vẫn chịu chi phí cao, nhất là chi phí lao động vì phải duy trì lực lượng lao động nhằm ổn định cơ cấu nguồn nhân lực chờ thời cơ phục hồi kinh doanh và tái cấu trúc của Doanh nghiệp.

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

Tổng kết kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 doanh thu đạt 228.64 tỷ đồng, đạt gần 100% kế hoạch và tăng trưởng 28% so với kết quả thực hiện năm 2011; lợi nhuận sau thuế đạt gần 873 triệu đồng, chỉ đạt 11% so với kế hoạch đề ra tuy nhiên trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp bất động sản và thi công xây lắp làm ăn thua lỗ, thậm chí phá sản thì kết quả lợi nhuận của công ty là một thành tích rất đáng khích lệ, thể hiện sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên công ty.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 3 NĂM GẦN NHẤT

Chỉ tiêu	2010	2011	2012
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/tổng tài sản	70%	77%	79%
Hệ số nợ vay/tổng tài sản	38%	38%	43%
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán hiện hành	2.17	1.60	1.46
Hệ số thanh toán nhanh	0.97	0.46	0.71
Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5%	4%	0%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12%	10%	1%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4%	2%	0%
Lợi nhuận trên mỗi cổ phần - EPS	1,876	1,625	194

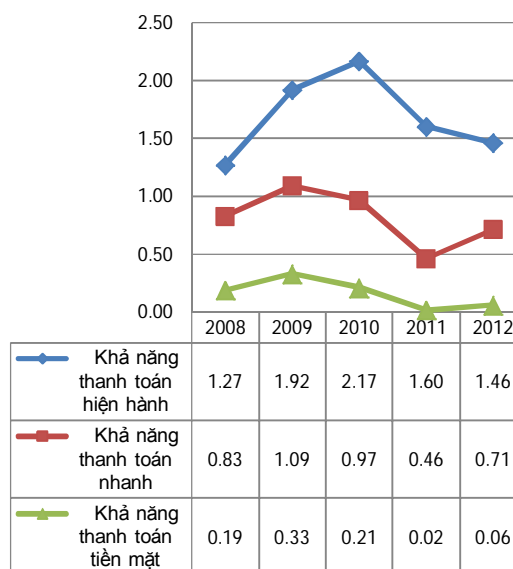
ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Khả năng thanh toán hiện hành của doanh nghiệp có sự giảm sút từ mức 1.60 lần năm 2011 xuống mức 1.46 lần trong năm 2012, nguyên nhân là do sự tăng trưởng của tài sản lưu động chậm hơn so với sự gia tăng của khoản mục nợ ngắn hạn. Tuy vậy, khả năng thanh toán nhanh lại được cải thiện, điều này là do doanh nghiệp đã nỗ lực giảm lượng hàng tồn kho trong tài sản lưu động, làm giảm tỷ trọng tài sản tồn kho xuống, nâng khả năng thanh toán lên cao hơn so với năm trước.

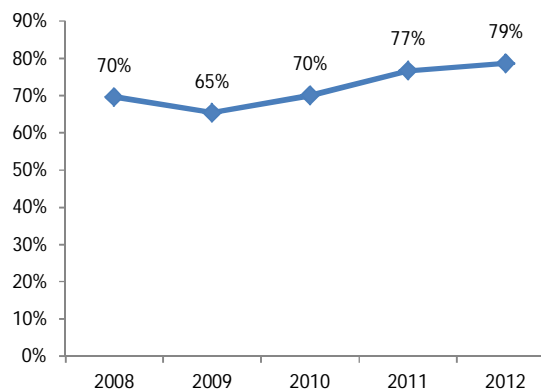
Hiện tại, khả năng thanh toán của doanh nghiệp đang thể hiện có sự khó khăn về vốn lưu động, các khoản phải thu vẫn còn nhiều, hàng tồn kho dù giảm bớt so với cùng kỳ năm 2011 nhưng vẫn còn tương đối cao.

Về cấu trúc tài chính, theo tính toán Công ty đang có mức Nợ/Tổng tài sản ở mức cao 79%, hệ số này cao cũng dễ hiểu là do trong cơ cấu nợ của DN có khoản vay dài hạn để thực hiện các công trình lớn, thực chất khoản vay này được UBND Tỉnh Lâm Đồng trả chi phí lãi vay, vì Công ty thực hiện các công trình và chuyển giao theo hình thức BT. Với cấu trúc vốn điều lệ 45 tỷ, trong khi các công trình thực hiện có giá trị khá lớn (có khi gấp vài lần vốn điều lệ) nên việc sử dụng phương án vốn vay để tài trợ là điều đương nhiên, vì vậy hệ số nợ/tổng tài sản là 79% là tương đối phù hợp với hoạt động hiện tại của doanh nghiệp.

Khả năng thanh toán



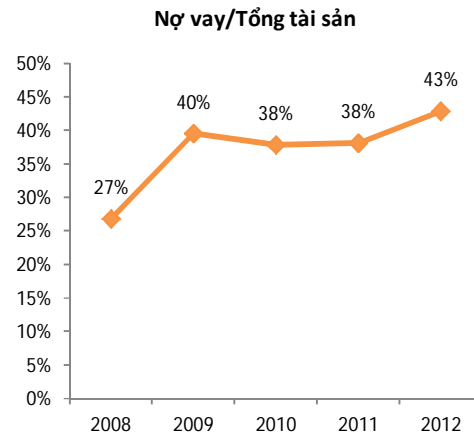
Tổng nợ/tổng nguồn vốn



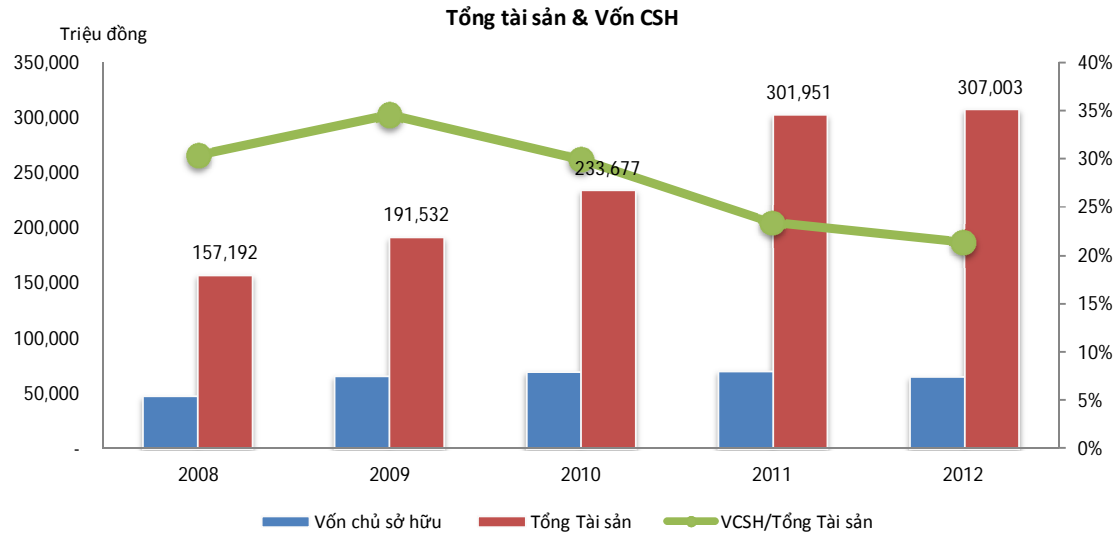
Dù vậy, với cơ cấu tài sản chủ yếu là các Tài sản cố định, trong đó phần lớn bất động sản kinh doanh đã cho thuê dài hạn trước khi cổ phần hóa và bất động sản đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng thì cơ cấu vốn như trên sẽ làm chi phí lãi vay cao, gây áp lực và mất cân đối với tình trạng tài chính doanh nghiệp.

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

- Tập trung nhân lực, thời gian, thường xuyên bám sát các tổ chức, cá nhân có liên quan để giải quyết vấn đề thanh toán vốn cho Doanh nghiệp trên các lĩnh vực: thanh toán vốn đầu tư dự án, thanh toán vốn thi công các gói thầu xây dựng; Tuy nhiên do tình trạng thanh toán vốn ngân sách địa phương có nhiều khó khăn, kết quả không đạt được như mong muốn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn lực tài chính của Doanh nghiệp;
- Tích cực chủ động tìm kiếm và tiếp cận các nguồn vốn để đảm bảo các nhu cầu về vốn cho hoạt động (Vốn từ Quỹ đầu tư phát triển của tỉnh, các tổ chức tín dụng); Tuy nhiên, kết quả huy động vốn còn hạn chế chủ yếu do hạn mức tín dụng vay của Doanh nghiệp có giới hạn;
- Tích cực làm việc với các tổ chức cho vay để điều chỉnh kịp thời lãi suất nhằm giảm bớt chi phí tài chính của Doanh nghiệp;
- Tích cực triển khai việc thu hồi công nợ - nhất là trên lĩnh vực thi công xây lắp, mặc dù chưa đạt kết quả triệt để do ảnh hưởng của việc thanh toán vốn ngân sách của các chủ đầu tư, nhưng cũng đã giảm thiểu cơ bản tình trạng nợ đọng kéo dài trên lĩnh vực này;
- Thực hiện việc thu hồi công nợ trong các lĩnh vực khác nhưng kết quả đạt được không cao do tình trạng chiếm dụng vốn và né tránh thanh toán nợ của khách hàng hoặc các chủ đầu tư ngưng đầu tư dự án, không thanh toán cho các nhà thầu xây dựng nên không có nguồn thanh toán nợ cho Công ty;
- Triển khai thu hồi nợ tạm ứng nội bộ nhưng chưa triệt để.

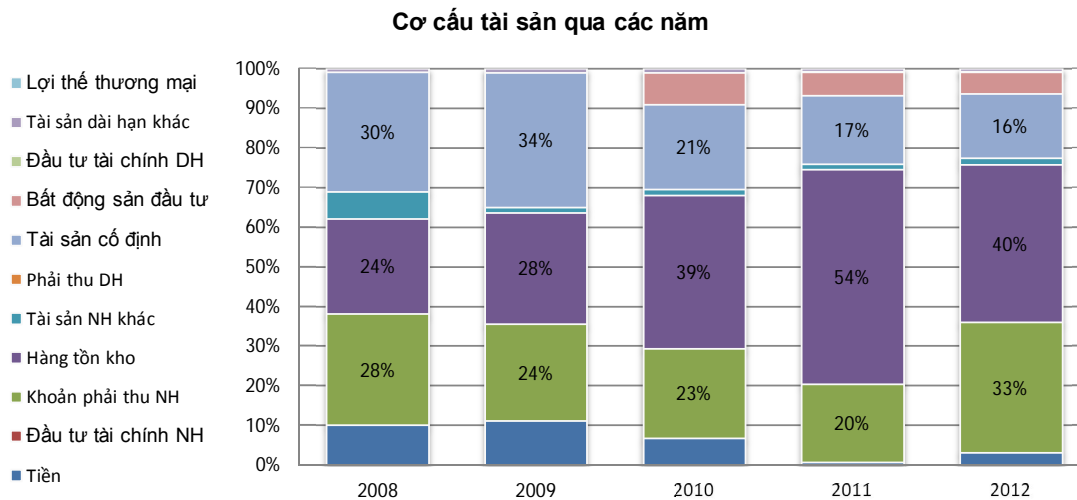


TÌNH HÌNH TÀI SẢN



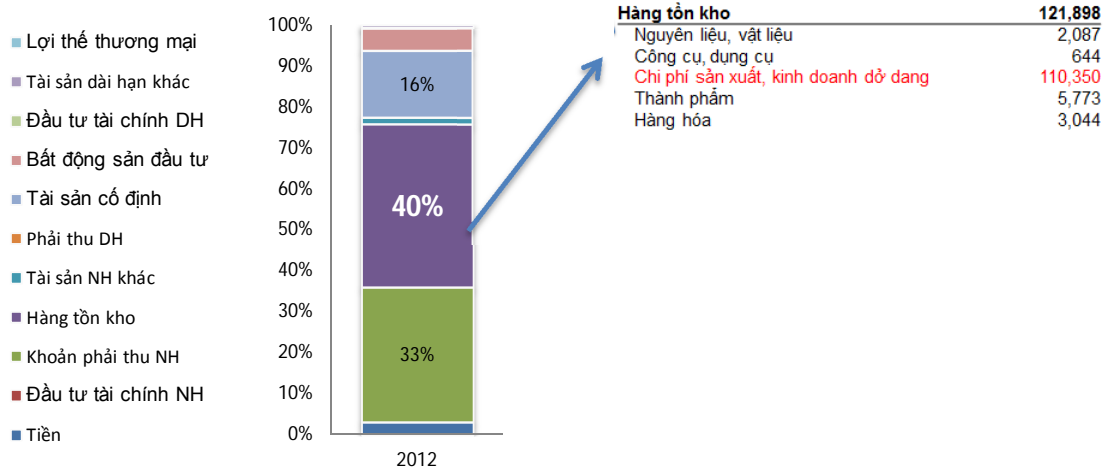
Tổng tài sản của công ty không có nhiều biến động so với năm trước. Trong đó nguồn vốn hình thành nên tài sản chủ yếu là nợ (chiếm 79%), vốn vay chiếm 43% tổng tài sản.

Tài sản không có nhiều thay đổi nhưng cơ cấu tài sản có sự dịch chuyển về tỷ trọng của các tài sản lưu động. Cụ thể tỷ trọng hàng tồn kho trong tổng tài sản giảm từ 56% xuống còn 40%, trong khi đó tỷ trọng các khoản phải thu ngắn hạn tăng từ 20% lên 33%.



CHI TIẾT TÀI SẢN

Cơ cấu tài sản năm 2012

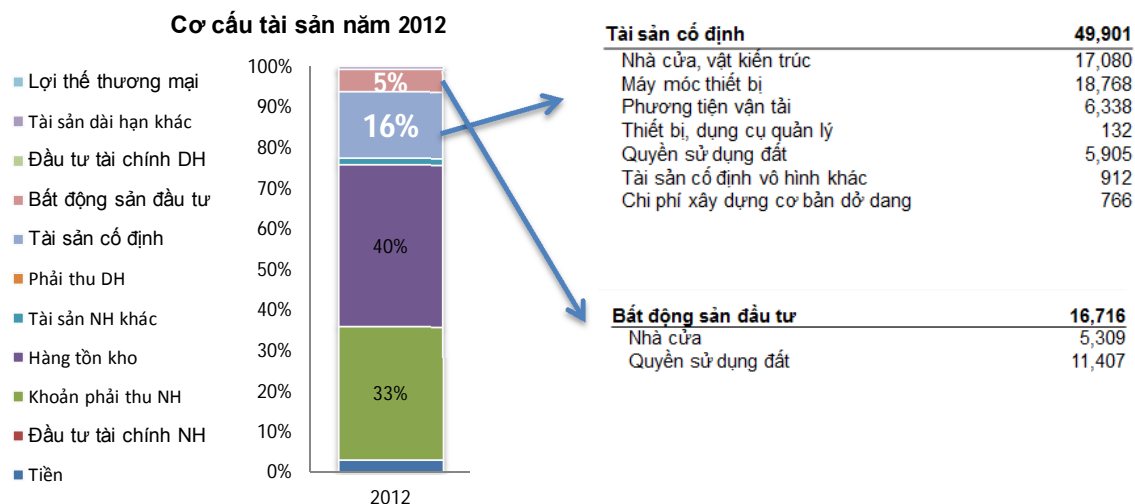


Chi phí sản xuất dở dang

- Hoạt động thi công xây lắp
- Dự án Khu chung cư Ngô Quyền
- Dự án KQH đòi An Tôn
- Dự án khu chung cư Yersin
- Dự án Nguyễn Văn Trỗi
- Dự án Tô Hiến Thành
- Dự án khu chung cư Phạm Hồng Thái
- Nhà ở thu nhập thấp Ngô Quyền

Hàng tồn kho chủ yếu nằm ở các dự án còn đầu tư dở dang, gây áp lực về chi phí tài chính để tài trợ cho dự án cũng như hoàn thành dự án, bàn giao.





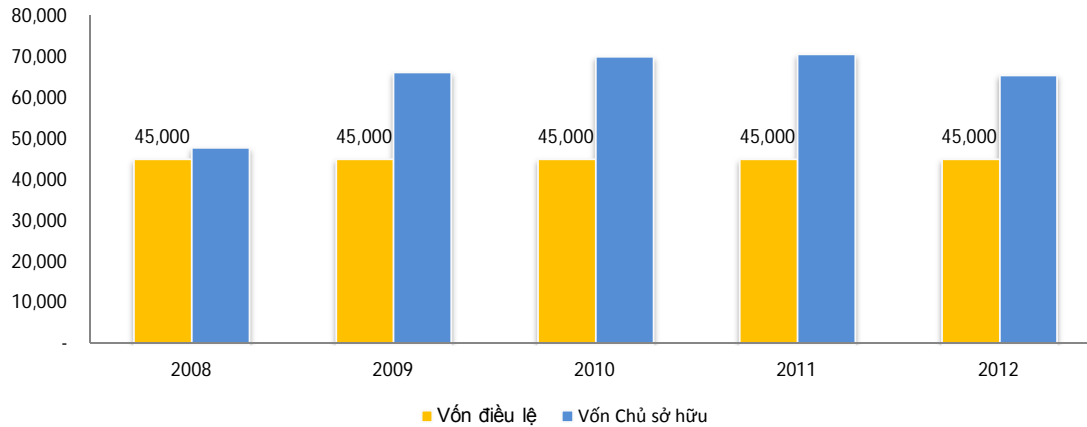
Các BĐS hầu hết đang được cho thuê

- Nhà ở đường Nguyễn Khuyến
- 15 căn nhà ở đường Lê Lai
- 6 căn nhà ở đường Hùng Vương
- 2 căn nhà ở đường Phan Đình Phùng
- Nhà số 07 đường $\frac{3}{4}$
- Nhà số 02 đường Lý Tự Trọng



THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Tình hình vốn cổ phần của Công ty không có sự thay đổi so với năm trước. Vốn điều lệ của Công ty vẫn là 45 tỷ đồng.



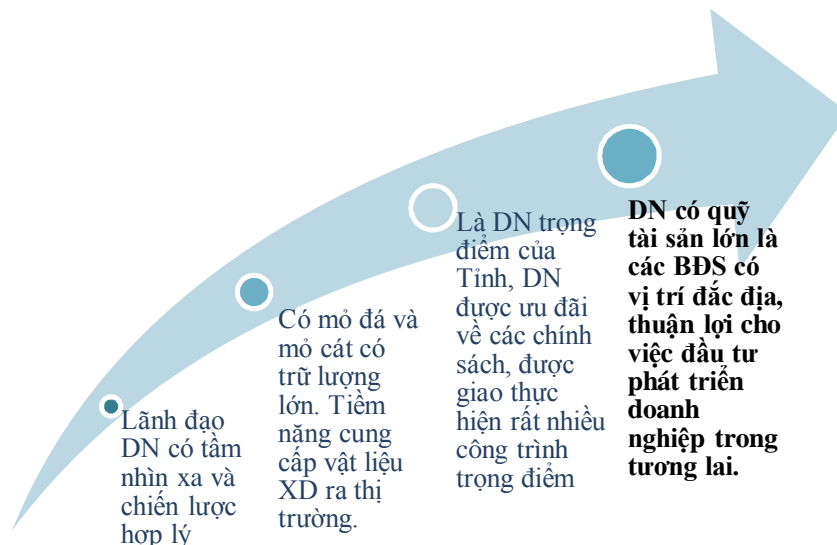
TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

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

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

STT	Chỉ tiêu	KH 2012	Thực hiện 2012	% thực hiện so với KH
1	Doanh thu	229,380,350,612	228,642,694,174	100%
2	LNTT	10,856,622,000	1,142,416,782	11%
3	LNST	8,142,466,500	872,985,612	11%

TIỀM NĂNG VÀ LỢI TH



HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



chính dự án đầu tư và thiết kế cơ sở để trình HĐQT xem xét, quyết định.

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

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

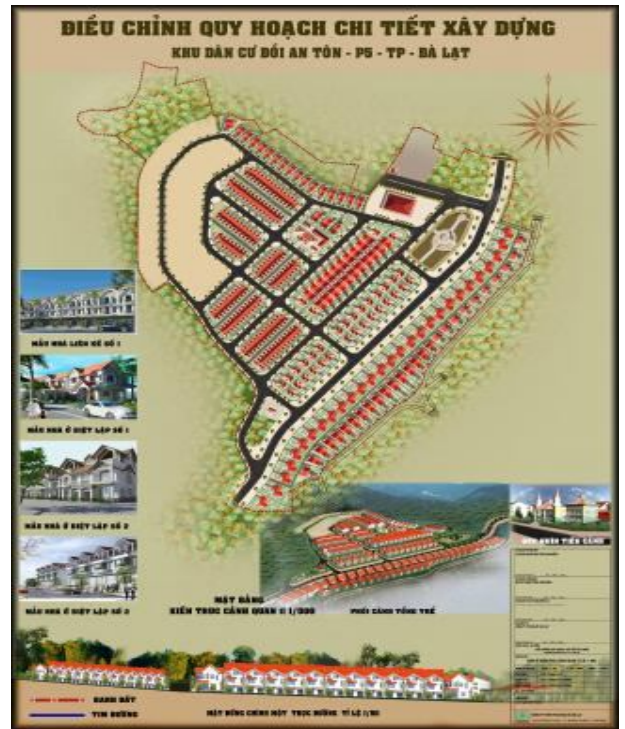
Do phạm vi Khu quy hoạch và dự án của Công ty tại địa điểm nói trên có liên quan đến dự án đường vành đai ngoài của thành phố do Sở Giao thông vận tải Lâm Đồng làm chủ đầu tư theo Quyết định số 1843/QĐ – UBND ngày 25/8/2011 (nguồn vốn ngân sách nhà nước); Vì vậy, Công ty đang phối hợp với Chủ đầu tư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

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

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

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

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



The background image shows a large yellow tower crane in the foreground, lifting a heavy, dark-colored rectangular object. The crane's lattice structure is prominent. In the background, there is a construction site with various structures, including a building with a red roof and several tall, thin vertical elements, possibly rebar or scaffolding. The sky is clear and blue.

HOẠT ĐỘNG THI CÔNG XÂY LẮP

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

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

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

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

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

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

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

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG

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

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

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

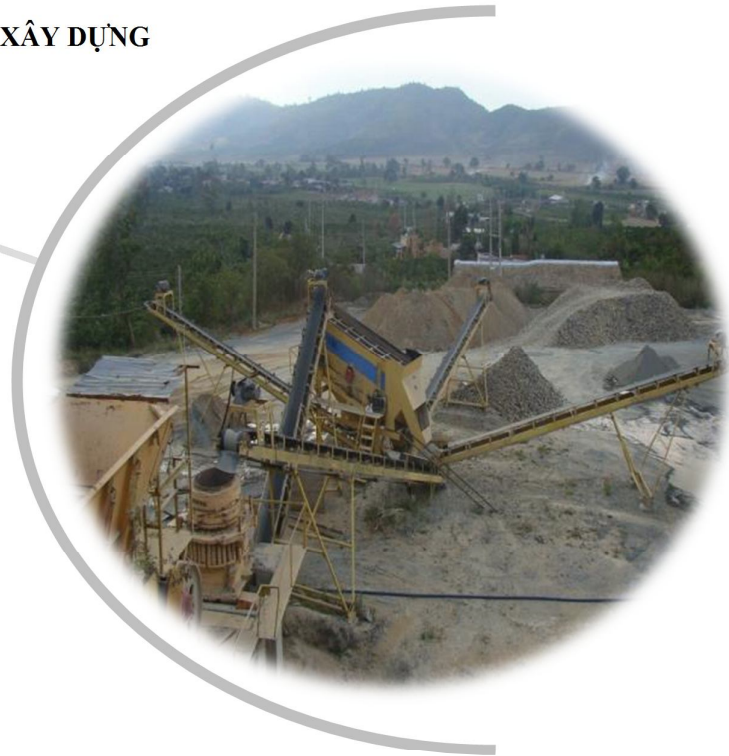
b/ Hoạt động trên lĩnh vực thi công cơ giới, cung ứng bê tông thương phẩm:

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

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

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

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



HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

Xuất phát từ tình hình thực tế nói trên, trong năm qua hoạt động trên lĩnh vực bất động sản tập trung chủ yếu vào việc quản lý- kinh doanh các bất động sản thuộc tài sản của công ty, tập trung cho công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng thu hồi nhà đất, xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng, đưa vào khai thác cho thuê các tài sản là bất động sản của doanh nghiệp, thanh lý hoặc điều chỉnh hợp đồng các tài sản đã cho thuê; Thực hiện nghị quyết HĐQT về việc bán hai nhà 25 Phan Bội Châu và nhà 43 Hùng Vương, đến nay đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng xong nhà đất số 25 Phan Bội Châu.

KINH DOANH KHÁCH SẠN

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

HOẠT ĐỘNG CỦA 2 THÀNH VIÊN

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

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

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

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



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH

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

Nhà nước đang tìm giải pháp trước sự đóng băng của thị trường Bất động sản bằng các cơ chế chính sách, các gói tài chính tín dụng nhưng chủ yếu nhằm hỗ trợ cho các đối tượng mua nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, tuy nhiên tính khả thi trong thực tế vẫn còn nhiều vấn đề cần giải quyết và có một độ trễ nhất định.

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

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

MỤC TIÊU

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

KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG

Công tác quản lý, điều hành Doanh nghiệp:

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

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

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

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





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

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

Tài chính doanh nghiệp:

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

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

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

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

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

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

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

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

Công tác sản xuất kinh doanh:

a/ Trong lĩnh vực đầu tư dự án:

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

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

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

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

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

b/ Trong lĩnh vực thi công xây lắp:

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

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

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

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

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

c/ Trong lĩnh vực SXKD vật liệu xây dựng:

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

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

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

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

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

Sắp xếp lại bộ máy quản lý chuyên sâu-chuyên nghiệp, tinh gọn; tạo sự gắn kết chặt chẽ, phối kết hợp nhịp nhàng trong khâu điều hành cũng như tận dụng triệt để các phương tiện, vật tư thiết bị để có sự luân chuyển hiệu quả, hạn chế thất thoát do phải thuê ngoài. Cấu trúc gộp các đơn vị này thành cấp độ Công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

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

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

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

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

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

e/ Trong lĩnh vực dịch vụ du lịch:

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

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

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

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

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2013

STT	DIỄN GIẢI	KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN		TỶ LỆ NĂM 2013 SO VỚI NĂM 2012	
		NĂM 2013 (làm tròn)			
		DOANH THU	LNST	DOANH THU	LNST
1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	132,115,000,000	1,709,000,000	146.6%	
2	Hoạt động BĐS	2,560,000,000	1,230,000,000	104.0%	
3	Hoạt động SXKD VLXD	44,800,000,000	1,389,000,000	145.6%	
4	Hoạt động DV Du lịch	2,060,000,000	79,000,000	106.6%	
5	Hoạt động ĐTXD				
6	Hoạt động khác				
	- Hoạt động tư vấn xây dựng	465,000,000	35,000,000	255.8%	
	- Chuyển nhượng BĐS				
	TỔNG CỘNG	182,000,000,000	4,442,000,000	138.9%	215.3%



Planning Is Future

DANH MỤC CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

Ana Mandara Villas Đà Lạt

QUỸ BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sản XD	
Khu biệt thự Hùng Vương							
1	Biệt thự 16 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	8,348	214	8,134	168	328	935,987,500
2	Biệt thự 22 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	3,549	489	3,060	463	463	2,139,812,500
3	Biệt thự 30 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,550	218	2,332	208	682	955,718,750
4	Biệt thự 32 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	1,258	194	1,064	187	456	604,687,500
5	Biệt thự 34 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,447	269	2,178	261	261	840,781,250
6	Biệt thự 36 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,703	224	2,479	207	337	699,187,500
7	Biệt thự 43 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,486	258	2,228	106	106	805,406,250
8	Biệt thự 60 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,131	293	1,838	159	174	915,281,250
TỔNG		25,472	2,159	23,313	1,759	2,807	7,896,862,500



KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

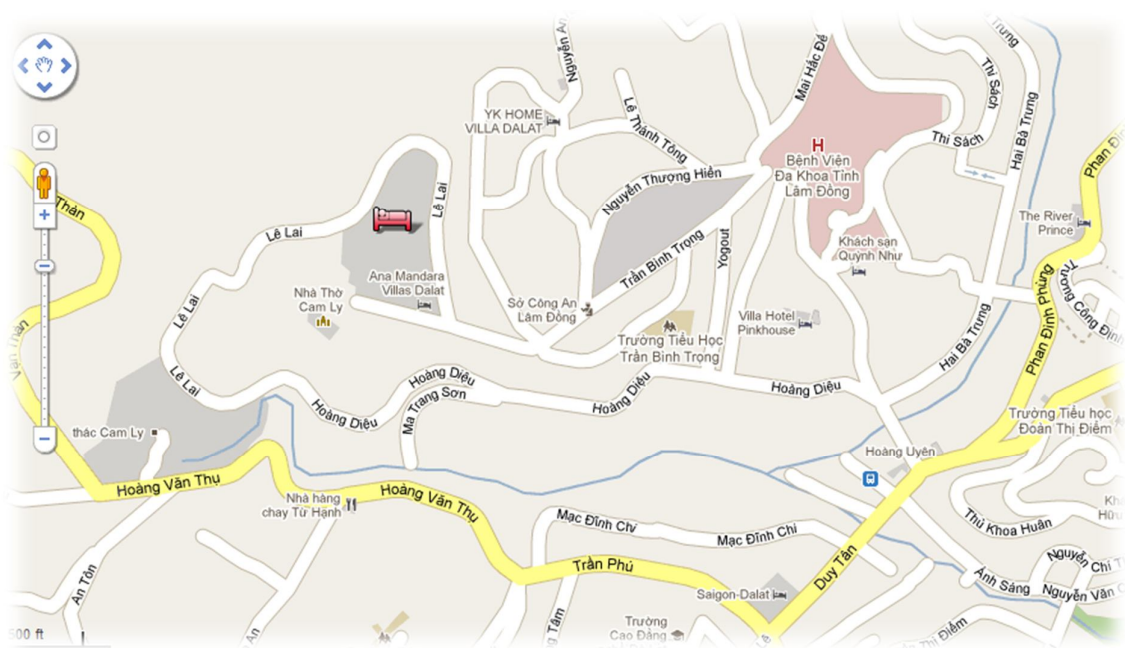


KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG



Ana Mandara Villas Đà Lạt

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sản XD	
Khu biệt thự Lê Lai							
9	Biệt thự 2 Nguyễn Khuyến, P5, Tp Đà Lạt	3.455	190	3.265	191	453	99.008.000
10	Biệt thự 4 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.814	199	1.615	208	338	179.280.000
11	Biệt thự 6 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.539	232	1.307	233	404	209.160.000
12	Biệt thự 7 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	3.874	231	3.643	231	417	207.540.000
13	Biệt thự 10 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2.205	108	2.097	109	231	97.560.000
14	Biệt thự 11 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2.302	422	1.880	478	624	379.800.000
15	Biệt thự 11B Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.439	270	1.169	273	542	242.640.000
16	Biệt thự 12 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.515	195	1.320	197	305	175.050.000
17	Biệt thự 13 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2.990	120	2.870	183	444	107.820.000
18	Biệt thự 14 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.331	177	1.154	251	449	159.300.000
19	Biệt thự 15 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2.298	160	2.138	158	397	144.000.000
20	Biệt thự 16 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.329	153	1.176	156	227	138.060.000
21	Biệt thự 18 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1.469	102	1.367	102	89	91.530.000
22	Biệt thự 20 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	4.548	139	4.409	155	151	125.100.000
23	Biệt thự 22 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	3.976	153	3.823	153	304	137.880.000
TỔNG		36,084	2,851	33,233	3,078	5,375	2,493,728,000



Ana Mandara Villas Đà Lạt



Ngự trên một khuôn viên rộng 14 ha trên khu cao nguyên Lâm Viên – Thành phố Đà Lạt. Từ khu nghỉ bạn có thể mặc sức phóng tầm mắt ngắm toàn cảnh xung quanh, ngắm những miền quê, hay những cánh đồng rau trù phú, xanh mướt bất tận.



Bắt đầu hoạt động vào cuối năm 2006, khu nghỉ dưỡng bao gồm những tòa villa mang phong cách kiến trúc Pháp thời Pháp thuộc với 57 phòng, nhà hàng và Spa.



Ana Mandara Villas Đà Lạt



Những tòa villa mặc dù được sửa sang và nâng cấp lại nhưng vẫn còn giữ được nguyên vẹn cấu trúc, cách trang trí và nét quyền rũ.



Ana Mandara Villas Đà Lạt



Ana Mandara Villas Đà Lạt



Ana Mandara Villas Đà Lạt



Ana Mandara Villas Đà Lạt



CÁC BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC

STT	TÊN TÀI SẢN	TỔNG HỢP VỀ NHÀ		TỔNG HỢP VỀ ĐẤT (theo QĐ số 449/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND Tỉnh		GHI CHÚ
		DTXD	DT sàn XD	TỔNG DT	TRONG ĐÓ	
					DTđất giao	DT còn lại (kỹ HĐ thuê đất)
KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG						
1	Nhà số 16 Hùng Vương,P9, TP.ĐL	167.51	320.38	8,348	214	8,134
2	Biệt thự 22 Hùng vương,P9, TP.ĐL	241.54	241.54	3,549	489	3,060
	' - Nhà phụ	221.83	221.83			
3	Biệt thự 30 Hùng Vương,P9, Tp.ĐL	207.68	681.54	2,550	218	2,332
4	Biệt thự 32 Hùng Vương,P9, Tp.ĐL	186.77	456.34	1,271	194	1,078
5	Biệt thự 34 Hùng Vương,P9, Tp.ĐL	188.98	188.98	2,215	269	1,946
	' - Nhà phụ	72.45	72.45			
6	Biệt thự 36 Hùng Vương,P9, Tp.ĐL	160.32	289.53	2,703	224	2,479
	' - Nhà phụ	47.1	47.1			
7	Biệt thự 43 Hùng Vương,P9, Tp.ĐL	264.88	380.5	1,473	258	1,215
CÁC BIỆT THỰ KHÁC						
8	Biệt thự số 7 đường 3/4,P3, TP.ĐL	282.88	415.77	1410.64	303.51	1107.13
9	Nhà số 28 Trần Hưng Đạo, TP.ĐL	379.97	613.95	3211.67	578.02	2633.65
	' - Nhà phụ	132.01	132.01			

BIỆT THỰ 28 TRẦN HƯNG ĐẠO





BIỆT THỰ SỐ 7 ĐƯỜNG 3/4



VĂN PHÒNG CÔNG TY: SỐ 21 TRẦN PHÚ – PHƯỜNG 3 – TP ĐÀ LẠT

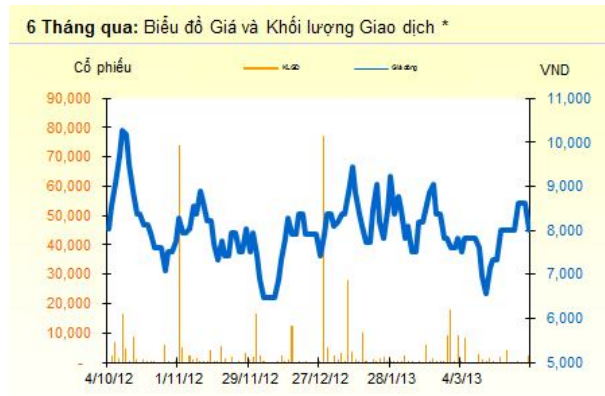


THÔNG TIN CHO CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Biến động giá 6 tháng qua (tính đến ngày 29/03/2013)

Giá cổ phiếu DLR



Biến động so với HOSE và HNX



Biến động Giá		29/03/2013
Giá đóng cửa	VND	8,000
+/- 1 tuần qua		+0.0%
+/- 1 tháng qua		+5.0%
+/- 3 tháng qua		+1.2%
+/- 6 tháng qua		-6.4%
+/- từ đầu năm		-4.5%

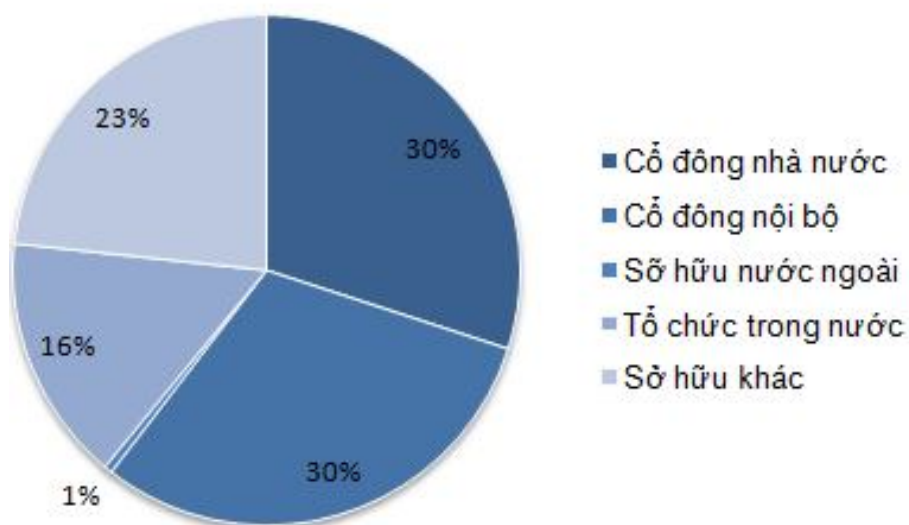
Tính Thanh khoản	
KLGD trung bình 10 ngày	860
KLGD trung bình 3 tháng	2,297
KLGD trung bình 1 tháng	1,482
GTGD trung bình 3 tháng	0.02
GTGD trung bình 1 tháng	0.01

Hệ số Beta (với HNX)	1.00
-----------------------------	-------------

Nguồn: StoxPro



Cơ cấu cổ đông



Stt	Loại hình cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu %
I.	Trong nước		
1	Nhà nước	1,350,000	30%
2	Cổ đông nội bộ	1,370,700	30.46%
4	Sở hữu khác	1,048,950	23.31%
5	Tổ chức trong nước	706,950	15.71%
II.	Nước ngoài		
1	Cá nhân	23,400	0.52%
2	Tổ chức	0	0
	<u>Tổng cộng</u>	4,500,000	100%

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Báo cáo quản trị doanh nghiệp năm 2012 theo quy định (phụ lục đính kèm).

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật kế toán (phụ lục đính kèm).

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Văn Châu

The image shows a red circular official stamp of Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt. The stamp contains the text: S.D.K.K.D. 5800000142-C.T.C.P., CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT, and TP. ĐÀ LẠT - T. T. M. D. N. C. A blue ink signature is written over the stamp, and the name Trần Văn Châu is printed in red below it.