CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

I/. THỜI GIAN ĐỊA ĐIỂM:

***Thời gian*: 8giờ 00 thứ năm ngày 21 tháng 4 năm 2012**
***Địa điểm*: Hội trường Khách sạn Sài Gòn Đà Lạt số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4 Thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng.**

II/. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH:

STT	Nội dung	Chịu trách nhiệm	Thời gian	Ghi chú
A	**CÔNG TÁC CHUẨN BỊ**			
1	Tiếp đón đại biểu, cổ đông tham dự Đại hội và phát tài liệu	Ban tổ chức	08h00 – 08h30 (30 phút)	
B	**NGHI THỨC KHAI MẠC**			
2	Tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự	Ban tổ chức	08h30 – 08h35 (5 phút)	
3	Báo cáo kết quả tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	Ban kiểm soát	08h35 – 08h40 (5 phút)	
4	Thông qua nội dung chương trình Đại hội, Nội quy, Thể lệ biểu quyết; Danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn và Ban kiểm phiếu	Ban tổ chức	08h40 – 08h45 (5 phút)	ĐH biểu quyết bằng thẻ
C	**NỘI DUNG CHÍNH**			
5	Báo cáo hoạt động HĐQT năm 2011	HĐQT	08h45 – 08h50 (5 phút)	
6	- Báo cáo kết quả SXKD năm 2011; kế hoạch SXKD năm 2012; - Báo cáo tóm tắt tài chính 2011; phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2011và dự kiến phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2012	Ban TGĐ	08h50 – 09h20 (30 phút)	
7	Báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2011 và dự kiến mức thù lao 2012	HĐQT	09h20 – 09h30 (10 phút)	
8	Báo cáo của BKS;	Trưởng BKS	09h30 – 09h40 (10 phút)	
9	Giới thiệu tờ trình về các vấn đề cần ĐHĐCĐ phê chuẩn	Đoàn Chủ Tịch	09h40 – 09h50 (10 phút)	
10	Thảo luận và biểu quyết	Chủ Tọa Đoàn	09h50 – 10h15 (25 phút)	ĐH biểu quyết bằng phiếu
11	Đại diện lãnh đạo Tỉnh phát biểu ý kiến (nếu có)	UBND Tỉnh Lâm Đồng	10h15 – 10h25 (10 phút)	
	GIẢI LAO (15 PHÚT)		10h25 - 10h40 (15 phút)	
12	Công bố kết quả biểu quyết	Ban kiểm phiếu	10h40 – 10h50 (10 phút)	
13	Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐH	Thư Ký Đoàn	10h50 – 11h00 (10 phút)	
14	Bế mạc ĐH	Đoàn Chủ Tịch	11h00 – 11h05 (5 phút)	

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 – 3822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

THƯ MỜI
Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012

Kính gửi: Quý cổ đông công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt xin trân trọng thông báo tới Quý vị cổ đông về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 như sau:

Thời gian: 08 giờ 00, ngày 21 tháng 4 năm 2012.

Địa điểm: Hội trường Khách sạn Sài Gòn - Đà Lạt – Số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, Thành Phố Đà Lạt.

Nội dung Đại hội:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2011 và định hướng hoạt động năm 2012.
- Báo cáo kết quả SXKD năm 2011; Kế hoạch SXKD năm 2012;
- Báo cáo tóm tắt tài chính 2011; Phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2011 và dự kiến phân phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2012.
- Báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2011 và dự kiến mức thù lao 2012.
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.
- Thông qua tờ trình một số nội dung theo thẩm quyền quyết định của Đại Hội đồng cổ đông.

Thành phần tham dự:

- Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 30/3/2012 hoặc người được ủy quyền hợp lệ.
- Cổ đông khi tham dự Đại hội vui lòng mang theo thư mời và giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu, trường hợp được ủy quyền tham dự vui lòng mang theo bản chính giấy ủy quyền theo mẫu.

Tài liệu Đại hội: Quý cổ đông có thể lấy tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và giấy ủy quyền trên website của Công ty tại địa chỉ: dalatreal.vnn.vn từ ngày 10/4/2012.

Góp ý nội dung đại hội: Mọi ý kiến đóng góp cho nội dung đại hội xin vui lòng gửi bằng văn bản về Ban tổ chức đại hội trước **16 giờ 00 ngày 17/4/2012**.

Đăng ký tham dự: Để công tác chuẩn bị Đại hội được chu đáo, Quý vị cổ đông vui lòng xác nhận việc tham dự hoặc ủy quyền tham dự với Ban tổ chức đại hội trước 16g00 ngày 17/4/2012 theo:

- Địa chỉ : Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt, số 21 Trần Phú, Phường 3, TP.Đà Lạt
- Điện thoại : (063) 3822243; fax: (063) 3821433
- Email : ctycpdiaocdl@vnn.vn

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

(Đã ký và đóng dấu)

CHẾ ANH

Ghi chú: *Những cổ đông không thể đến dự đại hội có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác hoặc thành viên Hội đồng quản trị (có danh sách đính kèm) đại diện tham gia Đại hội đồng cổ đông. Việc ủy quyền chỉ được thực hiện một lần, người được ủy quyền không được ủy quyền cho người thứ ba.*

Danh sách Thành viên HĐQT:

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------ꕥ----------

……, ngày …… tháng 04 năm 2012

GIẤY ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

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

Kính gửi: **Công ty CP địa ốc Đà Lạt**

Tôi tên là:.....

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

Địa chỉ:…….

Điện thoại: ……...

Mã cổ đông:……..Số cổ phần: ……cổ phần.

Ủy quyền cho Ông,Bà/ HĐQT:……

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

Địa chỉ: ……

Điện thoại: ……

Thay mặt tôi tham dự và biểu quyết các vấn đề liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 ngày 21/04/2012của Công ty CP địa ốc Đà Lạt trong phạm vi số cổ phần thuộc sở hữu của tôi.

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

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

Xin trân trọng cám ơn./.

Người được ủy quyền	**Người ủy quyền**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*

Ghi chú: *Quý vị cổ đông có thể ủy quyền cho người khác hoặc Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012.*

(1) Chú thích: Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 30/03/2012 như được nêu trong Thư mời dự họp gửi tới cổ đông

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------ꕥ----------

....., ngày …… tháng 04 năm 2012

GIẤY ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

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

***Kính gửi*:** **Công ty CP địa ốc Đà Lạt**

BÊN ỦY QUYỀN:.....

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

Đại diện theo pháp luật:.....

Số CMND:.....cấp ngày:.....tại:.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....

Mã cổ đông:……Số cổ phần sở hữu[1]:.....

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN: .....

CMND số: ..... cấp ngày: ..... tại: .....

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....

Nội dung ủy quyền:

Bên nhận ủy quyền thay mặt Bên ủy quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

Cam kết:

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

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

Bên nhận ủy quyền	**Bên ủy quyền**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Đại diện theo pháp luật của Công ty ký tên, đóng dấu)*

Ghi chú: *Bên ủy quyền có thể ủy quyền cho tổ chức khác hoặc Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.*

[1] Chú thích: Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 30 /03 /2012, như được nêu trong Thư mời dự họp gửi tới cổ đông

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 - 3822243 - Fax: 063.3821433
Website: dalatreal.com.vn - E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

NỘI QUY LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt được tổ chức vào lúc **8g00 ngày 21 tháng 04 năm 2012 tại Hội trường Khách sạn Sài Gòn – Đà Lạt số 02 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, Thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng.**

2. Tất cả các cổ đông hoặc đại diện hợp lệ của cổ đông đã làm thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội được quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề thảo luận tại Đại hội. Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông tham dự họp đại diện ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông được chốt ngày 30/03/2012.

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

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

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 – 3822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

NGUYÊN TẮC THỂ LỆ BIỂU QUYẾT, KIỂM PHIẾU TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNGCỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

---o0o---

- Căn cứ Luật doanh nghiệp của Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam số: 60/2005/QH ban hành ngày 29/11/2005;

- Căn cứ Điều Lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt được ĐHĐCĐ thông qua ngày 9/5/2009.

- Căn cứ Nội quy làm việc của ĐHĐCĐ thường niên năm 2012.

Việc biểu quyết, kiểm phiếu thông qua các nội dung Tờ trình của ĐHĐCĐ thường niên Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt năm 2012 theo quy tắc và thể lệ sau đây:

1. Mọi Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt phải được biểu quyết công khai trực tiếp;

2. Mỗi cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền tham dự kỳ họp có số biểu quyết được tính bằng tổng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu và được ủy quyền (nếu có);

3. Các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội và các vấn đề khác chỉ có giá trị khi được số cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu cổ phần từ 65% tổng số cổ phần biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự họp đồng ý;

4. Thể lệ biểu quyết: có hai hình thức biểu quyết;

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

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

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

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

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

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

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

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

* *Quy định phiếu không hợp lệ*:

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

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

* *Cách thức biểu quyết*:

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

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

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

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

Đà Lạt, ngày 21tháng 04 năm 2012

TM. Ban Tổ chưc Đại Hội

Trưởng Ban

(Đã ký và đóng dấu)

CHẾ ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 – 3822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

Số: 09 /BC/HĐQT – DLR *Đà Lạt, ngày 16 tháng 03 năm 2012*

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT NĂM 2011
(***Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012***)
---o0o---

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

Thực hiện Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tài chính 2011, Hội Đồng Quản Trị công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT và việc HĐQT thực hiện quyền chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2011 và kế hoạch hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2012.

1. Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:

Hội đồng Quản trị Công ty trong năm qua đã có nhiều cố gắng, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và theo pháp luật. Thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong các mặt hoạt động. Đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, việc chấp hành Điều lệ Công ty và Pháp luật của Nhà nước.

Trong năm 2011, HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức trao đổi bất thường để xin ý kiến bằng văn bản, thường xuyên trao đổi thông tin, kịp thời điều chỉnh một số nội dung chỉ đạo cho phù hợp tình hình thực tế của doanh nghiệp, tạo điều kiện, thúc đẩy ban TGĐ thực hiện thắng lợi nghị quyết của HĐQT. Mỗi phiên họp HĐQT hoặc mỗi lần xin ý kiến bằng văn bản, HĐQT đều có nghị quyết từng nội dung cụ thể, có phân công trách nhiệm và yêu cầu tiến độ thực hiện.

1.1. Công tác lãnh đạo:

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2011, HĐQT đã bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh 2011, tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường tình hình kinh tế trong nước và thế giới ảnh hưởng bởi đại suy thoái kinh tế toàn cầu, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực tới các mặt hoạt động Công ty, kịp thời điều chỉnh thích ứng xu thế mới, duy trì ổn định các mặt hoạt động đưa Công ty vượt qua những khó khăn thách thức… thể hiện qua các mặt:

a. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011: (Đơn vị tính: đồng)

STT	DIỄN GIẢI	THỰC HIỆN NĂM 2011	KẾ HOẠCH NĂM 2011	TỶ LỆ TH/KH
1	Doanh thu thuần	178.231.917.181	168.833.200.000	105,56%
2	Lợi nhuận sau thuế	7.310.358.052	7.653.950.000	95,51%
3	Lợi nhuận sau thuế / doanh thu	4,10%		
4	Lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH	10,36%		

5	Cổ tức bằng tiền (mệnh giá 10.000 đồng / cổ phiếu)			

b. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2011:

Năm 2011, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp thường kỳ và có 14 đợt xin ý kiến bằng văn bản để bàn bạc, thảo luận thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT; Trong tổng số 17 nghị quyết HĐQT đã ban hành có 16 nghị quyết đã phát huy được tác dụng, tháo gỡ, giải quyết được nhiều vướng mắc cho Công ty, tạo điều kiện cho Công ty hoạt động một cách thuận lợi;

Nhìn chung trong năm 2011, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; những công việc chủ yếu đã thực hiện:

- HĐQT trực tiếp bàn bạc, chỉ đạo và góp ý với Ban Tổng Giám đốc những biện pháp cụ thể để tháo gỡ những khó khăn trong nhiều lĩnh vực hoạt động của Công ty, tạo điều kiện cho công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2011.
- Phê duyệt đơn giá tiền lương năm 2010;
- Bổ sung thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt từ 08 thành viên lên 09 thành viên, bầu Ông Nguyễn Quang Trung làm thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;
- Thông qua điều lệ và phê duyệt phương án Thành lập 02 Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu và bổ nhiệm Ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm Chủ tịch Công ty;
- Chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía nam (AASCS) là Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2011 cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt theo đề nghị của Ban kiểm soát Công ty;
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hòa giữ chức vụ Trưởng phòng Kế toán tài vụ, Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;

c. Kết quả thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011:

Năm 2011 Hội đồng quản trị đã chỉ đạo triển khai việc tổ chức thực hiện đầy đủ và thành công Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011, không để tồn đọng lớn;

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

- Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho thành viên Hội đồng quản trị được Ban Điều hành thực hiện tương đối thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành; các thành viên Ban Điều hành đã có nhiều cố gắng, nỗ lực làm việc và hoàn thành được một số nhiệm vụ được giao, góp phần vào những kết quả đạt được của Công ty trong năm 2011;
- Qua quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành chưa triển khai đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị, một số nội dung nghị quyết Ban Điều hành chưa tích cực chỉ đạo để thực hiện có hiệu quả, chưa kịp thời thông tin báo cáo và thiếu giải pháp điều chỉnh tiến trình thực hiện để phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.
- Công ty đã có đội ngũ CB-CNV có kiến thức, có chuyên môn nghiệp vụ, hăng say trong lao động, tận tình với nhiệm vụ được giao, tạo điều kiện cho Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch trong năm; Tuy nhiên, Cán bộ lãnh đạo hoạt động không đồng bộ, chưa thật sự đoàn kết, chỉ đạo thiếu sự thống nhất, từ đó không tạo được niềm tin đối với CB-CNV, ảnh hưởng nhiều đến hiệu quả SXKD;

2. Nhận xét đánh giá chung:

Thực hiện nhiệm vụ năm 2011 tuy có nhiều khó khăn như đã nêu trên, nhưng Doanh nghiệp nhờ có những thuận lợi cơ bản đó là:

- Được sự quan tâm chỉ đạo trực tiếp, sâu sát của Hội đồng quản trị và bằng nhiều Nghị quyết, văn bản với các nội dung chỉ đạo đúng đắn đã giải quyết được nhiều vướng mắc cho Doanh nghiệp, tạo điều kiện cho Doanh nghiệp hoạt động một cách thuận lợi;

- Được sự chỉ đạo giúp đỡ từ các cấp lãnh đạo Tỉnh Lâm Đồng; Thành phố Đà Lạt và các Sở, Ban ngành đã kịp thời tháo gỡ những khó khăn, tạo điều kiện cho Doanh nghiệp có việc làm, ổn định trong SXKD, giữ được thương hiệu;

- Đội ngũ CB-CNV trong Doanh nghiệp có kiến thức, có chuyên môn nghiệp vụ, tạo điều kiện cho Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch trong năm;

- Trong năm 2011, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt có nhiều thuận lợi hơn một số Công ty khác là đang có sẵn các dự án, có sẵn việc làm, thuận lợi trong quan hệ với các tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ cho SXKD;

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

* *Về mặt khách quan:*

- Tình hình khủng hoảng kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, kinh tế vĩ mô không ổn định, tác động tiêu cực đến các mặt hoạt động của Công ty; Lãi suất vay tín dụng tăng cao, biến động giá cả đầu vào lớn,…làm tăng giá thành sản xuất, hạn chế hiệu quả kinh doanh.

- Năm 2011 Công ty thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đạt thấp, do thông thường việc lập dự thảo kế hoạch kinh doanh không lường hết những nhân tố ảnh hưởng tác động từ yếu tố khách quan (như tiến độ thực hiện dự án và đánh giá kinh tế phục hồi trong năm 2011…); Do đó phải điều chỉnh chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2011;

* *Về mặt chủ quan:*

- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển của Công ty, nhân lực bấp bênh, vừa thừa những CB-CNV yếu kém, vừa thiếu những CB-CNV có kiến thức chuyên môn, có tay nghề, nhiệt huyết với công ty. Trong tái cấu trúc DN ban điều hành chưa chú trọng đến vấn đề nhân lực.

- Tập thể CB-CNV tư tưởng thiếu ổn định, thiếu an tâm chưa thật gắn bó với Công ty;

- Chỉ đạo, quản lý, điều hành thực hiện các dự án không chặt chẽ, còn nhiều thiếu sót, tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình chậm so với dự kiến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận và bàn giao công trình đưa công trình vào sử dụng. Không dự báo được phát sinh, khối lượng, giá cả và tỷ giá biến động mạnh…làm tăng cao chi phí đầu tư so với dự toán ban đầu, ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Một số dự án đầu tư các khu đô thị, dự án mua sắm thiết bị, chưa được nghiên cứu kỹ khi trình HĐQT dẫn đến tình trạng trình đi trình lại nhiều lần;

- Công tác thu hồi công nợ còn chậm, thiếu triệt để;

- Chưa thực hiện tích cực, trách nhiệm trong việc tiết kiệm chi tiêu, quản lý chi phí nhiên liệu, vật tư, tiền vốn; hoạt động của máy móc, thiết bị không hiệu quả.

- Cơ cấu vốn, quản lý vốn mặc dù có cải thiện hơn năm 2010, nhưng chưa thật sự cân đối phù hợp làm gia tăng áp lực nặng nề lên các mặt hoạt động kinh doanh;

3. Phương hướng hoạt động năm 2012:

Trong điều kiện nền kinh tế thế giới, kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn còn tiếp tục gặp nhiều khó khăn, chưa ổn định. HĐQT thống nhất với các chỉ tiêu kế hoạch SXKD và tài chính năm 2012 của Ban Tổng Giám đốc đã trình Đại hội.

* **Các chỉ tiêu chính:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2012	Tỷ lệ tăng trưởng %
1	Vốn Điều lệ	Đồng	**45.000.000.000**	
2	Doanh thu	Đồng	**229,380,350,612**	36%
3	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	**10,763,259,129**	6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	**8,142,466,694**	6%
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	**18,1%**	1%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	**12%**	0%
7	Nhân lực	Người	**260**	8,3%
8	Thu nhập bình quân	Đồng	**4.700.000**	10%

Ngay sau khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012, Hội đồng quản trị cam kết trước Đại hội đồng cổ đông sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình theo đúng quy định tại điều 25- Điều lệ Công ty một cách mẫn cán và trung thực, cố gắng hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó để đảm bảo cho sự phát triển của Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của tất cả các cổ đông và nhà đầu tư, tập trung vào một số giải pháp cụ thể sau:

- Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất; duy trì và nâng cao năng lực bộ máy quản lý, bộ máy điều hành của Công ty theo hướng phân cấp, tự chủ, tự chịu trách nhiệm trước Công ty và trước Pháp luật của Nhà nước;

- Tăng cường trao đổi thông tin phối hợp chặt chẽ giữa các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng ban nghiệp vụ để nâng cao hiệu quả quản lý. Liên hệ chặt chẽ với các cổ đông để nhận được sự ủng hộ trong quá trình triển khai thực hiện nhiệm vụ. Tổng Giám đốc Công ty phân công một số lĩnh vực cho từng phó Tổng Giám đốc phụ trách, các phó Tổng Giám đốc được phân công nhiệm vụ có trách nhiệm báo cáo Tổng Giám đốc và trực tiếp trình HĐQT để có căn cứ pháp lý thực hiện theo lĩnh vực được phân công;

- Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012; đặc biệt trong công tác triển khai các dự án đầu tư, vay vốn các tổ chức tín dụng và sử dụng vốn vay;

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

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

- Tập trung giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc Công ty tổ chức tốt công tác SXKD, khai thác tốt thiết bị, máy móc, tăng năng suất lao động, nâng năng lực sản xuất đạt đến công suất thiết kế đối với Nhà máy gạch, mở rộng thị trường và khách hàng;

- Tăng cường công tác Quản trị doanh nghiệp. Tiếp tục ban hành và chỉ đạo Tổng Giám đốc Công ty ban hành các Quy định, Quy chế nhằm đảm bảo hoạt động SXKD của doanh nghiệp được xuyên suốt, minh bạch và hiệu quả;

- Tăng cường kỷ luật và phát huy tính tự giác của Ban điều hành, CB-CNV trong việc chấp hành nội quy lao động và các quy định khác của Công ty;

- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn phù hợp, hiệu quả; Rà soát những công việc theo quy định được Nhà nước sử dụng Ngân sách để thực hiện dự án thì phải có phương án để thu hồi vốn;

- Bám sát kế hoạch, thường xuyên kiểm điểm tình hình thực hiện các mục tiêu trọng điểm, kịp thời đề ra các giải pháp và chỉ đạo thực hiện đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch;

- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng và bám sát tiến độ thi công các hạng mục công trình chính của các dự án, thực hiện tốt công tác giám sát, đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật công trình; Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc các đơn vị thi công trên công trường đảm bảo tốt công tác an toàn lao động và vệ sinh môi trường, quản lý rủi ro;

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

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

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

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

Trên đây là một số nội dung cơ bản về hoạt động của HĐQT năm 2011 và định hướng hoạt động năm 2012. Nhân dịp này, HĐQT xin chân thành cám ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Thường vụ Đảng ủy, các tổ chức đoàn thể trong Công ty, các cổ đông, nhà đầu tư và toàn thể CB-CNV Công ty đối với hoạt động của HĐQT trong năm qua. Để hoàn thành được những mục tiêu chung đã đề ra, HĐQT mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và cam kết gắn bó lâu dài của quý cổ đông, các nhà đầu tư và toàn thể CB-CNV Công ty.

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

Trân trọng cảm ơn!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

(Đã ký và đóng dấu)

CHẾ ANH

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

UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 03/2012/HĐQT.DLR

ĐàLạt, ngày 14 tháng 02 năm 2012.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP
(Năm 2011)

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

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

1./ Các cuộc họp HĐQT năm 2011:

- Kỳ họp HĐQT lần 1 năm 2011 của Nhiệm kỳ I vào ngày 18/3/2011;
- Kỳ họp HĐQT lần 2 năm 2011 của Nhiệm kỳ I vào ngày 20/4/2011;
- Kỳ họp HĐQT lần 3 năm 2011 của Nhiệm kỳ I vào ngày 29/7/2011;
- Kỳ họp HĐQT lần 4 năm 2011 của Nhiệm kỳ I vào ngày 25/10/2011;
- Kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 vào ngày 21/4/2011.

2./ Số lượng các thành viên HĐQT dự họp:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số kỳ họp HĐQT	Dự họp	Cử người họp thay	Vắng mặt	Tỉ lệ
1	Chế Anh	Chủ Tịch	04	04		0	100 %
2	Võ Hữu Thiện	Thành viên	04	04		0	100 %
3	Trần Văn Châu	Thành viên	04	04		0	100 %
4	Võ Văn Tài	Thành viên	04	01	03	0	100 %
5	Trần Ngô Phúc Vũ	Thành viên	04	01	03	0	100 %
6	Ngô Phước	Thành viên	04	04		0	100 %
7	Đặng Văn Bình	Thành viên	04	04		0	100 %
8	Nguyễn Văn Đậu	Thành viên	04	04		0	100 %
9	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	03	03		0	100%

Ghi chú:

- Ông Võ Văn Tài ủy quyền Ông Ngô Phước họp thay;
- Ông Trần Ngô Phúc Vũ ủy quyền Ông Phạm Văn Lộc họp thay;
- Ông Nguyễn Quang Trung được bầu vào Thành viên HĐQT Công ty thông qua kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 vào ngày 21/4/2011.

3./ Đánh giá hoạt động của HĐQT:

a) Hoạt động của HĐQT:

+ Thực hiện theo đúng quy định điều lệ của Công ty; Đa số các thành viên HĐQT thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và định hướng nội dung cho các kỳ họp khác.

+ Trong năm 2011, HĐQT tổ chức sinh hoạt định kỳ thường xuyên, đúng thời gian, nội dung sinh hoạt được chuẩn bị trước có chất lượng, kịp thời chỉ đạo, giải quyết nhiều nội dung cần thiết và chấn chỉnh những yếu kém phát sinh, đảm bảo hoạt động của Công ty có hiệu quả.

+ HĐQT phối hợp cùng Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện thành công kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 vào ngày 21/4/2011.

b) Hoạt động giám sát của HĐQT:

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

+ Trong quá trình điều hành, Ban Tổng Giám đốc đều có báo cáo đánh giá về hoạt động SXKD, có tổ chức họp giao ban định kỳ để giải quyết công việc của Công ty, nếu có những vấn đề phát sinh nằm ngoài phạm vi thẩm quyền giải quyết của Ban Tổng Giám đốc thì Ban Tổng Giám đốc có văn bản trình Thường trực HĐQT nghiên cứu và xin ý kiến HĐQT bằng văn bản hoặc tổ chức họp HĐQT để thống nhất chỉ đạo, tạo điều kiện cho Công ty kịp thời giải quyết công việc;

+ Hoạt động của Ban kiểm soát: Các thành viên Ban kiểm soát đều tham dự đầy đủ các kỳ họp HĐQT, có báo cáo định kỳ đánh giá tình hình tài chính của Doanh nghiệp và có nhiều ý kiến đóng góp hữu ích cho Doanh nghiệp.

+ Công ty đã tổ chức thành công Hội nghị người lao động vào ngày 20/05/2011.

c) Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản: Trong năm 2011, có 14 văn bản xin ý kiến của HĐQT, trong đó :

+ Có 13 văn bản xin ý kiến được HĐQT thông qua và ban hành nghị quyết thực hiện;

+ Có 01 văn bản xin ý kiến V/v *Điều chỉnh một số nội dung của phương án cho thuê nhà, đất tại biệt thự số 22 Hùng Vương – Tp Đà Lạt vào ngày 03/08/2011* không ban hành nghị quyết thực hiện do chỉ có 03/09 Thành viên HĐQT đồng ý với nội dung văn bản xin ý kiến.

II. <u>Các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị</u>:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY PHÁT HÀNH	HÌNH THỨC	NỘI DUNG
1	**01**	17/01/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 05/1/2011	Phê duyệt đơn giá tiền lương năm 2010
2	**02**	17/01/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 05/1/2011	Trích chi phí tiền lương dự án khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi - Phường 2 - Thành phố Bảo Lộc.
3	**03**	09/02/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 25/1/2011	Đồng ý cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc vay vốn thực hiện gói thầu: Cải tạo và xây dựng mới Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng, địa chỉ số 67 Đinh Tiên Hoàng - Phường Đa Kao - Quận 1 - TP Hồ Chí Minh. Số tiền vay: 19.000.000.000 đồng (mười chín tỉ đồng).
4	**04**	09/02/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 25/1/2011	Tạm chi trả cổ tức đợt 1 năm 2010 là 6% (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).
5	**05**	22/02/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 17/2/2011	Thành lập Cty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà lạt và Bổ nhiệm Ông Ngô Phước - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Cty cổ phần địa ốc Đà Lạt làm chủ tịch Cty là người đại diện theo ủy quyền.
6	**06**	07/3/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 03/3/2011	Hội đồng quản trị thống nhất: 1. Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân Ích: - Diện tích chuyển nhượng: 3.588 m^2 - Giá chuyển nhượng: 70.000 đồng/m^2 - Tổng giá trị chuyển nhượng: 251.160.000 đồng. 2. Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Liêng Hót Ha Sem:

				- Diện tích chuyển nhượng: 2.267 m^2 - Giá chuyển nhượng: 53.500 đồng/m^2 - Tổng giá trị chuyển nhượng: 121.284.500 đồng.
7	**07**	07/3/2011	Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 03/3/2011	- Thống nhất đầu tư 02 xe vận tải để phục vụ cho việc khai thác vận chuyển cát và các loại VLXD khác: - Loại xe: vận tải 15 tấn; - Tổng mức đầu tư: 2.000.000.000 đồng *(hai tỉ đồng)*, trong đó: + 30% nguồn vốn tự có của Doanh nghiệp; + 70% vốn vay từ các tổ chức tín dụng.
8	**08**	18/3/2011	**Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 18/3/2011**	**1. HĐQT thống nhất tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2011:** vào ngày 21/4/2011, Địa điểm: Hội trường khách sạn Sài Gòn - Đà Lạt, Số 02 Hoàng Văn Thụ - Phường 4 - Đà Lạt **2. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2010**. Mức chi trả cổ tức là 10%, chia làm 2 đợt, đợt 1 chi trả 6% và đợt 2 chi trả 4%. Danh sách chi trả cổ tức sẽ chốt cùng ngày với chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2011. Yêu cầu Ban điều hành thực hiện việc chi trả cổ tức theo Nghị Quyết số 04/NQ/HĐQT.DLR ngày 09 tháng 02 năm 2011 của HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt. **3. Kế hoạch SXKD năm 2011.** HĐQT thống nhất giao Ban điều hành xây dựng lại kế hoạch SXKD 2011, để báo cáo tại kỳ họp HĐQT phiên gần nhất. **4. Công ty cổ phần chứng khoán Phú Gia xin tham gia vào HĐQT.** HĐQT sẽ xem xét sau khi có đầy đủ cơ sở và hồ sơ của Công ty cổ phần chứng khoán Phú Gia. **5. Báo cáo dự án Yersin**: HĐQT đồng ý để Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt vay vốn hạn mức 35 tỷ đồng để tiếp tục thực hiện đầu tư dự án Yersin, giao Ban điều hành mà trước hết là Ông Tổng giám đốc Công ty phải xây dựng kế hoạch nhu cầu vốn và sử dụng vốn vay để được vay vốn và phân bổ sử dụng vốn vay hiệu quả. Ban điều hành có trách nhiệm trong chỉ đạo thi công, hoàn công quyết toán, kiểm toán, xác định khối lượng để được thanh toán đảm bảo giảm vốn vay. **6. Xử lý vốn thặng dư từ cổ phần hóa Doanh nghiệp.** Báo cáo của Ban điều hành về thặng dư vốn do bán cổ phần lần đầu để cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước chưa nêu được giải pháp sử dụng vốn, mục đích sử dụng vốn thặng dư và chưa có văn bản thống nhất của Ban điều hành về mục đích sử dụng vốn thặng dư. HĐQT đề nghị Ban điều hành có văn bản đề xuất phương án, mục đích sử dụng vốn thặng dư do bán cổ phần lần đầu khi cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước để HĐQT sẽ xem xét vào phiên họp sau.
9	**09**	20/4/2011	**Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 20/4/2011**	**A**. **Xem xét, cho ý kiến thông qua:** 1. Chương trình, nội quy, nguyên tắc thể lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011. 3. Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2010, kế hoạch SXKD năm 2011. 4. Báo cáo của Ban kiểm soát. 5. Báo cáo thù lao của HĐQT, BKS năm 2010 và dự kiến mức thù lao của HĐQT, BKS năm 2011. 6. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2010.

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7. Tờ tình các nội dung thảo luận và thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2011.
B. Xin ý kiến về nội dung công văn ngày 14/4/2011 của nhóm đại diện cổ đông.
C. Dự kiến danh sách Chủ tọa đoàn, thư ký đoàn và Ban kiểm phiếu:
D. Phân công điều hành Đại hội.</td></tr>
<tr><td>10</td><td>01/NQ-ĐHĐCĐ</td><td>21/04/2011</td><td>Kết luận cuộc họp ĐHĐCĐ ngày 21/04/2011</td><td>1. Thông qua báo cáo Quản trị doanh nghiệp năm 2010.
2. Thông qua báo cáo KQ SXKD năm 2010 (Báo cáo tài chính).
3. Thông qua kế hoạch SXKD năm 2011.
4. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2010 & dự kiến phân phối lợi nhuận 2011.
5. Quyết định mức thù lao của HĐQT & BKS năm 2011.
6. Biểu quyết chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2011.
7. Phê chuẩn việc HĐQT bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành.
8. Biểu quyết số lượng và bầu bổ sung thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt nhiệm kỳ 1 (2008-2013).</td></tr>
<tr><td>11</td><td>10</td><td>06/5/2011</td><td>Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 29/4/2011</td><td>1. Thông qua Điều lệ và phê duyệt Phương án thành lập Công ty TNHH 01 thành viên địa ốc Bảo Lộc.
2. Thông qua Điều lệ và phê duyệt Phương án thành lập Công ty TNHH 01 thành viên xây dựng địa ốc Đà Lạt.</td></tr>
<tr><td>12</td><td>11</td><td>01/6/2011</td><td>Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 20/5/2011</td><td>Thống nhất chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía nam (AASCS) là Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 cho Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt theo đề nghị của Ban kiểm soát Công ty.</td></tr>
<tr><td>13</td><td>12</td><td>02/6/2011</td><td>Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 27/5/2011</td><td>1. Chấp thuận Phương án kinh doanh các Biệt thự theo đề xuất của Sàn GDBĐS Đà Lạt ngày 11/5/2011 và nội dung Tờ trình của Tổng giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt, gồm:
- Biệt thự số 02 Lý Tự Trọng, Phường 2, TP Đà Lạt.
- Biệt thự số 22 Hùng Vương, Phường 10, TP Đà Lạt.
- Biệt thự số 30 Hùng Vương, Phường 9, TP Đà Lạt.
2. Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty trực tiếp chỉ đạo tổ chức thực hiện Phương án kinh doanh các biệt thự nêu trên.</td></tr>
<tr><td>14</td><td>13</td><td>03/6/2011</td><td>Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 27/5/2011</td><td>1. Chấp thuận chủ trương đầu tư mua sắm phương tiện vận tải và thiết bị thi công cơ giới tại nội dung Tờ trình số 128/TTr-DLR ngày 27/5/2011 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt.
2. Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty trực tiếp chỉ đạo tổ chức thực hiện việc đầu tư mua sắm phương tiện vận tải và thiết bị thi công cơ giới.</td></tr>
<tr><td>15</td><td>14</td><td>08/8/2011</td><td>Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 29/7/2011</td><td><u>1. Kết quả hoạt động SXKD 6 tháng đầu năm 2011</u>:
<table>
<tr><td>STT</td><td>CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH</td><td>KẾT QUẢ THỰC HIỆN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2011</td><td>TỶ LỆ THỰC HIỆN</td></tr>
<tr><td>1</td><td>Doanh thu</td><td>82.084.799.069</td><td>43,15%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Lợi nhuận sau thuế</td><td>2.673.026.043</td><td>24,58%</td></tr>
</table>
<u>2. Kế hoạch SXKD 6 tháng cuối năm 2011</u>:
<table>
<tr><td>STT</td><td>CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH</td><td>ĐVT</td><td>KẾ HOẠCH 6 THÁNG CÒN LẠI NĂM 2011</td></tr>
<tr><td>1</td><td>Doanh thu</td><td>Đồng</td><td>108.166.400.931</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

2	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	8.200.923.957

3. Báo cáo quyết toán tài chính 6 tháng đầu năm 2011:
(đã được kiểm toán)

CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH	06 tháng đầu năm 2011
1. Doanh thu	81,773,013,796 đ
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN	2,110,244,556 đ

4. Cơ chế vay vốn cho các Công ty thành viên:

- HĐQT giao các Công ty thành viên lập báo cáo chi tiết các hạng mục bảo lãnh và các khoản vay để HĐQT xem xét trong kỳ họp tới.
- HĐQT giao các Công ty thành viên độc lập xây dựng quy chế giao việc xây lắp cho các tổ chức xây lắp nội bộ và soạn thảo quy chế, hạn mức vay, quản lý và sử dụng vốn vay trình HĐQT phê duyệt thực hiện.

5. Chỉ đạo đầu tư, xây dựng và quyết toán các dự án:

- Dự án khu chung cư Yersin: Ban TGĐ có trách nhiệm chỉ đạo các tổ chức tham gia dự án thực hiện tốt nhiệm vụ của mình: thực hiện thi công đúng tiến độ, quyết toán – kiểm toán – xác định giá trị quyết toán kịp thời, thu hồi vốn nhanh để giảm thiểu các chi phí liên quan, tạo được lợi nhuận và bàn giao dự án hoặc các hạng mục công trình đúng quy định.
- Dự án quy hoạch Khu dân cư Đồi An Tôn: Toàn bộ dự án chỉ còn 02 hộ chưa giải phóng mặt bằng, cho nên Ban TGĐ cần tích cực hơn nữa trong công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo sớm khởi công dự án – không để kéo dài gây ảnh hưởng đến hiệu quả dự án.
- Khu biệt thự Lê Lai: Còn 04 hộ đã nhiều năm chưa giải phóng mặt bằng, yêu cầu Ban TGĐ có chỉ đạo, phân công, xác định tiến độ, bàn giải pháp và phối hợp với Thành phố Đà Lạt để hoàn tất việc giải phóng mặt bằng, sớm bàn giao đất còn lại cho đối tác.

6. Báo cáo Quản trị Doanh nghiệp Quý I & II năm 2011:

- Trong 6 tháng đầu năm 2011, HĐQT đã có 13 nghị quyết để giải quyết công việc của Công ty, trong đó:
  + 11 nghị quyết xin ý kiến bằng văn bản.
  + 02 nghị quyết kết luận của HĐQT tại 02 kỳ họp HĐQT.
  Trong 13 nghị quyết này, có nghị quyết số 07/2011/NQ/HĐQT/DLR ngày 07/3/2011 Ban Tổng giám đốc chưa thực hiện.
- Trong kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên đã thống nhất nghị quyết:
  + Bổ sung Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt từ 08 thành viên lên 09 thành viên.
  + Bầu bổ sung Ông Nguyễn Quang Trung làm Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

7. Chủ trương về phương án đầu tư tại lô đất 21 - Trần Phú:

- Giao Ban điều hành nghiên cứu xây dựng phương án đầu tư tại lô đất 21 – Trần Phú – Phường 3 – Thành phố Đà Lạt trình HĐQT xem xét vào kỳ họp tới.

8. Bổ nhiệm Kế toán trưởng – Trưởng phòng Kế toán Tài vụ Công ty :

- HĐQT bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hòa giữ chức vụ Trưởng phòng Kế toán tài vụ, Kế toán trưởng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

(có Nghị quyết HĐQT kèm theo)

1. <u>Báo cáo quyết toán tài chính & tình hình hoạt động SXKD 9 tháng đầu năm 2011</u>:

1.1. <u>Báo cáo tình hình hoạt động SXKD 9 tháng đầu năm 2011</u>:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾT QUẢ THỰC HIỆN 09 THÁNG ĐẦU NĂM 2011	KẾ HOẠCH 03 THÁNG CUỐI NĂM 2011
1	**Doanh thu**	**132.814.473.140**	**57,436,526,860**
2	**Lợi nhuận sau thuế**	**1.903.565.890**	**8.970.384.110**

1.2. <u>Báo cáo quyết toán tài chính</u>:*(đã được kiểm toán)*

STT	CÁC CHỈ TIÊU	LŨY KẾ 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2011
1	**Doanh thu**	**132,731,711,445**
2	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**1.911.405.439**

2. <u>Báo cáo kết quả kiểm tra thuế năm 2009, 2010 & 5 tháng đầu năm 2011</u>:

STT	ĐƠN VỊ	TIỀN NỘP THUẾ	TIỀN PHẠT HÀNH CHÍNH	TỔNG CỘNG
1	Văn phòng Công ty	936.904.308	297.963.864	**1.234.868.172**
2	Cty XD Địa ốc Đà Lạt	269.331.629	52.435.230	**321.766.859**
3	Cty Địa ốc Bảo Lộc	95.926.725	35.350.890	**131.277.615**
4	Cty Tư vấn Xây dựng	114.349.402	28.341.136	**142.690.538**
5	Cty DL Mai Anh Đào	5.611.108	1.015.611	**6.626.179**
Tổng cộng		**1.422.123.172**	**415.106.731**	**1.837.229.903**

3. <u>Báo cáo Quản trị Doanh nghiệp Quý III năm 2011</u>:

- Các kỳ họp HĐQT: Kỳ họp HĐQT lần thứ 3 năm 2011 Nhiệm kỳ I vào ngày 29/07/2011.
- Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản:

+ Tổng Giám đốc có yêu cầu Thường trực HĐQT Công ty lập hồ sơ xin ý kiến bằng văn bản về việc *Điều chỉnh một số nội dung của phương án cho thuê nhà, đất tại biệt thự số 22 Hùng Vương – Tp Đà Lạt vào ngày 03/08/2011.*

+ Kết quả: có 03/09 thành viên HĐQT đồng ý nội dung xin ý kiến bằng văn bản nêu trên cho nên không ban hành nghị quyết thực hiện.

- Các nghị quyết HĐQT:

+ Nghị quyết số 14/2011/NQ/HĐQT-DLR ngày 08/8/2011 của kỳ họp HĐQT lần thứ 3 năm 2011 nhiệm kỳ I.

4. <u>Đề nghị điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2011</u>:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2011	KẾ HOẠCH NĂM 2011 **ĐIỀU CHỈNH**
1	**Doanh thu**	**190.251.200.000**	**168.833.200.000**

2	**Lợi nhuận sau thuế**	**10.873.950.000**	**7.653.950.000**

- HĐQT thống nhất thông qua nội dung điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2011 để tiếp tục trình ĐHĐCĐ xin ý kiến.

5. <u>Dự kiến kế hoạch SXKD năm 2012</u>:

Giao Ban TGĐ xây dựng kế hoạch Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2012 tối thiểu 8 tỷ:

DIỄN GIẢI	KẾ HOẠCH DOANH THU 2012	KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ 2012
H.động xây lắp & ĐTXD	133.000.000.000	3.325.000.000
H.động Bất động sản	2.416.000.000	1.439.000.000
H.động SX-KD VLXD	50.300.000.000	2.986.000.000
H.động KD DV NH-KS	2.500.000.000	260.000.000
TỔNG CỘNG	**188.216.000.000**	**8.010.000.000**

6. <u>Cơ chế vốn vay cho hoạt động thi công xây lắp</u>:

6.1. Thống nhất phê duyệt hạn mức lũy kế vay vốn trong xây lắp đối với các Công ty như sau:

a) Công ty CP Địa ốc Đà Lạt : 26 tỷ đồng

b) Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc : 20 tỷ đồng

c) Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt : 15 tỷ đồng

6.2. Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc và Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt phải lập báo cáo đánh giá hiệu quả kinh tế các gói thầu trình HĐQT xem xét & phê duyệt;

6.3. Đối với các gói thầu có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng 7 tỷ đồng, HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT nghiên cứu bảng báo cáo của các đơn vị, phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế gói thầu để phê duyệt phương án hiệu quả gói thầu, bảo lãnh cho các đơn vị vay vốn để tham gia đấu thầu và thực hiện hợp đồng khi trúng thầu.Các gói thầu lớn hơn 7 tỷ phải báo cáo xin ý kiến HĐQT.

7. <u>Đánh giá hiệu quả các phương án chuyển nhượng, cho thuê các biệt thự của Công ty</u>:

7.1. <u>Đánh giá hiệu quả việc cho thuê nhà, đất tại biệt thự số 36 – Hùng Vương – Tp Đà Lạt</u>:

HĐQT đề nghị BKS xem xét, nghiên cứu, phân tích và đánh giá hiệu quả của các phương án đã đưa ra, đã cho thuê, để làm cơ sở cho HĐQT đánh giá hiệu quả cho thuê tài sản nói trên.

7.2. <u>Trình điều chỉnh giá chuyển nhượng nhà, đất tại số 43 – Hùng Vương và xin chủ trương chuyển nhượng nhà, đất tại số 60 – Hùng Vương – Tp Đà Lạt</u>:

a) Đối với nhà, đất tại số 60 – Hùng Vương – Phường 9 – Thành phố Đà Lạt:

- ❖ Thống nhất chuyển nhượng nhà, đất tại số 60 – Hùng Vương – P.9 – Tp Đà Lạt để thu hồi vốn sử dụng vào mục đích SXKD của Công ty;
- ❖ Giá thương thảo để chuyển nhượng là 7,4 tỷ đồng;

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>
❖ HĐQT giao Ban TGĐ xin ý kiến chỉ đạo của UBND Tỉnh trước khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng;
❖ Phương thức chuyển nhượng: HĐQT giao Ban TGĐ phối hợp với Sàn GDBĐS thực hiện giao dịch đúng quy định;
❖ Thời gian chuyển nhượng: 06 tháng kể từ ngày ban hành nghị quyết của HĐQT.

b) Không phê duyệt phương án điều chỉnh giá chuyển nhượng đối với nhà, đất tại số 43 – Hùng Vương – Tp Đà Lạt.

<u>8. Dự án đầu tư & xây dựng: Dự án KDC – Tái định cư Phạm Hồng Thái - P10 - Tp Đà Lạt</u>:
❖ Diện tích sử dụng đất: 89.162 m^2
❖ Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng chuyển giao (BT) cho UBND Tp Đà Lạt.
❖ Tổng mức đầu tư: điều chỉnh từ 508.996.125.425 đồng xuống 133.916.422.198 đồng.
❖ Nguồn vốn: Vốn của chủ đầu tư (vay từ các tổ chức tín dụng trong đó chủ yếu là nguồn vốn vay từ Quỹ đầu tư & phát triển tỉnh Lâm Đồng).
❖ Hiệu quả kinh tế:
<table>
<tr><th>STT</th><th>NỘI DUNG</th><th>GIÁ TRỊ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Tỷ trọng lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu</td><td>7,035%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>PI – Chỉ số lợi nhuận</td><td>1,078</td></tr>
<tr><td>3</td><td>ROI (Lợi nhuận sau thuế / Tổng vốn đầu tư)</td><td>7,763%</td></tr>
</table>
Ngoài ra còn có lợi nhuận mang lại từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng cung cấp cho công trình dự án.

<u>9. Trình chuyển nhượng hệ thống trạm trộn bê tông & các thiết bị kèm theo</u>:
9.1 Thống nhất cho chuyển nhượng hệ thống trạm trộn bê tông & các thiết bị đi kèm theo nội dung tờ trình số 298/TTr-DLR ngày 24/10/2011.

9.2 Việc chuyển nhượng cần thực hiện đúng theo quy định với giá cả hợp lý nhằm chống thua lỗ cho DN.
</td>
</tr>
<tr>
<td>17</td>
<td>16</td>
<td>29/11/2011</td>
<td>Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 21/11/2011</td>
<td>1./ Chấp thuận cho Sở Ngoại vụ Lâm Đồng được thuê nhà, đất tại số 22 Hùng Vương, Phường 10, Tp Đà Lạt;

2./ Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty trực tiếp chỉ đạo tổ chức thực hiện cho Sở Ngoại vụ Lâm Đồng thuê nhà, đất tại số 22 Hùng Vương, Phường 10, Tp Đà Lạt sau khi được phê duyệt.</td>
</tr>
<tr>
<td>18</td>
<td>17</td>
<td>14/12/2011</td>
<td>Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản ngày 09/12/2011</td>
<td>1./ Chấp thuận cho Công ty vay vốn thực hiện Dự án ĐTXD Khu văn hóa thể thao Tỉnh Lâm Đồng:

2./ Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty trực tiếp chỉ đạo tổ chức thực hiện việc vay vốn và quản lý nguồn vốn vay phục vụ cho hoạt động thi công gói thầu trên sau khi được phê duyệt.</td>
</tr>
</table>

III. <u>Thay đổi thành viên Hội Đồng Quản Trị</u>:

Vì lợi ích chung của cổ đông và doanh nghiệp. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 đã biểu quyết thay đổi số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ I (2008-2013) từ 08 thành viên lên 09 thành viên và bầu bổ sung Ông Nguyễn Quang Trung – Sinh năm 1972, Thạc sĩ tài chính và kinh tế tiền tệ. Hiện nay là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Chứng Khoán Phú Gia làm thành viên HĐQT Công Ty nhiệm kỳ I (2008-2013).

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

- Không có

V. <u>Các vấn đề lưu ý khác</u>:

- Công tác tổ chức cán bộ cần phải được xem xét, đánh giá, điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện SXKD, quản trị Doanh nghiệp, tạo điều kiện phát huy cao nhất khả năng chỉ đạo, lãnh đạo của các Cán bộ lãnh đạo và phát huy được năng lực làm việc, SXKD của các CB-CNV Công ty, đặc biệt chú trọng công tác đoàn kết nội bộ Công ty;
- Chú ý công tác tuyển dụng phải được thực hiện đúng quy trình và có hiệu quả trong tuyển dụng;
- Trong các hoạt động SXKD phải thể hiện tính minh bạch, rõ ràng; Phải kịp thời, quyết liệt điều chỉnh những sai sót trong quản lý chi phí, chi tiêu nội bộ để mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty vì đây là quyền lợi của cổ đông, đặc biệt trong công tác chi tiêu và công tác cho thuê, mua, bán, chuyển nhượng tài sản của Công ty;
- Công tác quản lý, vận hành máy móc thiết bị hiện nay không rõ ràng, quản lý lỏng lẽo, nhiều sai sót; Vì vậy cần phải cử cán bộ có trách nhiệm thường xuyên theo dõi quản lý, thực hiện đúng quy trình vận hành và bảo dưỡng máy móc thiết bị, chống thua lỗ cho Doanh nghiệp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

(Đã ký và đóng dấu)

Chế Anh

*** <u>Nơi nhận</u>:**
- Như trên;
- Lưu VP C.Ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 21 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 063 – 3822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: ctycpdiaocdl@vnn.vn

Số: 84 /BC – DLR *Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2012*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2011 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012 CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

(***Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012***)

---o0o---

PHẦN I

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2011

I/. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

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

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

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

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

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

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

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

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

Từ tình hình trên, trong năm 2011 doanh nghiệp đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh cũng không gặp ít khó khăn, đặc biệt chi phí đầu vào, lãi suất cho vay của các ngân hàng vẫn ở mức cao …

Được sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền, HĐQT Công Ty và sự quan tâm tạo điều kiện của các Ban, Ngành, đoàn thể trong Tỉnh; Trong năm qua doanh nghiệp đã có nhiều cố gắng phấn đấu giữ vững hoạt động SXKD ổn định, đứng vững trong cơ chế thị trường; duy trì được công ăn việc làm, đảm bảo đời sống cho người lao động, làm đầy đủ nghĩa vụ ngân sách và lợi ích của cổ đông.

II/. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011:

1/. <u>Thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu</u>:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ
1	Doanh thu bán hàng & CC dịch vụ	Đồng	168.833.200.000	178.231.917.181	105,56 %
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	Đồng		9.477.176.124	
3	Thuế TNDN	Đồng		2.166.818.072	
4	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	7.653.950.000	7.310.358.052	95,51 %

2/. <u>Đánh giá chung tình hình sản xuất kinh năm 2011</u>:

2.1/ *<u>Công tác tổ chức, quản lý doanh nghiệp</u>:*

Toàn Công ty hiện có 05 phòng, ban nghiệp vụ; 01 Nhà máy; 01 Xí nghiệp; 01 Sàn Giao dịch bất động sản; 02 Công ty thành viên hoạt động độc lập, 01 Công ty thành viên hoạt động phụ thuộc và tham gia góp vốn vào 01 Công ty.

Hiện tại, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty là *240 người, 77 nữ*, trong đó:

- Thạc sĩ: 01 người

- Trình độ đại học, cao đẳng: 73 người.

- Trung cấp: 41 người.

- Công nhân kỹ thuật: 45 người.

- Lao động phổ thông: 80 người

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

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

+ Tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH hai thành viên Tư Vấn Xây Dựng địa ốc Đà Lạt (trên cơ sở chuyển đổi mô hình Công ty tư vấn xây dựng trực thuộc Công ty); Công ty Cp địa ốc Đà Lạt tham gia góp vốn 29%/vốn Điều lệ và Cử Ông Đặng Văn Bình – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty, đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt tham gia vào Hội đồng thành viên;

+ Đã hoàn chỉnh hồ sơ thành lập Công ty TNHH một thành viên địa ốc Bảo Lộc; Công ty TNHH một thành viên Xây dựng địa ốc Đà Lạt (trên cơ sở chuyển đổi mô hình Công ty địa ốc Bảo Lộc & Công ty 274) do Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu đồng thời bổ nhiệm Ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công Ty cổ phần địa ốc Đà Lạt là người đại diện theo ủy quyền làm Chủ tịch của 02 Công Ty; 02 Công ty đã chính thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đi vào hoạt động từ ngày 19 – 20/05/2011; Đồng thời tiến hành rà soát, đánh giá lại tình hình nhân lực, sắp xếp bộ máy tổ chức của 02 Công ty thành viên hoạt động độc lập; Bổ nhiệm Ông Phạm Bằng Đoàn Giám đốc Công ty địa ốc Bảo Lộc làm Giám đốc Công ty TNHH một thành viên địa ốc Bảo Lộc; Ông Nguyễn Văn Bảo Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Xây dựng địa ốc Đà Lạt và tiến hành xây dựng Quy chế hoạt động của 02 Công ty theo mô hình hoạt động mới;

- Giải quyết cho Ông Phạm Thiện Hồng Vũ – Thạc sĩ kinh tế làm Q. Giám đốc Sàn Giao dịch bất động sản Đà Lạt được nghỉ việc theo nguyện vọng;

- HĐQT ra Quyết định số: 36/QĐ/HĐQT/DLR ngày 09/12/2010 Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hòa, Phó phòng KTTV- Q. Kế toán trưởng giữ chức vụ Trưởng phòng KTTV – Kế toán trưởng Công ty;

- Xúc tiến việc đánh giá, xây dựng mới quy chế tiền lương, thang bảng lương doanh nghiệp nhằm mục tiêu từng bước cải cách chính sách tiền lương, thu nhập phù hợp khả năng, nhu cầu sử dụng lao động của doanh nghiệp, phù hợp với các quy định của Nhà nước đồng thời kích thích nâng cao năng suất lao động, cải thiện từng bước chất lượng nguồn nhân lực; Đến nay đã cơ bản hoàn tất Quy chế lương, thang lương bảng lương, tổ chức phiên lương theo Quy chế lương mới phù hợp với mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định được áp dụng từ 01/10/2011; Đồng thời tiếp tục làm việc cùng đơn vị tư vấn xây dựng hệ thống KPI (kỹ năng đánh giá thành quả);

- Xúc tiến việc xây dựng Quy chế tổ chức hoạt động từ Công Ty DLR đến các Công ty thành viên độc lập, Công ty thành viên trực thuộc, Công ty liên doanh liên kết để đảm bảo trong thời gian tới công tác chỉ đạo của HĐQT; Công tác quản lý điều hành của các cấp quản lý thuận lợi và xuyên suốt.

- Tiến hành xem xét, điều chỉnh, bổ sung hệ thống quy chế quản trị của Công ty, tiệm cận dần đến mô hình quản trị doanh nghiệp khoa học, hợp lý và hiệu quả;

- Tổ chức thành công Hội nghị người lao động năm 2011 và tiến hành ký kết bản Thỏa ước lao động tập thể.

2.2/ <u>Quản trị tài chính</u>:

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

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

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

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

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

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

2.3/ <u>Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản</u>:

a. Công tác quản lý, xử lý BĐS của Công ty:

- Xử lý những vấn đề phát sinh, không để nhà, đất bị lấn chiếm; hoàn tất việc điều chỉnh biển số nhà số 02 Lê Lai thành số 02 Nguyễn Khuyến; cập nhật đầy đủ hồ sơ sửa chữa, cải tạo của các đối tác thuê; hoàn tất công tác hoán đổi nhà 2 bis với nhà 25 Phan Bội Châu; hoàn tất cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 21 Trần Phú (Trụ sở làm việc Công ty) và việc đo vẽ hiện trạng nhà, đất khu Hùng Vương để hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý.

b. Tình hình GPMB của các Biệt thự, quỹ nhà phố thuộc tài sản Công ty:

* *Biệt thự 30 Hùng Vương:* Còn tồn tại 01 trường hợp:

- Hộ Ông Nguyễn Thái Hòa được UBND Thành phố quyết định giao đất ở tại khu quy hoạch dân cư đường Yersin, nhưng Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Lạt chưa thực hiện việc giao đất nên hộ gia đình vẫn chưa bàn giao mặt bằng cho Công ty;

* *Biệt thự 34 Hùng Vương*: Còn tồn tại 01 trường hợp:

- Hộ Ông Nguyễn Văn Hùng đang khiếu nại về Quyết định cưỡng chế, cơ quan chức năng đang xem xét, xử lý.

* *Biệt thự 36 Hùng Vương:* Còn tồn tại 01 trường hợp:

- Còn lại 01 trường hợp hộ Ông Trần Văn Mạnh (thuộc đối tượng chính sách) UBND Thành phố Đà Lạt có Quyết định cưỡng chế hành chính, nhưng Ông đã có đơn khiếu nại và được các ngành chức năng đề nghị giao đất cho hộ gia đình Ông theo diện đối tượng chính sách;

* *Khu Biệt thự Lê Lai:* còn 04 hộ chưa di dời bàn giao mặt bằng:

- Hộ Ông Lê Văn Mưa đã có Quyết định cưỡng chế nhưng Gia đình có đơn khiếu nại; được UBND thành phố Đà Lạt giải quyết đơn vì diện tích đất thu hồi của Ông Mưa thuộc giai đoạn 2 của dự án nên tạm thời hoãn việc cưỡng chế để kết hợp giải quyết ở giai đoạn 3;

- Hộ bà Cao Thị Yến và Nguyễn Thị Sau đã nhận đất tái định cư và tiền bồi thường GPMB hẹn qua tháng 1 năm 2012 bàn giao mặt bằng;

- Hộ bà Cao Thị Tuyết đã có Quyết định tái định cư 01 lô đất tại Trại cá Hàn Thuyên nhưng bà Tuyết không đồng ý.

* Nhà 21 đường 3/2: Còn tồn tại 02 trường hợp:

- Hộ bà Nguyễn Thị Lan UBND thành phố Đà Lạt có Quyết định cưỡng chế hành chính; Gia đình có đơn kêu cứu khẩn cấp, khiếu nại Quyết định của UBND Thành phố. Hiện đang được các ngành chức năng xem xét giải quyết;

- Hộ bà Nguyễn Thị Kim Anh được các ngành chức năng làm việc đề xuất bố trí tái định cư nhưng hộ bà Nguyễn Thị Kim Anh không chấp thuận, trường hợp này đang còn tồn tại.

c. Công tác kinh doanh:

* Cho thuê BĐS của Công ty:

- Hoàn tất việc thanh lý hợp đồng cho thuê nhà số 02 Lý Tự Trọng với Công ty Tân An và ký hợp đồng cho đối tác mới thuê (giá cho thuê mới tăng gấp 3 lần so với giá Công ty Tân An thuê trước đây).

- Hoàn tất việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngắn hạn của nhà 22 Hùng Vương với Sở Ngoại Vụ tỉnh Lâm Đồng

* Các hợp đồng phát sinh cho thuê dài hạn năm 2011:

- Ký kết hợp đồng cho thuê Biệt thự số 32 & 34 Hùng Vương (thời hạn 20 năm từ 01/03/2011 đến 01/03/2031.

- Ký kết hợp đồng cho thuê Biệt thự số 02 Lý Tự Trọng (thời hạn 20 năm từ 01/7/2011 đến 30/6/2031.

- Ký kết hợp đồng cho thuê Biệt thự số 30 Hùng Vương (thời hạn 20 năm từ 01/11/2011 đến 30/10/2031

* Các hợp đồng phát sinh cho thuê ngắn hạn trong năm 2011:

+ Nhà, đất số 60 Hùng Vương (tăng 10%);

+ Nhà đất số 182 và 220 Phan Đình Phùng;

+ Ký kết hợp đồng cho thuê 06 tháng nhà 21 đường 3/2 (một phần tầng trệt).

* *Kinh doanh dịch vụ bất động sản:*

+ Doanh thu môi giới: 27.160.000 đồng;

+ Thực hiện Nghị Quyết số 15/2011/NQ/HĐQT –DLR, ngày 04/11/2011, Sàn GDBĐS đã tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc đã tiến hành thương thảo và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 60 Hùng Vương –Phường 9 –Thành phố Đà Lạt cho Công ty CP Giống Lâm Nghiệp vùng Tây Nguyên ngày 29/12/2011. Số tiền bên chuyển nhượng đã thanh toán đợt 1 là 500.000.000 đồng, số còn lại sẽ tiếp tục thanh toán sang năm 2012;

d. Doanh thu thực hiện năm 2011:

- Thu tiền thuê nhà, đất: 2.021.668.155 đồng;
- Thu tiền môi giới nhà đất: 27.160.000 đồng

* Nợ tồn đọng:

- Nhà 22 HV: 22.833.333 đồng;

Có thể nói thị trường bất động sản trong năm qua vẫn trong tình trạng ảm đạm do hiệu ứng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, chi phí lãi vay quá cao trong khi thị trường vốn các kênh khác giảm sút, nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến kênh đầu tư bất động sản mà tập trung vào các kênh đầu tư khác; công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phức tạp, kéo dài, vì vậy chưa tạo lập được thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản đúng nghĩa. Bản thân doanh nghiệp cũng không khỏi chịu sự tác động khách quan đó; Về mặt chủ quan, năng lực tài chính của doanh nghiệp hiện nay không đủ điều kiện để tạo lập ra một thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản hấp dẫn.

Xuất phát từ tình hình thực tế nói trên, trong năm qua hoạt động trên lĩnh vực bất động sản tập trung chủ yếu vào việc quản lý- kinh doanh các bất động sản thuộc tài sản của công ty, tập trung cho công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng thu hồi nhà đất, xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng, đưa vào khai thác cho thuê các tài sản là bất động sản của doanh nghiệp, thanh lý hoặc điều chỉnh hợp đồng các tài sản đã cho thuê;

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

2.4/ Hoạt động thi công xây lắp:

Hoạt động xây lắp trong năm qua tuy có nhiều khó khăn như giá cả vật tư thường xuyên biến động với chiều hướng gia tăng, chi phí nhân công Nhà nước thay đổi…; Doanh nghiệp tiếp tục bị áp lực của sự cạnh tranh gay gắt do việc gia tăng số lượng các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề trong và ngoài tỉnh, nhưng bằng sự nổ lực quyết tâm vượt qua khó khăn, nắm bắt thời cơ, nên hoạt động xây lắp vẫn tiếp tục duy trì ổn định, doanh nghiệp vẫn tiếp tục giữ vững được các thị trường truyền thống với các gói thầu thi công tốt và thuận lợi, khẳng định được thế mạnh trong hoạt động thi công xây lắp công trình của doanh nghiệp. Doanh thu chiếm tỷ trọng cao so với doanh thu các hoạt động của toàn doanh nghiệp.

Công tác thu hồi công nợ trong hoạt động xây lắp thực hiện tương đối khả quan, đến thời điểm hiện nay đã cơ bản thu hồi các khoản mà chủ đầu tư còn nợ đọng.

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

Đối với 02 mỏ đá do có nhiều khó khăn trong hoạt động khai thác nhất là chịu sự tác động của các thủ tục hành chính làm thu hẹp thời gian sản xuất trong năm (cấp phép khai thác tận thu, cấp phép sử dụng vật liệu nổ công nghiệp…), hạn chế về mặt khai trường khai thác và sử dụng vật liệu nổ, việc mất điện sản xuất thường xuyên xảy ra…Sau khi tăng cường cán bộ quản lý, sắp xếp tổ chức lại sản xuất trong năm qua hoạt động khai thác chế biến đá có chiều hướng phát triển tốt, hoạt động có hiệu quả hơn so với những năm trước đây;

Hiện Công ty đang xúc tiến việc lập hồ sơ xin cấp giấy phép khai thác dài hạn, khắc phục tình trạng hạn chế thời gian hữu dụng trong sản xuất do vướng mắc thủ tục hành chính, chuẩn bị triển khai mở rộng, nâng cao sản lượng, hiệu quả sản xuất và kinh doanh. Hiện nay, cả hai mỏ đã được UBND tỉnh cấp giấy phép thăm dò khoáng sản & được UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt trữ lượng để tiến hành việc cấp phép dài hạn; Hiện nay đã hoàn thiện các bước tiếp theo và được Hội đồng thẩm định của tỉnh thông qua báo cáo đánh giá tác động môi trường; dự án cải tạo phục hồi môi trường đối với Mỏ đá Phường 7, hiện đang chờ kết quả thẩm định đối với Mỏ đá Gần Reo.

Phòng Thiết bị - Vật liệu xây dựng trực tiếp quản lý mỏ cát, Đội xe vận tải vật liệu, Trạm trộn bê tông và cung ứng vật tư. Bước đầu đã có nhiều cố gắng đưa mảng này đi vào hoạt động, tuy nhiên hiệu quả hoạt động vẫn chưa cao; Xe tải còn 01 chiếc cũ, thường xuyên hư hỏng; Mặt khác do Nhà nước thi công kéo dài tuyến giao thông từ đường 723 vào trung tâm huyện Lạc Dương cắt qua tuyến đường vận hành, vận chuyển của Mỏ, do đó trong 9 tháng liên tục không khai thác hết công suất; Hoạt động sản xuất, cung ứng bê tông thương phẩm chủ yếu phục vụ cho hoạt động thi công Dự án của công ty, không cạnh tranh được với thị trường bên ngoài, hoạt động này thực sự khó khăn trong việc tạo ra được thị phần cung ứng trên thị trường;

Hoạt động sản xuất gạch tuy nen: Trong năm 2011 nhà máy hoạt động tương đối ổn định, giá trị thực hiện 13.156.948.486 đồng đạt 98,6 % kế hoạch năm; Tuy sản lượng thực hiện khá cao bên cạnh yếu tố khách quan của thị trường là cầu giảm, cung tăng; Về mặt chủ quan hoạt động nhà máy còn tiềm ẩn nhiều vấn đề cần phải tập trung giải quyết như: chất lượng gạch chưa thật ổn định, trình độ quản lý, trình độ kỹ thuật còn non yếu, lực lượng lao động thường xuyên biến động, giá cả nguyên vật liệu, nhiên liệu, năng lượng đầu vào biến động mạnh, chi phí tài chính cấu thành giá thành sản phẩm cao (chi phí lãi vay, khấu hao lớn), máy móc thiết bị xuống cấp, chịu sự cạnh tranh quyết liệt với các nhà máy khác trên địa bàn đã hoạt động sản xuất lâu năm, có thị phần ổn định nên hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhà máy vô cùng khó khăn. Hiện công ty đang áp dụng các biện pháp cần thiết và cấp bách để điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực này, bao gồm: Củng cố, tăng cường, bổ sung và xây dựng nguồn nhân lực theo hướng ổn định, chuyên môn hóa, rà soát lại quy trình sản xuất, nâng cao sản lượng, ổn định chất lượng sản phẩm, đặc biệt chú trọng tính toán lại, áp dụng các biện pháp tiết giảm chi phí tài chính, giảm triệt để giá thành, giải phóng hàng tồn kho; Thành lập bộ máy kinh doanh, xây dựng chính sách bán hàng, triển khai xây dựng hệ thống đại lý kinh doanh để thâm nhập, tạo và phát triển thị phần, tập trung giải phóng hàng tồn kho, thu hồi và luân chuyển vốn;

2.6/ Công tác đầu tư xây dựng các dự án:

*** Dự án Cụm chung cư khu dân cư Yersin:**

- Giá trị đầu tư thực hiện dự án tính đến thời điểm hiện nay (30/03/2012) ước đạt là 150 tỷ đồng, trong đó giá trị xây lắp đã được kiểm toán và Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt xác nhận (05 giai đoạn, tính đến ngày 31/12/2011) là 136.276.933.000 đồng.
- Chi phí đầu tư xây dựng đã được tạm ứng từ NSNN (đến tháng 01/2012) là 70 tỷ đồng.
- Hiện các khối chung cư đang thực hiện thi công phần hoàn thiện các khối nhà, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện, nước ngoài nhà, hệ thống thu gom nước thải, chuẩn bị triển khai đầu tư công viên cây xanh, hệ thống điện dự phòng để hoàn thành và bàn giao.

*** Dự án Khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái:**

- Do điều chỉnh quy hoạch, diện tích thu hồi đất và quy mô đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh chủ trương đầu tư. Hiện dự án đã được hoàn thành và phê duyệt. Dự án điều chỉnh đã được HĐQT công ty thông qua ngày 23/02/2012 với tổng mức đầu tư là 146.002.000.000 đồng; quy mô đầu tư: diện tích đất của dự án 89.162 m2 (281 lô liên kế, 41 lô biệt lập), các hạng mục xây dựng chính: san gạt mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng (hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp điện + chiếu sáng; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống thu gom nước thải; cây xanh, công viên; cắm mốc phân lô, xây dựng mới hệ thống mương thoát nước, suối và đấu nối hạ tầng đô thị).
- Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh và các cơ quan chức năng trong công tác phối hợp nhằm đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện dự án phục vụ kịp thời nhu cầu bố trí tái định cư trên địa bàn, Công ty đã tiến hành làm lễ khởi công dự án vào ngày 09/5/2011 và bước đầu triển khai thi công san lấp mặt bằng. Hiện công ty đã thực hiện thi công san lấp mặt bằng, khối lượng đào đắp ước đạt giá trị đến 30/03/2012 là: 3 tỷ đồng.

*** Dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp khu chung cư Ngô Quyền:**

- Trên cơ sở quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt (Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 01/03/02011 của UBND thành phố Đà Lạt) và quỹ đất Công ty được giao quản lý, đầu tư tại khu quy hoạch dân cư Ngô Quyền - Bạch Đằng - Phường 6, 7 - TP.Đà Lạt, tại văn bản số 3898/UBND - XD ngày 25/7/2011, UBND tỉnh Lâm Đồng đã thống nhất chủ trương cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đầu tư xây dựng các khối nhà A, A1, A4, A5 thành nhà ở cho người thu nhập thấp ở khu vực đô thị.
- Công ty đã tiến hành các công tác chuẩn bị đầu tư theo quy định với tổng mức đầu tư dự kiến 82 tỷ đồng. Dự án đã trình Hội đồng quản trị Công ty xem xét tại kỳ họp ngày 23/02/2012 và đang phối hợp với cơ quan, đơn vị chức năng thực hiện điều chỉnh dự án theo Nghị quyết của HĐQT.
- Dự kiến triển khai thực hiện dự án trong năm 2012.

*** Dự án Khu dân cư Đồi An Tôn - Đà Lạt**

- Đã thực hiện chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tiền thuê nhà cho các hộ dân đã di dời với tổng số tiền là 11.091.332.000 đồng/ 11.465.925.000đồng.

- Còn 03 hộ dân chưa bàn giao mặt bằng, tiếp tục khiếu nại, các cơ quan chức năng đang giải quyết. Ngày 21/2/2012, UBND thành phố Đà Lạt đã ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với các hộ nói trên.

- Về công tác chuẩn bị đầu tư: Đang xúc tiến lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 1 của dự án, chuẩn bị trình các cơ quan chức năng xem xét, phê duyệt, đồng thời với việc triển khai lập hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư, thiết kế cơ sở.

- ***Các dự án khác*:**

*** Dự án Nguyễn Văn Trỗi:** Phối hợp với Công ty EVN Land Sài Gòn thực hiện và đã hoàn thành thi công các hạng mục công trình vào tháng 11/2011, đang thực hiện công tác quyết toán, kiểm toán công trình và chuyển qua giai đoạn kinh doanh.

* Ngoài các dự án trên, Ban QLDA còn phối hợp với các đơn vị và các phòng ban trong công ty trong công tác chuẩn bị đầu tư Dự án nhà ở tại dự án nhà 274 Phan Đình Phùng - Đà Lạt.

2.7/ Kinh doanh khách sạn:

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

***7. Các mặt công tác khác*:**

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

Năm 2011 doanh nghiệp đi vào hoạt động không được thuận lợi với nhiều khó khăn như đã nêu trên; Tuy không đạt được những kết quả như mong muốn, nhưng cũng đã thể hiện được sự quyết tâm cao trong việc thực hiện mục tiêu đã đề ra đó là việc đảm bảo đời sống cho người lao động, hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước, lợi ích của cổ đông; giữ vững ổn định doanh nghiệp và tạo đà tăng trưởng bền vững.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

I/ NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH:

Năm 2012 tình hình kinh tế của cả nước sẽ còn nhiều khó khăn, thậm chí còn khó khăn hơn năm 2011. Nguyên nhân cơ bản của nền kinh tế thế giới vẫn còn ẩn chứa nhiều bất ổn, nguy cơ khủng hoảng kinh tế tái diễn và trầm trọng hơn, tác động trực tiếp đến khả năng phục hồi và ổn định nền kinh tế của nhiều quốc gia trong đó có Việt Nam; Nền kinh tế của đất nước có khả năng tiếp tục tình trạng thiếu ổn định và vẫn tiềm ẩn những yếu tố không thuận lợi đối với các doanh nghiệp. Chính phủ sẽ tiếp tục duy trì thực hiện Nghị quyết 11, áp dụng các giải pháp nhằm kiềm chế lạm phát một cách quyết liệt như chính sách tài khóa thắt chặt, tiếp tục cắt giảm đầu tư công mạnh mẽ, thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, thận trọng. Tình hình trên sẽ tác động không thuận lợi đến hoạt động của đa phần các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh nhất là các doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực phi sản xuất, doanh nghiệp vừa và nhỏ;.

Trong điều kiện lạm phát chưa được kiềm chế, lãi suất tín dụng sẽ còn duy trì ở mức cao, chi phí, giá thành trong sản xuất kinh doanh ngày càng tăng làm cho doanh nghiệp đã khó lại càng khó khăn hơn;

Nguồn vốn tín dụng thắt chặt, chi phí vốn cao cộng với áp lực các chi phí khác (tiền lương, nguyên vật liệu, năng lượng…) tăng nhanh dẫn đến tình trạng lợi nhuận của doanh nghiệp ngày càng suy giảm, nhất là các doanh nghiệp hoạt động chủ yếu sử dụng vốn vay tín dụng sẽ gặp nhiều rủi ro và dễ rơi vào tình trạng thua lỗ;

Đầu tư công hạn chế, tính cạnh tranh, tranh giành thị trường ngày càng trở nên khốc liệt hơn thậm chí bất chấp thua lỗ để giải quyết việc làm, duy trì tạm thời doanh nghiệp là khó tránh khỏi;

Thị trường vốn, nhất là thị trường chứng khoán tiếp tục không thuận lợi, các doanh nghiệp khó có điều kiện khả thi để tăng nguồn vốn qua kênh này;

Thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng kéo dài, chưa có tín hiệu gì khả quan hơn năm 2011;

Là một doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vì vậy Công ty cũng khó tránh khỏi sự tác động trực tiếp của các vấn đề nêu trên.

Bên cạnh đó, một số yếu tố về chi phí tăng đột biến, doanh nghiệp mất tính chủ động, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc xây dựng, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh nhất là các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận như:

+ Chi phí tiền thuê đất đối với đất Công ty thuê của Nhà nước sẽ tăng cao đột biến và không định lượng trước được sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh,làm tăng giá thành, tăng chi phí trong hoạt động quản lý (cho thuê nhà đất, kinh doanh du lịch của Công ty du lịch Mai Anh Đào, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng…);

+ Chi phí một số nguyên liệu, nhiên liệu chủ yếu có tính độc quyền cung cấp (điện, xăng dầu, than, vật liệu nổ…) có xu hướng tăng không lường trước làm tăng giá thành đột biến nhưng giá kinh doanh khó có điều kiện điều chỉnh (do sự cạnh tranh sống còn, thậm chí chấp nhận thua lỗ của các doanh nghiệp cùng ngành để tồn tại trong giai đoạn khó khăn).

II/ MỤC TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012:

Xuất phát từ nhận định và phân tích tình hình như trên, Ban Tổng giám đốc Công ty dự kiến mục tiêu và định hướng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 như sau:

1/ *Mục tiêu*:

**** Đặt mục tiêu phải trụ vững, duy trì sự ổn định của Doanh nghiệp trong năm 2012, ứng phó linh hoạt với các tình huống bất lợi của kinh tế vỹ mô và kinh tế ngành, đảm bảo việc làm và đời sống cho người lao động, lợi ích của cổ đông.***

2/ *Định hướng*:

"*Tiếp tục lấy hoạt động đầu tư xây dựng các dự án làm trọng tâm cho các hoạt động của doanh nghiệp nhằm khai thác tối đa nguồn lực, thế mạnh trên lĩnh vực thi công xây lắp, giải quyết nhu cầu tiêu thụ sản phẩm của hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng. Tích cực nghiên cứu thị trường, tìm kiếm dự án, đối tác, nguồn vốn để đầu tư, kinh doanh và thực hiện dịch vụ kinh doanh loại hình dự án bất động sản nông nghiệp, nhất là bất động sản nông nghiệp công nghệ cao phù hợp với tiềm năng, thế mạnh và chiến lược phát triển của địa phương*".

"*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; Phòng thủ chặt và có chiến lược thích nghi linh hoạt với những biến động của kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước; đảm bảo đời sống cho người lao động, hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước, lợi ích của cổ đông; Ổn định doanh nghiệp, kiện toàn bộ máy và tạo nền tảng cho sự phát triển của doanh nghiệp khi nền kinh tế đi vào ổn định, ngành kinh doanh cốt lõi bước vào chu kỳ hồi phục*"

***Cụ thể**:

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

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

c. Tạm dừng tất cả các khoản đầu tư lớn dài hạn, chỉ xem xét các khoản đầu tư cốt lõi nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả cho điều kiện cơ sở vật chất hiện có, đáp ứng khẩn cấp nhu cầu kinh doanh. Tránh đầu tư dàn trải, không hiệu quả, các lĩnh vực hoặc bộ phận hoạt động lỗi thời, không còn phù hợp với xu thế trong thời gian tới và không hiệu quả thì cần xem xét mạnh dạn điều chỉnh, thay đổi thậm chí ngừng hoạt động.

d. Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp. Bên cạnh đó chiến lược phát triển phải được nghiên cứu và xây dựng trên nền tảng nội lực của doanh nghiệp với chiến lược về chính trị, kinh tế xã hội của quốc gia, của địa phương.

e. 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;

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

g. 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, tiếp tục chọn hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản làm nhiệm vụ có tính chiến lược lâu dài; lấy hoạt động xây lắp, hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng làm nhiệm vụ chính để duy trì sự ổn định, tạo tiền đề thuận lợi để thúc đẩy và phát triển.

h. Nghiên cứu và xây dựng các giải pháp, biện pháp để ứng xử linh hoạt và thích nghi nhanh nhất với những thay đổi, điều chỉnh về chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước, của Tỉnh về lĩnh vực mà công ty đang hoạt động.

3/*Nhiệm vụ trọng tâm*:

3.1/ Công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp:

Thực hiện việc đổi mới công tác quản lý, điều hành theo hướng phân quyền gắn với trao quyền trong hệ thống quản lý, điều hành mà trọng tâm là Ban Tổng giám đốc Công ty, Giám đốc các Công ty thành viên và trực thuộc.

Quản lý, điều hành phải linh hoạt, năng động và tích cực, bám sát diễn biến tình hình; Tập thể Ban điều hành các cấp và mỗi cá nhân cán bộ chủ chốt dám nghĩ, dám làm và dám chịu trách nhiệm trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

3.2/ Công tác tài chính, tài sản:

Đảm bảo ổn định, lành mạnh tài chính công ty mẹ và tất cả các công ty thành viên trực thuộc.

Hạn chế tối đa dư nợ, giảm dần sức ép của các khoản nợ phải trả đối với doanh nghiệp.

Đảm bảo tài chính đầu tư cho các dự án đầu tư xây dựng đang và sẽ triển khai trong năm.

Tranh thủ các nguồn vốn có chi phí vốn thuận lợi nhằm tối ưu hóa nhu cầu vốn với chi phí vốn thấp. Chú trọng tìm kiếm, khai thác, sử dụng nguồn vốn liên doanh, liên kết, vốn ứng trước, nguồn vốn có khả năng thanh toán nhanh để đầu tư các dự án.

Đảm bảo xử lý tốt công nợ trong sản xuất kinh doanh, hạn chế triệt để hàng tồn kho.

Rà soát, phân loại, đánh giá lại toàn bộ hệ thống tài sản của công ty, kể cả tài sản là bất động sản lẫn tài sản sản xuất để có giải pháp sắp xếp, sử dụng hợp lý, khai thác tốt nhất hiệu quả sử dụng của tài sản.

Nghiên cứu, đề xuất với các cơ quan chức năng có thẩm quyền, Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý phù hợp, hạn chế tăng đột biến chi phí về quyền sử dụng đất nhất là chi phí thuê đất.

3.3/ Nhiệm vụ sản xuất kinh doanh:

- 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:

+ Kết thúc hoạt động đầu tư xây dựng và chuyển giao dự án khu chung cư Yersin.

+ Đẩy nhanh tiến độ đầu tư, xây dựng, chuyển giao dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái.

+ Thực hiện đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp khu chung cư Ngô Quyền - Bạch Đằng.

- Tiến hành hoàn thiện tất cả các hồ sơ pháp lý đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng ; tiếp tục đầu tư, nâng cao chất lượng sản phẩm, năng suất ; ổn định sản xuất, phát triển và chiếm lĩnh thị trường, tạo ra nguồn thu thường xuyên, đáp ứng nhu cầu về các khoản chi phí thường xuyên của đơn vị, của doanh nghiệp.

III/ CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH:

(Có bảng tổng hợp chi tiết đính kèm)

IV/ CÁC GIẢI PHÁP:

1/ *Nguồn lực*:

1.1/ *Tổ chức bộ máy và nguồn nhân lực*:

Tập trung triển khai các giải pháp nhằm duy trì ổn định, củng cố, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực hiện có. Xây dựng và thực hiện chính sách tuyển dụng, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao cho một số vị trí công tác trọng yếu.

Tăng cường, bổ sung nhân sự Ban điều hành Công ty mẹ và các Công ty thành viên nhằm đáp ứng yêu cầu thực hiện nhiệm vụ trước mắt và lâu dài.

Chú trọng công tác nâng cao kỹ năng quản trị cho các cấp điều hành quản lý, đào tạo và đào tạo lại về kỹ năng nghề nghiệp cho cán bộ công nhân, người lao động;

Từng bước hoàn thiện hệ thống Quy chế quản lý điều hành doanh nghiệp, trước mắt sớm tham mưu trình phê duyệt các quy chế trọng yếu, áp dụng trong toàn bộ hệ thống doanh nghiệp như: Quy chế quản lý điều hành Công ty mẹ, quy chế quản lý điều hành các Công ty thành viên, quy chế tiền lương, tiền thưởng, các quy chế giao việc, quy chế khoán cho từng lĩnh vực sản xuất kinh doanh.

Tăng cường công tác quản trị, phối hợp, điều chỉnh quá trình hoạt động của các công ty thành viên một cách chặt chẽ, gắn kết và phù hợp với chiến lược phát triển của công ty mẹ, có sự liên kết, hỗ trợ với các đơn vị khác trực thuộc công ty cũng như đối với bên ngoài.

Xem xét, tham mưu, đề xuất việc sắp xếp, củng cố các tổ chức, đơn vị sản xuất kinh doanh đủ khả năng tự chủ trong việc thực hiện nhiệm vụ riêng lẻ đồng thời đáp ứng được yêu cầu phối hợp thực hiện nhiệm vụ chung;

1.2/ *Nguồn vốn*:

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

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

Nhiệm vụ quan trọng hàng đầu là tích cực tính toán, tìm kiếm giải pháp huy động các nguồn vốn đầu tư cho các dự án, gắn với áp dụng các biện pháp đẩy nhanh, rút ngắn tiến độ tạm ứng, thanh toán vốn của các dự án, các gói thầu xây lắp mà trước mắt là các dự án trọng điểm do Công ty và các Công ty thành viên đang thực hiện.

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

1.3/ *Thiết bị, máy móc*:

Duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở khai thác tối đa nguồn lực, công suất, hiệu quả trang thiết bị, máy móc, cơ sở vật chất hiện có gắn với đầu tư bổ sung có chọn lọc trong trường hợp xét thấy thật cần thiết nhằm nâng cao năng lực sản xuất, chất lượng sản phẩm với định hướng "**tăng đầu tư, tăng chi phí để tăng lợi nhuận**".

Lấy mục tiêu đầu tư cơ sở vật chất và thiết bị để hạn chế tốt nhất sự phụ thuộc vào nguồn lực con người (lao động phổ thông) trong sản xuất, tiết giảm giá thành, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ nhằm tăng năng lực cạnh tranh; Đánh giá, phân tích, tái cơ cấu sản phẩm, phân khúc thị trường, khách hàng mục tiêu cho từng lĩnh vực;

2. *Giải pháp trong sản xuất kinh doanh trên từng lĩnh vực*:

2.1/ *Trên lĩnh vực đầu tư*:

Tiếp tục đầu tư các dự án dỡ dang theo hướng thu hồi và luân chuyển vốn trong thời gian ngắn nhất. Đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư mà Công ty đang xúc tiến, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả, chất lượng và uy tín trong đầu tư;

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

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

Các giải pháp cụ thể:

a. *Công tác bồi thường GPMB và bàn giao đất*:

- Dự án khu dân cư An Tôn: Ban QLDA tích cực phối hợp với các cơ quan ban ngành chức năng, chính quyền địa phương khẩn trương giải quyết việc di dời các hộ dân còn lại.

- Dự án Phạm Hồng Thái: phối hợp với Trung tâm PTQĐ Lâm Đồng giải quyết các trường hợp phát sinh, phương án bồi thường, tái định cư cho các hộ di dời, giải tỏa trong khu quy hoạch của dự án; tích cực khẩn trương thực hiện nhiệm vụ trong công tác giao nhận đất, mặt bằng dự án.

- Dự án Tô Hiến Thành: phối hợp với địa phương lập phương án bồi thường, làm việc với UBND thành phố, phòng Tài nguyên môi trường điều chỉnh diện tích đất thu hồi, trình xin chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch; thực hiện bồi thường, GPMB.

b. Công tác chuẩn bị đầu tư, điều chỉnh quy hoạch, lập và phê duyệt dự án:

Khẩn trương, tích cực thực hiện và sớm giải quyết dứt điểm công tác chuẩn bị đầu tư đối với các dự án: Khu dân cư Đồi An Tôn, dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp khu chung cư Ngô Quyền, dự án Phạm Hồng Thái, dự án kinh doanh nhà tại quỹ đất 270-274 Phan Đình Phùng – Đà Lạt.

c. Công tác tổ chức quản lý đầu tư xây dựng các Dự án:

**** Dự án Cụm chung cư – Khu QH dân cư đường Yersin – Thành phố Đà Lạt***

- Tập trung mọi nguồn lực để triển khai thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng với mục tiêu hoàn thành và bàn giao dự án đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng;

*** Các biện pháp chính:**

+ Tăng cường nhân lực, vật lực để đẩy nhanh tiến độ thi công, bàn giao tất cả các hạng mục của dự án;

+ Chỉ đạo thường xuyên đối với đơn vị thi công, phối hợp chặt chẽ với các đơn vị tư vấn quản lý xây dựng, tư vấn kiểm toán, đơn vị tiếp nhận dự án trong việc triển khai nhanh, chính xác, đúng và đầy đủ các thủ tục quản lý thi công, nghiệm thu, quyết toán chi phí xây dựng, kiểm toán, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng toàn bộ dự án. Đây vừa là nhiệm vụ vừa là giải pháp trọng yếu để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ chính trị của dự án, đồng thời đảm bảo an toàn, chống rủi ro cho Doanh nghiệp nhất là trên lĩnh vực tài chính trong hoạt động đầu tư giai đoạn hiện nay.

**** Dự án Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Đà Lạt***

- Khẩn trương hoàn chỉnh hồ sơ đầu tư nhằm làm cơ sở triển khai việc đẩy nhanh tiến độ thi công công trình đồng thời giải quyết việc cung ứng và thanh toán vốn của dự án.

*** Biện pháp cụ thể:**

+ Chủ động, tích cực phối hợp với đơn vị tư vấn, các cơ quan chức năng có liên quan để hoàn chỉnh hồ sơ đầu tư xây dựng;

+ Củng cố, sắp xếp, tổ chức thi công và quản lý thi công một cách chặt chẽ gắn với áp dụng các giải pháp thi công khoa học, đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng;

+ Chú trọng công tác chỉ đạo đối với các đơn vị thi công, phối hợp chặt chẽ với các đơn vị tư vấn, các cơ quan chức năng liên quan trong việc quản lý đầu tư, nghiệm thu, quyết toán hoạt động xây dựng, kiểm toán, thanh toán vốn nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ thuật công trình;

+ Công tác tài chính của dự án sẽ quyết định hiệu quả đầu tư đối với dự án, vì vậy cần đặc biệt chú trọng áp dụng các biện pháp mang tính chủ động, quyết liệt, nhất là tăng cường quan hệ với các cơ quan chức năng của Tỉnh và Thành phố nhằm đảm bảo khả năng cung ứng vốn kịp thời, đầy đủ, đáp ứng nguồn cung vốn cho việc thực hiện dự án. Đây là nhiệm vụ trọng yếu của mọi tổ chức, cá nhân có liên quan trong Công ty, từ Ban điều hành đến các phòng ban liên quan trong Công ty.

**** Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền***

Đây là dự án mang tính chính trị, xã hội nhưng cũng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm giải quyết sự ổn định về việc làm cho người lao động, tạo nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp trong điều kiện khó khăn do thắt chặt đầu tư công của Chính phủ và sự suy thoái của thị trường Bất động sản. Vì vậy, việc quản lý đầu tư và xây dựng của dự án đòi hỏi phải đảm bảo khoa học, hợp lý, rút ngắn về tiến độ, giảm thiểu giá thành, đảm bảo chất lượng công trình, tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh dự án được thuận lợi, nhanh chóng thu hồi vốn.

Trong quá trình thực hiện dự án, phải tranh thủ triệt để sự hỗ trợ, phối hợp của các cấp, các ngành trong việc tìm kiếm, huy động nguồn vốn có chi phí thấp, điều chỉnh cơ chế, chính sách, đối tượng nhằm kết thúc dự án một cách nhanh nhất, thuận lợi nhất.

**** Dự án khu dân cư Đồi An Tôn – phường 5 Tp.Đà Lạt***

Khẩn trương lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án, lập hồ sơ xây dựng để xúc tiến việc đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án trong năm 2012 nhằm hạn chế rủi ro trong việc thực hiện chủ trương đầu tư, giải quyết tái định cư tại chỗ cho các đối tượng trong phạm vi dự án.

Việc triển khai thực hiện dự án gắn với việc khai thác, sử dụng các thiết bị máy móc, phương tiện hiện có của công ty do đó đòi hỏi hoạt động quản lý đầu tư phải có tư duy quản lý, quy trình quản lý hợp lý. Mặt khác, trong phạm vi dự án có các hạng mục công trình hỗn hợp, đan xen về cơ sở hạ tầng giữa dự án đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước và dự án của doanh nghiệp nên việc quản lý đầu tư và thực hiện đầu tư phải đặc biệt cẩn trọng, tuân thủ chặt chẽ các quy định của nhà nước.

Phân tích và nhận định tình hình thị trường vốn, thị trường bất động sản một cách thận trọng để đề xuất giải pháp khai thác, kinh doanh đạt được hiệu quả cả về mặt kinh tế, chính trị và xã hội.

d. Công tác tham mưu chuẩn bị đầu tư vào dự án mới:

- Tích cực tìm hiểu thông tin thăm dò khảo sát thị trường để tham mưu, đề xuất các dự án đầu tư khả thi theo định hướng đầu tư, SXKD của Công ty trong giai đoạn mới.
- Trong năm 2012, phải tích cực nghiên cứu, đề xuất phương án đầu tư quỹ đất 270-274 Phan Đình Phùng;
- Tổ chức nghiên cứu, định hướng phương án đầu tư đối với khu đất Văn phòng công ty tại số 21 Trần Phú.
- Nếu điều kiện huy động vốn thuận lợi, thị trường bất động sản có chiều hướng chuyển biến tốt thì khẩn trương xúc tiến công tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện đầu tư, kinh doanh khu G khu quy hoạch dân cư Tô Hiến Thành.
- Chú trọng công tác nghiên cứu, tham mưu đầu tư các dự án Bất động sản Nông nghiệp phù hợp với đặc thù và chiến lược phát triển kinh tế của địa phương, đặc biệt là các dự án Bất động sản Nông nghiệp công nghệ cao.

2.2. *Trên lĩnh vực xây dựng*:

- Củng cố về tổ chức, nâng cao năng lực, trình độ thi công và quản lý thi công của các đơn vị thi công, từ đơn vị xây lắp khối văn phòng công ty đến các công ty thành viên nhằm đảm bảo năng lực cạnh tranh trên thị trường xây lắp của địa phương.
- Nghiên cứu kỹ lưỡng để xây dựng quy chế giao thầu thi công xây lắp để đảm bảo lợi ích hài hòa của doanh nghiệp, của các đơn vị thành viên và các đơn vị xây lắp. Chú trọng nghiên cứu làm rõ, áp dụng các hình thức giao nhận việc, giao thầu từ công ty đến các đơn vị thành viên nhằm tối đa hóa thu nhập từ hoạt động xây lắp và tuân thủ các quy định về tài chính, thuế trên lĩnh vực thi công xây dựng, đảm bảo lợi ích của doanh nghiệp.
- Trước tình hình kinh tế vĩ mô chưa thuận lợi cho ngành Bất động sản, tình hình thắt chặt đầu tư công, thắt chặt nguồn vốn tín dụng do đó trong năm 2012, Công ty phải tìm mọi giải pháp để duy trì các thị trường, đối tác, nhà đầu tư truyền thống đồng thời tích cực tìm kiếm, tham gia cạnh tranh các thị phần xây lắp mới trên cơ sở phân tích, đánh giá một cách cẩn trọng về mặt hiệu quả, khả năng thanh toán vốn, hạn chế tối đa rủi ro cho doanh nghiệp, một mặt phải nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo mối quan hệ tốt với các

ban ngành trong và ngoài tỉnh để tìm kiếm công trình, mặt khác đặc biệt cẩn trọng trong việc phân tích, đánh giá rủi ro và hiệu quả của các gói thầu để tham gia, không vì mục tiêu giải quyết công ăn việc làm mà làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

- Trong quá trình triển khai hoạt động xây dựng, kể cả các dự án của công ty và các gói thầu, ngoài việc đảm bảo tiến độ, chất lượng xây dựng phải gắn với hoàn chỉnh hồ sơ nghiệm thu, quyết toán, kiểm toán đúng quy trình, quy định;

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

+ Song song với việc tổ chức thực hiện đúng tiến độ, chất lượng các gói thầu xây lắp đã ký kết và đang triển khai thực hiện. Trong điều kiện khó khăn và cạnh tranh gay gắt hiện nay, để tạo việc làm, thu nhập cho doanh nghiệp trên lĩnh vực thi công xây lắp hiện nay là điều nan giải.

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

a. Các giải pháp thực hiện ở Nhà máy gạch Nghĩa Đức:

Rà soát, đánh giá toàn diện, tổ chức lại hệ thống sản xuất từ nguồn nhân lực đến cơ sở vật chất, trang thiết bị; triển khai các giải pháp nâng cao khả năng cạnh tranh, gắn kết chặt chẽ giữa sản xuất và kinh doanh, tiêu thụ sản phẩm, giảm thiểu hàng tồn kho, quay vòng vốn nhanh nhằm nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, giảm giá thành sản xuất, xây dựng thương hiệu, chiếm lĩnh thị trường và phát triển thị phần.

Tập trung vào các giải pháp trọng tâm như sau:

+ Thông qua đơn vị tư vấn chuyên ngành, gắn với tìm kiếm nguồn nguyên liệu, triển khai lập hồ sơ pháp lý xin cấp phép dài hạn khai thác nguyên liệu sét cho nhà máy để đảm bảo ổn định sản xuất.

+ Phân tích, đánh giá toàn bộ hiện trạng hệ thống đây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị, nhà xưởng, thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa lớn; Xác định nhu cầu đầu tư bổ sung và thực hiện đầu tư nhằm giảm chi phí, giảm giá thành sản xuất, tăng công suất, cơ giới hóa trong sản xuất, thay thế lao động chân tay bằng máy móc thiết bị một số công đoạn, giảm thiểu đến mức thấp nhất sự tác động chi phối của lao động trực tiếp vào hệ thống sản xuất;

+ Cải tiến kỹ thuật để giảm tiêu hao nguyên liệu đầu vào (nguyên liệu sét, chất đốt, điện năng tiêu thụ…);

+ Đặc biệt chú trọng công tác duy tu, bảo dưỡng thiết bị, máy móc sản xuất, dự phòng và thay thế kịp thời chi tiết thiết bị nhằm hạn chế tối đa việc ngưng trệ dây chuyền sản xuất;

+ Tổ chức, sắp xếp nguồn nhân lực ổn định và chất lượng kể cả lao động quản lý và lao động trực tiếp; Tuyển dụng, bổ sung nguồn nhân lực hình thành bộ máy thực hiện công tác kinh doanh, bán hàng;

+ Áp dụng các biện pháp phù hợp nhưng quyết liệt và hiệu quả trong việc xử lý công nợ bán hàng, hạn chế tối đa tình trạng chiếm dụng vốn hàng bán.

b. Sản xuất và kinh doanh đá xây dựng:

- Hoàn thiện sớm giấy phép khai thác dài hạn đối với 02 mỏ đá.

- Nghiên cứu, đánh giá điều kiện khai thác sản xuất để đầu tư bổ sung cơ sở vật chất, thiết bị máy móc, nâng cao năng lực sản xuất.

- Nghiên cứu áp dụng chính sách khoán hoặc phân quyền, trao quyền chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của xí nghiệp khai thác đá, gắn với cơ chế giám sát, quản lý để tránh tiêu cực, thất thoát.

- Nghiên cứu áp dụng các giải pháp khai thác hợp lý (công nghệ nổ mìn) nhằm giảm thiểu các tác động ảnh hưởng làm hạn chế hoạt động khai thác, tiết giảm chi phí nâng cao năng suất. Xây dựng chính sách kinh doanh hợp lý có khả năng cạnh tranh tốt để duy trì sự ổn định, phát triển thị trường, gia tăng thị phần, phát triển thương hiệu.

c. Sản xuất và kinh doanh Cát:

Thông qua đơn vị tư vấn chuyên ngành, triển khai lập hồ sơ pháp lý xin cấp phép khai thác dài hạn.

Chú trọng công tác đầu tư, tái đầu tư trang thiết bị, máy móc, công cụ dụng cụ để nâng cao năng lực khai thác và cung ứng.

Nghiên cứu áp dụng chính sách kinh doanh hợp lý nhưng đảm bảo tốt công tác quản lý, tránh tiêu cực, thất thoát.

d. Kinh doanh vật liệu xây dựng khác:

Nghiên cứu và xây dựng phương án làm đại lý kinh doanh vật liệu xây dựng chủ yếu (sắt thép, xi măng), trang thiết bị nội thất nhằm phục vụ một phần cho các công trình công ty thực hiện, một phần cung cấp ra thị trường bên ngoài, kết hợp với các sản phẩm hiện có của công ty tạo thành một chuỗi cung ứng toàn diện và đa dạng.

e. Thiết bị vận chuyển, thiết bị cơ giới:

Chú trọng công tác nâng cao năng lực quản lý, sử dụng, khai thác, bảo dưỡng toàn bộ thiết bị, phương tiện vận chuyển, thiết bị cơ giới hiện có.

Ngoài các hoạt động thường xuyên phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phải áp dụng các giải pháp để khai thác tối đa thời gian hữu dụng, công suất của các phương tiện này. Nếu xét thấy công suất và hiệu quả dần được cải thiện thì có thể xem xét đầu tư thêm phương tiện hoặc chọn giải pháp liên kết, hợp tác.

2.4. *Trên lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và kinh doanh dịch vụ BĐS*

- Trong điều kiện thị trường vốn, thị trường bất động sản hiện nay vẫn còn nhiều khó khăn và khó có khả năng hồi phục trong năm 2012 hoặc nếu có thì trước hết phải diễn ra ở các thị trường lớn như Tp.Hồ Chí Minh, Hà Nội, bên cạnh đó cung của thị trường về đất ở, nhà ở, bất động sản du lịch đã đầu tư và đang đầu tư trước mắt cũng đã bão hòa và giảm lực cầu. Vì vậy, hoạt động kinh doanh bất động sản các loại hình truyền thống sẽ khó có điều kiện triển khai.

- Bên cạnh việc thực hiện các hoạt động kinh doanh và dịch vụ kinh doanh các sản phẩm truyền thống, xuất phát từ chiến lược phát triển kinh tế xã hội của địa phương, đặc thù về điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, năm 2012 tập trung nghiên cứu và nếu có điều kiện thuận lợi sẽ xem xét đề xuất phương án đầu tư kinh doanh đối với loại hình dự án bất động sản nông nghiệp.

- Tiếp tục thực hiện có hiệu quả công tác quản lý và kinh doanh đối với các tài sản là bất động sản của Công ty:

+ Giải quyết dứt điểm công tác giải phóng mặt bằng các trường hợp còn tồn đọng tại quỹ nhà, đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của công ty để đưa vào khai thác kinh doanh.

+ Giải quyết dứt điểm việc lập hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản nhà đất của công ty. Theo dõi, quản lý chặt chẽ các bất động sản đã đưa vào kinh doanh gắn với việc tham mưu phương án kinh doanh cho các bất động sản còn lại.

+ Tích cực nghiên cứu các quy định hiện hành của Nhà nước, tích cực đấu tranh với các cơ quan quản lý nhà nước trong việc thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm thiểu tối đa các chi phí về sử dụng đất;

- Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban, đơn vị trực thuộc công ty và các cơ quan chức năng trong việc xác lập hồ sơ pháp lý, tổ chức kinh doanh các sản phẩm thuộc các dự án do công ty đầu tư.

- Bám sát các quy định hiện hành của nhà nước, sự điều chỉnh của thị trường tiến hành nghiên cứu, tổ chức lại hoạt động Sàn giao dịch bất động sản.

- Nghiên cứu, xây dựng phương án kinh doanh, phân phối lại các dự án của công ty đã và đang triển khai, các sản phẩm của đơn vị khác hoặc của khách hàng cá nhân.

- Nghiên cứu, tham mưu phương án đầu tư, kinh doanh các sản phẩm bất động sản nông nghiệp đặc biệt là nông nghiệp công nghệ cao.

- Đánh giá lại gắn với thực hiện các giải pháp về tổ chức, hành chính nhằm nâng cao năng lực, trách nhiệm, tính năng động, kiến thức chuyên môn cho cán bộ, nhân viên chuyên môn.

2.5. *Trên lĩnh vực du lịch và dịch vụ*

a. Kinh doanh khách sạn:

Nhiệm vụ trọng tâm là phải quản lý tốt gắn với khai thác có hiệu quả các bất động sản của công ty hiện đang khai thác cho hoạt động du lịch, khách sạn, đảm bảo trang trải các chi phí về tài sản, chi phí hoạt động, hạn chế tối đa việc thua lỗ;

***Các giải pháp chủ yếu:**

- Năng động trong việc tìm kiếm các đối tác kinh doanh du lịch lữ hành chuyên nghiệp để liên doanh, liên kết, nâng cao công suất khai thác buồng phòng của các tài sản kinh doanh hiện có.

- Thực hiện việc giao khoán doanh thu, chi phí, lợi nhuận đối với các khách sạn Công ty Du lịch Mai Anh Đào đang quản lý (khách sạn Nam Việt, khách sạn Vinh Quang) nhằm trao quyền chủ động, linh hoạt gắn với việc nâng cao trách nhiệm và nghĩa vụ của đơn vị.

- Thực hiện các giải pháp nâng cao công suất khai thác hoặc các giải pháp khả thi khác (cho thuê toàn bộ, một phần tài sản, liên doanh liên kết…) tạo giá trị gia tăng bù đắp chi phí đối với biệt thự 28 Trần Hưng Đạo và biệt thự 16 Hùng Vương – Đà Lạt.

b. Dịch vụ:

Nhằm khắc phục tình trạng co cụm trong việc chỉ khai thác mảng kinh doanh khách sạn trong điều kiện thị trường khách hàng, thị trường giá cạnh tranh quyết liệt, khó tạo ra lợi nhuận, cần quan tâm triển khai bổ sung các lĩnh vực dịch vụ liên quan cho Công ty du lịch Mai Anh Đào. Cụ thể:

- Nghiên cứu xây dựng và triển khai phương án mở văn phòng du lịch lữ hành và cung ứng dịch vụ vận chuyển (Đại lý bán vé máy bay, tàu hỏa, xe khách…) vừa nâng cao công suất khai thác các biệt thự, khách sạn của công ty gắn với phát triển dịch vụ

- Nghiên cứu và xây dựng kế hoạch liên doanh, liên kết gắn với PR, marketing cho dịch vụ du lịch của công ty, bên cạnh đó sáng tạo hoặc áp dụng các mô hình du lịch mới sao cho phù hợp và tận dụng được các lợi thế của địa phương và của doanh nghiệp.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh năm 2011 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012, kính trình Đại hội xem xét cho ý kiến./.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Tổng Giám Đốc

(đã ký và đóng dấu)

NGÔ PHƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2011 (công bố riêng ra file khác)
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY NĂM 2011 (công bố riêng ra file khác)

CÔNG TY CỔ PHẦN **ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC** ----------

Đà Lạt, ngày 05 tháng 04 năm 2012.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011
của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

"Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 họp ngày 21/4/2012 tại TP.Đà Lạt

***Kính thưa Đại hội** !*

- Căn cứ vào luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CH XHCN Việt Nam (có hiệu lực từ ngày 01/07/2006);

- Căn cứ vào quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát được qui định tại điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt;

- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2011 do Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt lập ngày 30 tháng 03 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS).

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tình hình tài chính, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt ('Công ty') và hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2011 như sau:

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

1- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 :

Số liệu trên báo cáo tài chính năm 2011 đã được thể hiện đầy đủ, kịp thời, rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý, đã được kiểm toán độc lập bởi công ty kiểm toán AASCS – Công ty Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán Phía Nam.

Kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2011 của Công ty đến ngày 31/12/2011 như sau:

Tổng thu nhập :	179.506.551.045 đồng
Tổng chi phí :	170.029.374.921 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	9.477.176.124 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	7.310.358.052 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	1.625 đồng/cổ phần

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

Chỉ tiêu	31/12/2011	SỐ ĐẦU KỲ
Tổng Tài sản Trong đó:	**301.951.394.502**	**233.677.199.744**
Tài sản ngắn hạn	229.198.280.107	162.544.007.305
Tài sản dài hạn	72.753.114.395	71.133.192.439
Tổng Nguồn vốn Trong đó:	**301.951.394.502**	**233.677.199.744**
Nợ ngắn hạn	142.843.651.326	74.895.086.466
Nợ dài hạn	88.536.478.519	88.841.773.971
Vốn chủ sở hữu	70.571.264.657	69.940.339.307

Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

2.1 Tính thanh khoản :

Chỉ tiêu	31/12/2011	SỐ ĐẦU KỲ
Khả năng thanh toán hiện hành (số lần)	1.60	2.17
Khả năng thanh toán nhanh (số lần)	0.46	0.96

2.2 Hệ số hoạt động :

Chỉ tiêu	31/12/2011	SỐ ĐẦU KỲ
Tỷ lệ tài sản lưu động trên tổng tài sản	75.91%	69.56%
Tỷ lệ tài sản cố định trên tổng tài sản	24.09%	30.44%

2.3 Cơ cấu vốn :

Chỉ tiêu	31/12/2011	SỐ ĐẦU KỲ
Tỷ lệ nợ trên tổng nguồn vốn	76.63%	70,06%
Tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn	23.37%	29.94%

Trong năm qua với tình hình nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản và xây lắp nói riêng gặp nhiều khó khăn, tình hình tài chính của Công ty cũng đã có những suy giảm về khả năng thanh toán nhanh và thanh toán hiện hành so với cùng kỳ năm trước. Với những rủi ro thanh khoản

mang tính hệ thống trên thị trường hiện nay, việc đảm bảo tỉ lệ thanh khoản ở mức an toàn là điều kiện tiên quyết mà Công ty phải thực hiện và kiểm soát chặt chẽ trong năm 2012.

Cơ cấu tài chính của Công ty tương đối ổn định và tăng trưởng hợp lý, việc đối ứng giữa vốn vay và tài sản đầu tư là phù hợp với những hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2011. Mặc dù tỉ lệ Nợ vay trên Tổng nguồn vốn có tăng nhẹ so với năm trước nhưng việc phân bổ vốn vay hoàn toàn phù hợp với tiến độ các dự án đang triển khai của Công ty. Mặc dù được hưởng những ưu đãi về lãi suất vốn vay nhưng tỉ lệ Vốn vay 76.63% trên tổng tài sản hiện nay sẽ là một gánh nặng chi phí cho hoạt động của Công ty trong năm 2012 nếu không có phương án vay vốn và sử dụng nguồn vốn hiệu quả.

Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện báo cáo định kỳ đúng thời gian và chính xác, kịp thời, tuân thủ các quy định về công bố thông tin trên thị trường. Hội đồng Quản trị cùng Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực, tận tâm điều hành Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của ngành bất động sản, xây lắp nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng nhằm hướng đến những lợi ích của cổ đông và tập thể người lao động.

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

Tất cả hoạt động của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh và các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Song song với nhiệm vụ xây dựng định hướng phát triển của công ty, Hội Đồng Quản trị cũng đã nỗ lực và sát cánh cùng Ban Điều hành trong việc giám sát, quản lý các hoạt động kinh doanh của Công ty.

B. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2011

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình trong năm tài chính 2011, Ban kiểm soát cũng đã được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các bộ phận, phòng ban của Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

Trong năm 2011 Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra số sách tài chính, nguyên tắc quản lý, phương pháp hạch toán cho báo cáo tài chính 6 tháng, 9 tháng và báo cáo tài chính năm 2012 tại văn phòng Công ty. Ngoài ra, Ban Kiểm soát đã thực hiện đánh giá những vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động kinh doanh nhằm hỗ trợ cho Hội đồng quản trị và Ban Điều hành trong quá trình thực hiện.

C. Kiến nghị của ban kiểm soát:

Tiếp theo năm 2010, năm 2011 vẫn là một năm khó khăn cho ngành Bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt nói riêng, Ban Kiểm soát đánh giá cao kết quả kinh doanh Công ty Địa Ốc Đà Lạt đạt được. Mặc dù Công ty chưa đạt được kế hoạch về lợi nhuận đã đề ra trong Đại hội thường niên 2011, nhưng Hội Đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng và quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đem lại lợi nhuận hiệu quả cho cổ đông trong năm 2011.

Để hoạt động kinh doanh trong năm tài chính 2012 đạt hiệu quả cao hơn, Ban kiểm sóat kiến nghị với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty như sau :

1. Xây dựng chiến lược và định hướng phát triển phù hợp nhằm khai thác và sử dụng các ưu thế và tiềm năng của Công ty trong năm 2012.

2. Xây dựng Cơ cấu Vốn/Nợ của Công ty lành mạnh, an toàn và mang tính tự chủ tài chính cao hơn trong năm 2012. Quản lý nhất quán, chặt chẽ công nợ phải thu, phải trả, hàng tồn kho nhằm đảm bảo tính an toàn trong thanh khoản và có quy chế quản lý, kiểm soát sử dụng vốn vay hiệu quả, đúng mục đích.

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

Kính chúc Đại hội cổ đông thường niên 2012 thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào./.

TM. BAN KIỂM SOÁT

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiếu

UBND TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
CTY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số :10/HĐQT-DLR	

Đà Lạt, ngày 04 tháng 4 năm 2012

BÁO CÁO
THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2011 VÀ DỰ KIẾN MỨC THÙ LAO NĂM 2012

(Trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2012)

Kính gửi **: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012**
Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

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

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt ngày 21/4/2011 thống nhất tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011 là 4.5% Lợi nhuận sau thuế .

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011 :

Lợi nhuận sau thuế	**:**	**7.310.358.052 đ**
Tỷ lệ thù lao trên LNST	**:**	**4.5%**
Thù lao HĐQT, BKS	**:**	**328.966.112 đ**

(Ba trăm hai mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi sáu ngàn một trăm mười hai đồng)

Thực tế đã chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011là: **284.000.000đ** ***(****Hai trăm tm mươi bốn triệu đồng*), trong đó:

1/.Thù lao của Hội đồng quản trị năm 2011: 199.500.000 đồng

2/.Thù lao của Ban kiểm soát năm 2011: 84.500.000 đồng

Thù lao còn lại chưa chi : 328.966.112đ– 284.000.000đ = 44.966.112đ

*** Dự kiến mức thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2012:**

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012, trên cơ sở thực hiện năm 2011 có xét đến các yếu tố như trượt giá, Nhà nước tăng lương cơ bản… Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông mức thù lao của HĐQT, BKS năm 2012 là từ 4,5% - 6% Lợi nhuận sau thuế.

Kính trình !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch
(Đ ký v đóng dấu)
CHẾ ANH

UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---
Số: 11 /TT - HĐQT

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

Đà Lạt, ngày 21 tháng 04 năm 2012

TỜ TRÌNH

V/v: Các nội dung thảo luận và thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2012

---o0o---

***Kính thưa Đại hội đồng cổ đông*!**

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

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2011 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính & Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Tại kỳ họp này, HĐQT đã trình bày trước ĐHĐCĐ về tình hình SXKD trong năm 2011, Kế hoạch SXKD năm 2012 và một số vấn đề khác liên quan đến hoạt động của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

HĐQT kính trình quý cổ đông xem xét các vấn đề sau để cùng thảo luận, cho ý kiến đóng góp và biểu quyết thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2012, cụ thể:

I/. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH; QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH CÓ KIỂM TOÁN 2011 & PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 2011:

1/. Kết quả sản xuất kinh doanh & Quyết toán tài chính có kiểm toán năm 2011:

- Tổng doanh thu thực hiện (DT thuần)	:	178.231.917.181 đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	9.477.176.124 đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	7.310.358.052 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /DT thuần	:	4,10 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH	:	10,36 %

2/. <u>Phương án phân phối lợi nhuận năm 2011</u>:

(Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/2011-ĐHĐCĐ, ngày 21/4/2011 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt).

*** Lợi nhuận sau thuế**	**:**	**7.310.358.052 đồng.**
a. Chia cổ tức (67,7% LNST tương đương 11% VĐL):		4.950.000.000 đồng.
b. Thù lao HĐQT, BKS (4.5% LNST)	:	328.966.112 đồng.
c. Quỹ đầu tư phát triển (5% LNST)	:	365.517.903 đồng.
d. Quỹ dự phòng tài chính (5% LNST)	:	365.517.903 đồng.
e. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5% LNST)	:	365.517.903 đồng.
f. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5% LNST)	:	365.517.903 đồng.
g. Chi phí điều hành (2,0% LNST)	:	146.207.161 đồng.
g. Quỹ thưởng BĐH (1,9% LNST)	:	142.207.161 đồng.
h. Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	:	276.906.007 đồng.

II/. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012 & DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2012:

1/. Kế hoạch SXKD năm 2012:

- Tổng doanh thu thực hiện	:	229.380.350.612 đồng
- Lợi nhuận trước thuế	:	10.856.622.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế	:	8.142.466.500 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /DT thuần	:	3,55 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH	:	11,54 %

2/. <u>Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2012</u>:

*** Lợi nhuận sau thuế**	**:**	**8.142.466.500 đồng.**
a. Dự kiến chia cổ tức (66,3% LNST ~ 10%-12% VĐL):		5.400.000.000 đồng.
b. Quỹ đầu tư phát triển (5% LNST)	:	407.123.325 đồng.
c. Quỹ dự phòng tài chính (5% LNST)	:	407.123.325 đồng.
d Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5% LNST)	:	407.123.325 đồng.
e. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5% LNST)	:	407.123.325 đồng.
f. Thù lao HĐQT, BKS (4,5%-6% LNST)	:	366.410.993 đồng.
g. Chi phí điều hành (2% LNST)	:	162.849.330 đồng.
g. Quỹ thưởng BĐH (LNST từ 5 tỷ trở lên: 2% LNST):		162.849.330 đồng.
h. Lợi nhuận chưa phân phối (5,2% LNST)	:	421.863.548 đồng.

III/. CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN THỰC HIỆN VIỆC KIỂM TOÁN NĂM TÀI CHÍNH 2012:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2012 thông qua giới thiệu của Ban kiểm soát.

IV/. THỜI GIAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG HẾT NHIỆM KỲ:

Theo quy định ĐHĐCĐ hết nhiệm kỳ sẽ được tổ chức vào ngày 07 tháng 12 năm 2012; Để việc tổ chức ĐHĐCĐ hết nhiệm kỳ được thuận lợi, nhất là số liệu tài chính được kết thúc đúng thời hạn đảm bảo cho công tác bàn giao giữa 2 nhiệm kỳ; HĐQT kình trình ĐHĐCĐ cho phép tổ chức ĐHĐCĐ hết nhiệm kỳ được tiến hành cùng thời điểm của ĐHĐCĐ thường niên 2013.

Công ty xin ý kiến ĐHĐCĐ quyết định.

Kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

(Đã ký và đóng dấu)

CHẾ ANH