



Đà Lạt, ngày 20 tháng 10 năm 2015

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

Kính thưa quý vị đại biểu,

Thưa toàn thể cổ đông

- ❖ Căn cứ luật doanh nghiệp số 68/2014/QH 13 Ngày 26/11/2014 của Quốc Hội (Có hiệu lực vào ngày 01/07/2015).
- ❖ Căn cứ chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm Soát được quy định trong điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Sau đây được gọi tắt là DLR).

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 như sau:

### 1. Hoạt động của BKS năm 2014:

Trong năm 2014, Ban kiểm soát đã có các hoạt động sau:

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, giám sát và đóng góp ý kiến trong việc thực hiện mục tiêu và kế hoạch công ty.
- Giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật của Hội đồng quản trị và ban Điều hành Công ty.
- Thu thập, thẩm định các tài liệu về báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty.
- Trong năm 2014, ban kiểm soát có nhận được công văn số 1232/ĐTKDV-CNMT ký ngày 09/06/2014 Về việc kiểm tra làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm liên quan đến kết quả kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (DLR). Ngay sau khi nhận được công văn, ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra và báo cáo SCIC bằng công văn số 1806/BKS-DLR. Trong công văn này, ban kiểm soát đã nêu rõ nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn đến kết quả kinh doanh năm 2013 bị lỗ 6.871.621.918 đồng. Cũng như kiểm tra một số vấn đề thuộc về công nợ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (sau đây gọi tắt là BLR- Công ty con do DLR làm chủ sở hữu). Vào ngày 23/07 đến ngày 26/07/2014 Ban kiểm soát kết hợp làm việc với Đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm tra sâu hơn về các vấn đề mà ban kiểm soát đã báo cáo cho SCIC và cũng đã phát hành công văn số 1808/BKS-DLR báo cáo chi tiết về các vấn đề mà SCIC yêu cầu làm rõ.

- Ngày 19/12/2014 ban kiểm soát có tổ chức cuộc họp trực tuyến với thành phần tham dự là các thành viên Ban Kiểm Soát. Nội dung chính của cuộc họp là đánh giá kết quả các kiến nghị và lưu ý của ban kiểm soát đã được nêu ra trong báo cáo của Ban kiểm soát tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2014. Kết thúc cuộc họp Ban kiểm soát có phát hành công văn số 1912/BKS-DLR gửi hội đồng quản trị và ban giám đốc DLR đề nghị giải trình kết quả hoạt động của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc và tình hình thi công công trình Đình Tiên Hoàng cũng như kế quả sửa đổi điều lệ theo thông tư 121/2012/TT-BTC.

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

### **2.1. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT:**

Hội đồng quản trị DLR năm 2014 có tổ chức 4 cuộc họp (cụ thể vào các ngày: 09/01/2014; 14/04/2014; 19/09/2014, 26/12/2014), và 7 lần lấy ý kiến bằng văn bản. Trong các cuộc họp HĐQT ban kiểm soát đều được thông báo và tham dự. Các cuộc họp HĐQT và các lần lấy ý kiến bằng văn bản đều được tổ chức và thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành;

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị ban hành 11 Nghị quyết và 1 Quyết định của Chủ tịch HĐQT. Tất cả các nghị quyết đều được ban hành theo đúng quy định của pháp luật cũng như điều lệ công ty và đã được triển khai thực hiện.

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

Trong năm 2014, ban điều hành đã cố gắng điều hành sản xuất kinh doanh theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 đã được đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua. Tuy nhiên do một số nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan nên kết quả ban điều hành đã không hoàn thành được kế hoạch sản xuất kinh doanh.

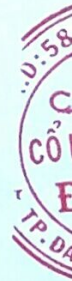
### **2.3. Nhận định của BKS về một số hạn chế trong hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT, Ban Điều hành**

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

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

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

Nhìn chung năm 2014, BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị, cũng như các báo cáo của ban điều hành về hoạt động của công ty. Tuy nhiên trong năm 2014 BKS vẫn chưa tiến hành thường xuyên việc liên lạc, trao đổi, phối hợp tốt với các đơn vị thành viên trực thuộc công ty.



### 3. Kết quả hoạt động SXKD của công ty

#### 3.1. Kết quả

STT	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾ HOẠCH NĂM 2014	KẾT QUẢ NĂM 2014	Thực tế/Kế hoạch
		Doanh thu	Doanh thu	Doanh thu
1	Hoạt động xây lắp	187,983,229,147	39,267,336,086	20.89%
2	Hoạt động cho thuê BDS	2,952,638,387	2,673,494,735	91%
3	Hoạt động chuyển nhượng BDS			
4	Hoạt động kinh doanh dự án BDS			
5	Hoạt động đầu tư dự án	1,543,353,040	1,798,098,116	117%
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	2,090,363,637	1,430,130,898	68%
7	Hoạt động SXKD VLXD	57,445,032,944	41,047,313,302	71%
HỢP CỘNG		252,014,617,155	86,216,373,137	34.21%
TRỪ NỘI BỘ			-33,453,147,263	
HỢP NHẤT		252,014,617,155	52,763,225,874	20.94%

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2014	KẾT QUẢ NĂM 2014
Lợi nhuận sau thuế	2,357,765,276	(12,652,180,083)

#### 3.2. Đánh giá, nhận xét:

So với Kế hoạch năm 2014 doanh thu hợp nhất của DLR chỉ đạt 20.94%. Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch là hơn 2 tỷ 357 triệu, thực tế lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty lỗ hơn 12 tỷ 652 triệu. Theo kế hoạch, doanh thu hoạt động xây lắp chiếm xấp xỉ 75% tổng doanh thu kế hoạch, tuy nhiên thực tế năm 2014 doanh thu hoạt động xây lắp chỉ đạt 20.89% so với kế hoạch. Nguyên nhân của việc doanh thu hoạt động xây lắp sụt giảm nhanh một phần vì kết quả hoạt động năm 2013 của công ty lỗ nên ảnh hưởng đến hồ sơ năng lực khi tham gia đấu thầu. Ngoài ra một số gói thầu dự kiến sẽ nhận nhưng không bố trí được vốn.

Doanh thu hoạt động cốt lõi suy giảm nghiêm trọng nên việc công ty thua lỗ trong năm 2014 là điều tất yếu. Khoản lỗ này chủ yếu là từ chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 4/ Kết quả thẩm định BCTC năm 2014

Ban kiểm soát nhận thấy các ý kiến của của đơn vị kiểm toán cũng như các thuyết minh đính kèm báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty cho năm 2014. Ban kiểm soát chưa thấy vấn đề gì nghiêm trọng khác trong công tác lưu trữ sổ sách, chứng từ theo chế độ và quy định của nhà nước cũng như các quy định nội bộ của công ty.

4.1. Một số chỉ tiêu về tình hình tài chính (ĐVT; 1.000.000 VND)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2014	2013
Tiền và các khoản tương đương tiền	4,559	8,941
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	122	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	89,167	109,035
Hàng tồn kho	98,936	62,965
Tài sản ngắn hạn khác	8,414	7,853
<b>TỔNG TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>201,198</b>	<b>188,794</b>
Các khoản phải thu dài hạn		-
Tài sản cố định	32,716	45,454
Bất động sản đầu tư	24,130	16,208
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	386	364
Tổng tài sản dài hạn khác	2,939	2,039
Lợi thế thương mại		
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>261,369</b>	<b>252,859</b>
Nợ ngắn hạn	99,315	107,980
Nợ dài hạn	116,923	86,991
<b>Tổng Nợ</b>	<b>216,238</b>	<b>194,971</b>
Vốn chủ sở hữu	45,131	57,888
Nguồn kinh phí và quỹ khác		-
<b>Tổng Nguồn Vốn</b>	<b>45,131</b>	<b>57,888</b>
Lợi ích của cổ đông thiểu số		-
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>261,369</b>	<b>252,859</b>

4.2. Các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh (ĐVT; 1.000.000 đồng)

Kết Quả Kinh Doanh	2014	2013
Doanh Thu Thuần	52,763	144,537
Giá Vốn Hàng Bán	48,507	136,286
Lợi Nhuận Gộp	4,256	8,251
Chi phí tài chính	2,714	3,147
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>2,714</i>	<i>3,068</i>
Chi phí bán hàng	895	1,055
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12,805	8,872
<b>Tổng Chi phí hoạt động</b>	<b>16,414</b>	<b>13,074</b>
<b>Tổng doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>226</b>	<b>164</b>
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(11,932)	(4,659)
Lợi nhuận khác	(855)	(1,662)
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	32	27
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(12,755)</b>	<b>(6,294)</b>
Chi phí thuế TNDN	(103)	578
Lợi ích của cổ đông thiểu số		-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(12,652)</b>	<b>(6,872)</b>

## Một số chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	2014	2013
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	77%	75%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	23%	25%
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	83%	77%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	479%	337%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	17%	23%
Tiền/Vốn chủ sở hữu	10%	15%
Thanh toán hiện hành	203%	175%
Thanh toán nhanh	103%	117%
Thanh toán bằng tiền	5%	8%
Thanh toán lãi vay	(3.40)	(0.52)
Vòng quay Tổng tài sản	0.20	0.57
Vòng quay tài sản ngắn hạn	0.26	0.77
Vòng quay vốn chủ sở hữu	1.17	2.50
Vòng quay Hàng tồn kho	0.53	2.30
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-24%	-5%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-5%	-3%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-28%	-12%
EPS	(2,812)	(1,527)
PE	0.00	-0.01
Book Value	10,029	12,864

### 4.2. Tình hình tăng giảm tổng tài sản

Kết thúc năm 2014, tổng tài sản của công ty là 261 tỷ 369 triệu tăng xấp xỉ 8 tỷ 510 triệu so với đầu năm tương ứng tăng 3.37%. Nguyên nhân tăng tài sản chủ yếu là từ công trình chung cư Ngô Quyền mà công ty đang triển khai. Ban kiểm soát cũng lưu ý trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có đến 42 tỷ 756 triệu là từ công trình chung cư Yersin. Công trình này đã nghiệm thu và đưa vào sử dụng và công ty đã bàn giao cho UBND TP.Đà Lạt. Chi phí dở dang này chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí ban quản lý dự án, chi phí khác.

### 4.3. Tình hình tăng giảm tài sản cố định

Tài sản cố định của công ty năm 2014 giảm từ 45 tỷ 453 triệu xuống còn 32 tỷ 716 triệu chủ yếu là do năm 2014 công ty có thực hiện bút toán điều chỉnh hơn 9 tỷ 793 triệu từ khoản mục tài sản cố định hữu hình sang khoản mục bất động sản đầu tư. Trong năm 2014 công ty cũng thực hiện việc thanh lý tài sản thuộc khoản mục phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn với giá trị 1 tỷ 965 triệu.

### 4.4. Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu.

Vốn chủ sở hữu của công ty tại thời điểm 31/12/2014 được ghi nhận là 45 tỷ 131 triệu giảm xấp xỉ 12 tỷ 757 triệu so với đầu năm. Nguyên nhân chính là do hoạt động công ty không hiệu quả dẫn đến thua lỗ trước thuế hơn 12 tỷ 755 triệu.

## 5. Nhận xét, kiến nghị

Hiệu quả hoạt động của công ty qua các năm càng ngày càng giảm sút. Năm 2014 là năm thứ hai công ty có báo cáo lợi nhuận âm liên tiếp. Doanh thu chính của công ty qua các năm đến từ hoạt động xây lắp, tuy nhiên hai năm gần đây hoạt động này hầu như không mang lại hiệu

qua. Vì thế ban kiểm soát kiến nghị hội đồng quản trị và ban điều hành DLR một số nội dung sau đây:

- ✓ Tìm kiếm các giải pháp vượt trội lĩnh vực hoạt động xây lắp.
- ✓ Tập trung xử lý các vấn đề tồn đọng tại công ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc.
- ✓ Xác định mục tiêu chiến lược phát triển dài hạn và bền vững, từ đó đưa ra định hướng đúng đắn giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay. HĐQT và ban điều hành cần xử lý các vấn đề quyết liệt hơn, nhanh hơn trên tinh thần đoàn kết nhất trí vì lợi ích chung của cổ đông và sự phát triển của Công ty.
- ✓ Tiến hành rà soát, đánh giá phân loại lại tài sản của công ty và đặc biệt là danh mục bất động sản mà công ty đang quản lý để có giải pháp mang tính chiến lược về cơ cấu lại tài sản và nguồn vốn. Xây dựng phương án tái cơ cấu nguồn vốn hợp lý theo hướng giảm nợ vay tín dụng ngắn hạn bằng các nguồn dài hạn, điều chỉnh cơ cấu vốn, trong đó tăng vốn chủ sở hữu; tăng cường sử dụng vốn liên doanh liên kết.
- ✓ Công ty sớm sửa đổi điều lệ công ty theo thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng vốn và tài sản công ty. Cần sớm ban hành các văn bản quy định, phân quyền và trách nhiệm rõ của từng chức danh quản lý cao cấp trong ban điều hành.

#### 6. Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2015

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

Xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông!

**T/M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**ĐÀO NGỌC PHƯƠNG NAM**

