

Đà Lạt, ngày 31 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

Kính thưa toàn thể Quý cổ đông;

- 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).
- Căn cứ vào báo cáo tài chính của Công ty năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 như sau:

1. Hoạt động của BKS năm 2015

Trong năm 2015 Ban kiểm soát của DLR có sự thay đổi về thành viên ban kiểm soát như sau:

- Trước ngày 01/09/2015 ban kiểm soát bao gồm 3 thành viên:
 - Ông Đào Ngọc Phương Nam : Trưởng ban.
 - Ông Phạm Văn Khoa : Thành Viên.
 - Bà Hoàng Việt Thúy Hồng: Thành viên.
- Từ ngày 01/09/2015 đến ngày 14/10/2015 Ban kiểm soát còn 2 Thành viên. Lý do: Ông Phạm Văn Khoa có gửi đơn từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát và ngày 01/09/2015 Ban kiểm soát có họp bàn, đồng ý đơn nhiệm của Ông Phạm Văn Khoa.

Ngày 14/10/2015 bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu là thành viên ban kiểm soát thay Ông Phạm Văn Khoa.

Các hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2015:

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị (HĐQT), giám sát và đóng góp ý kiến trong việc thực hiện mục tiêu và kế hoạch công ty.
- Kiểm tra và giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và việc Ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.
- Thu thập, thẩm định các tài liệu về báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty.
- Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp của Ban kiểm soát, bao gồm đánh giá hoạt động kế toán và tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty trong 6 tháng đầu năm và cả năm 2015.

2. Kết quả giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT.

2.1 Kết quả giám sát thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Vào ngày 23/10/2015, đại hội cổ đông đã họp bàn và biểu quyết thông qua 8 nội dung. Các nội dung mà Đại hội biểu quyết thông qua đã được HĐQT và Ban điều hành công ty nghiêm túc triển khai. Tuy nhiên, có hai nội dung HĐQT và Ban điều hành công ty chưa hoàn thành:

- Nội dung số 4, mục 4.1 của nghị quyết đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2015 lần lượt là 156,7 tỷ và 5,48 tỷ. Tuy nhiên kết quả thực hiện 121,2 tỷ và lợi nhuận đạt 1,13 tỷ. So với kế hoạch doanh thu thực tế đạt 77.3% và lợi nhuận thực tế đạt 20.6%.

- Nội dung số 7 của nghị quyết đại hội đồng cổ đông giao HĐQT thay đổi điều lệ theo luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13. Tuy nhiên đến kỳ đại hội này điều lệ công ty chưa thay đổi được. Lý do: hiện nay công ty đang chờ các thông tư hướng dẫn.

2.2. Kết quả giám sát việc thực hiện các nghị quyết của HĐQT

Trong năm 2015 HĐQT tổ chức 05 cuộc họp và 08 lần lấy ý kiến bằng văn bản và ban hành 13 Nghị quyết.

Trong các cuộc họp HĐQT Ban kiểm soát đều được thông báo và tham dự. Các nghị quyết đều được ban hành tuân thủ thẩm quyền của HĐQT và nội dung các nghị quyết này tuân thủ các nghị quyết của ĐHCĐ, Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ của công ty và các quy định khác của Pháp luật.

3. Kết quả thẩm định BCTC năm 2015

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 2015. 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.

3.1. Một số chỉ tiêu về tình hình tài sản nguồn vốn tính đến ngày 31/12/2015 (ĐVT: 1.000.000 đồng)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2015	2014
Tiền và các khoản tương đương tiền	5,345	4,559
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	122
Các khoản phải thu ngắn hạn	92,128	93,485
Hàng tồn kho	61,094	98,936
Tài sản ngắn hạn khác	1,245	4,096
TỔNG TÀI SẢN NGẮN HẠN	159,812	201,198
Các khoản phải thu dài hạn		244
Tài sản cố định	29,354	31,629
Bất động sản đầu tư	23,192	24,130
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	392	386
Tổng tài sản dài hạn khác	2,822	2,695
Tài sản dài hạn dở dang	145	1,087
TỔNG TÀI SẢN	215,717	261,369
Nợ ngắn hạn	102,422	99,315

Nợ dài hạn	67,053	116,923
Tổng nợ	169,475	216,238
Vốn chủ sở hữu	46,242	45,131
Nguồn kinh phí và quỹ khác		
Tổng nguồn vốn	46,242	45,131
Lợi ích của cổ đông thiểu số		-
TỔNG NGUỒN VỐN	215,717	261,369

3.1.1 Tình hình tăng giảm tổng tài sản:

Kết thúc năm 2016, tổng tài sản của công ty là 215 tỷ 717 triệu giảm xấp xỉ 45 tỷ 652 triệu so với đầu năm tương ứng giảm khoản 17,5%. Nguyên nhân: giảm tài sản chủ yếu ở khoản mục hàng tồn kho. Hàng tồn kho giảm chủ yếu là trong năm công ty đã kết chuyển hàng tồn kho từ dự án Chung cư Ngô Quyền.

3.1.2 Tình hình tăng giảm nguồn vốn:

Vốn chủ sở hữu của công ty tại thời điểm 31/12/2015 được ghi nhận là 46 tỷ 242 triệu tăng xấp xỉ 1 tỷ 111 triệu so với đầu năm. Nguồn vốn tăng chủ yếu từ khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

Kết quả kinh doanh	2015	2014
Doanh thu thuần	121,273	52,763
Giá vốn hàng bán	112,581	48,507
Lợi nhuận gộp	8,692	4,256
Chi phí tài chính	1,729	2,714
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1,729</i>	<i>2,714</i>
Chi phí bán hàng	1,624	895
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,095	12,805
Tổng Chi phí hoạt động	14,448	16,414
Tổng doanh thu hoạt động tài chính	117	226
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(5,639)	(11,932)
Lợi nhuận khác	7,061	(855)
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	25	32
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,447	(12,755)
Chi phí thuế TNDN	311	(103)
Lợi ích của cổ đông thiểu số		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,136	(12,652)

Doanh thu hợp nhất của DLR 2015 tăng 130% so với năm 2014. Lợi nhuận từ âm 12,6 tỷ năm 2014 sang năm 2015 là 1,136 tỷ. Doanh thu tăng trưởng nhờ hoạt động đầu tư dự án Ngô Quyền. Trong năm 2015, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính tiếp tục lỗ hơn 5,6 tỷ. Kết quả lợi nhuận sau thuế hơn 1,13 tỷ là do lợi nhuận khác mang lại hơn 7 tỷ.

3.3 Một số chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	2015	2014
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	74%	77%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	26%	23%

Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	79%	83%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	366%	479%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	21%	17%
Tiền/Vốn chủ sở hữu	12%	10%
Thanh toán hiện hành	156%	203%
Thanh toán nhanh	96%	103%
Thanh toán bằng tiền	5%	5%
Thanh toán lãi vay	(2.26)	(3.40)
Vòng quay Tổng tài sản	0.56	0.20
Vòng quay tài sản ngắn hạn	0.76	0.26
Vòng quay vốn chủ sở hữu	2.62	1.17
Vòng quay Hàng tồn kho	1.99	0.53
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1%	-24%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	1%	-5%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	2%	-28%
EPS	252	(2,812)
PE	0.00	0.00
Book Value	10,276	10,029

Các chỉ số tài chính năm 2015 có chiều hướng cải thiện hơn so với năm 2014, tuy nhiên Ban kiểm soát lưu ý ở các chỉ số thanh toán.

4. Nhận xét, kiến nghị

Hiệu quả hoạt động của công ty năm 2015 tốt hơn năm 2014 nhưng vẫn còn một số hạn chế. Hoạt động xây lắp của công ty vẫn chưa có nhiều cải thiện, cơ cấu nguồn vốn của công ty, tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn vẫn còn quá cao (chiếm gần 80%).

Vì thế ban kiểm soát kiến nghị HĐQT và ban điều hành DLR một số nội dung sau đây:

- Tìm kiếm các giải pháp cải thiện hoạt động xây lắp.
- 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.

Xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông!

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

ĐÀO NGỌC PHƯƠNG NAM