



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)
Địa chỉ : 25 - Trần Phú - Đà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

THÔNG BÁO
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
---o0o---

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt trân trọng Thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 của Công ty.

I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM ĐẠI HỘI VÀ THÀNH PHẦN THAM DỰ:

- Thời gian họp: **8g00 thứ Ba, ngày 14 tháng 7 năm 2015**

- Địa điểm họp: **Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
Số 25 Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.**

- Thành phần tham dự: Tất cả các cổ đông có tên trong Sổ cổ đông của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 25/6/2015). Cổ đông không tham dự có thể ủy quyền cho người khác tham dự và việc ủy quyền phải được lập thành văn bản (theo mẫu của Công ty CP địa ốc Đà Lạt).

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

Đại hội sẽ cùng thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2014; Phương hướng hoạt động năm 2015.
- Báo cáo kết quả SXKD năm 2014; Kế hoạch SXKD năm 2015;
- Báo cáo tóm tắt tài chính năm 2014; Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2014 (nếu có) và dự kiến phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức 2015;
- Báo cáo chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2014 và dự kiến mức thù lao năm 2015;
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2014; Phương hướng hoạt động năm 2015.
- Thông qua tờ trình một số nội dung theo thẩm quyền quyết định của Đại Hội đồng cổ đông;
- Một số nội dung liên quan khác.

III. TÀI LIỆU PHỤC VỤ ĐẠI HỘI:

- Quý cổ đông có thể lấy tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông trên Website của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: dalatreal.com.vn từ ngày **30/6/2015**;

IV. THỜI GIAN ĐĂNG KÝ VÀ XÁC NHẬN THAM DỰ ĐẠI HỘI:

- Để thuận tiện cho công tác tổng hợp tổ chức Đại hội, Quý cổ đông vui lòng xác nhận việc tham dự Đại hội theo hình thức gửi qua đường Bưu điện hoặc Email trước 16h ngày **10/7/2015** tại địa chỉ:

- Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty CP địa ốc Đà Lạt
- Địa chỉ : 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành phố Đà Lạt.
- Người nhận : Ông Nguyễn Văn Đậu
- Email: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn;
hdqtdlr@yahoo.com;
vandaudlr@yahoo.com.vn.
- Ngoài phong bì cần ghi rõ “**Hồ sơ xác nhận việc tham dự Đại hội**”;

* Lưu ý:

- Khi đi dự Đại hội, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng mang theo thư mời, CMND/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu là người được ủy quyền) để đăng ký tư cách cổ đông tham dự Đại hội. Mọi chi phí ăn, ở, đi lại và các chi phí khác do cổ đông tự trang trải.

Thông báo này được thay cho Giấy mời;

Trân trọng Thông báo và kính mời!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
CHỦ TỊCH HĐQT



Trần Văn Châu



I/. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM:

Địa điểm: Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lat

Số 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

II/. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH:

TM.BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



CÔNG TY CỔ PHẦN ÑÒA OC ÑÀ LẠT (DLR)
Ñòa chñ : 25 - Tran Phu - Ñà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

NGUYÊN TẮC THẺ LỆ BIỂU QUYẾT, KIỂM PHIẾU TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014

---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 ĐHĐCD thông qua ngày 9/5/2009.

- Căn cứ Nội quy làm việc của ĐHĐCD thường niên năm 2015.

Việc biểu quyết, kiểm phiếu thông qua các nội dung Tờ trình của ĐHĐCD thường niên 2015 của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt 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. Thẻ lệ biểu quyết: *Biểu quyết bằng cách đưa cao thẻ 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 một thẻ 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 và có đóng dấu treo của Công ty. Thẻ biểu quyết 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 nội dung cần biểu quyết và lấy ý kiến tại Đại hội.

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

Thẻ biểu quyết hợp lệ là thẻ 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).

*** Cách thức biểu quyết:**

Chủ tọa Đại hội sẽ yêu cầu cổ đông biểu quyết các nội dung bằng cách ngồi tại chỗ và đưa cao thẻ 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 thẻ đồng ý;
- Lần thứ 2: Cổ đông đưa cao thẻ không đồng ý;
- Lần thứ 3: Cổ đông đưa cao thẻ không có ý kiến.

Sau mỗi lần biểu quyết, Ban kiểm phiếu hoặc Ban tổ chức sẽ ghi nhận tỷ lệ biểu quyết tương ứng với số cổ phần của cổ đông 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 14 tháng 07 năm 2015

TM. Ban Tổ chức Đại Hội

Trưởng Ban



Trần Văn Châu



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ Ở ÑÀ LẠT (DLR)
Nhà chñ : 25 - Trần Phú - Ñà Lạt - Điện thoại : 0633.822243 – Fax: 0633.821433
Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2015
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ÑÀ LẠT**

---o0o---

NỘI QUY LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 Công ty cổ phần địa ốc Ñà Lạt được tổ chức vào lúc **8g00 ngày 14 tháng 07 năm 2015 tại Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Ñà Lạt - số 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Ñà 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 hợp đại diện ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông được chốt ngày 25/06/2015.

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.

Đà Lạt, ngày 14 tháng 7 năm 2015

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN**



Trần Văn Châu

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng 7 năm 2015



THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2015

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LAT

Họ và tên:

Số CMND: cấp ngày: tại:

Đĩa chi:.....

HOẶC:

Tên đơn vị:

Giấy phép ĐKKD số: cấp ngày: tại:

Đại diện theo pháp luật:.....

Số CMND: cấp ngày: tại:

Đĩa chi:.....

Điện thoại:.....

Số cổ phần sở hữu⁽¹⁾:.....

BÊN NHÂN ỦY QUYỀN:

Tên đơn vị:

Họ và tên: Chức vụ (nếu có):

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

Địa chỉ:.....

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 2015 của Công ty CP Địa ốc Đà Lat.

Cam kết:

Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, 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 cảm ơn !

Bên nhận ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: (1): Số lượng cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 25/6/2015.



Đà Lạt, ngày 30 tháng 6 năm 2015

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT NĂM 2014
& ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2015
(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015)**
---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 2015, 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 2014; Định hướng hoạt động năm 2015 như sau:

PHẦN I :

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2014

1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014:

Với vai trò là người đại diện cho quý cổ đông Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty trong năm 2014 đã có nhiều cố gắng, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và 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, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Pháp luật của Nhà nước.

HĐQT thực hiện việc quản lý và quản trị công khai, dân chủ và minh bạch. Tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định của Công ty nghiêm ngặt.

Trên cơ sở Nghị quyết được thông qua tại Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2014, HĐQT đã bám sát và tổ chức chỉ đạo Ban điều hành Công ty ứng phó với những biến động bất thường do tình hình kinh tế khó khăn – đặc biệt tại địa bàn tỉnh Lâm Đồng, áp dụng nhiều giải pháp để khắc phục vượt qua khó khăn, duy trì ổn định tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

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 tài chính 2014, HĐQT đã tổ chức 05 kỳ họp HĐQT, và thông qua 07 văn bản xin ý kiến để chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ được giao và kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động SXKD, điều hành Doanh nghiệp;

Chọn Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính của năm theo đề nghị của Ban kiểm soát Công ty.

Năm 2014 là năm doanh nghiệp vẫn còn trong thời điểm khó khăn. Trong điều kiện các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bị ngừng trệ, HĐQT đã chỉ đạo và phối hợp Ban điều hành triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và tình hình quản trị Công ty;

HĐQT thực hiện việc quản lý và quản trị công khai-dân chủ và minh bạch. Tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định của Công ty niêm yết về công tác kiểm toán và báo cáo định kỳ kết quả kiểm toán và quản trị theo quý/ 6 tháng và thường niên. Các báo cáo kiểm toán đều được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập do ĐHĐCĐ thông qua;

Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2014 tiếp tục ứng phó với những khó khăn, thử thách như đã được nhận định từ đầu năm; Tuy nhiên thực tế một số yếu tố chủ quan, khách quan không thuận lợi đã tác động mạnh mẽ hơn ngoài dự kiến, cho nên kết quả SXKD trong năm 2014 là không đạt.

2. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014:

Chỉ tiêu	NĂM 2014	NĂM 2013
1. Doanh thu	52,071,688,528	144,954,732,456
2. Chi phí	62,160,562,512	151,275,718,152
3. Lợi nhuận trong công ty liên kết	31,873,308	26,604,317
4. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(9,881,200,113)	(6,871,621,918)

3. NHẬN XÉT ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Hoạt động của HĐQT năm 2014 luôn tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và Quy chế hoạt động của Công ty. Các phiên họp của HĐQT đều được chuẩn bị kỹ lưỡng, nghiêm túc; Trong các phiên họp có mời Ban kiểm soát Công ty tham dự; Nghị quyết của các phiên họp được công bố phổ biến công khai để triển khai thực hiện. Thông qua việc thực hiện công bố thông tin góp phần nâng cao trách nhiệm của HĐQT trước cổ đông, tạo điều kiện cho các cổ đông giám sát hoạt động của HĐQT.

Công ty đang từng bước đổi mới hoạt động quản lý theo hướng nâng cao năng lực quản trị điều hành, quản trị rủi ro, chuẩn hóa các quy trình, quy chế trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, HĐQT đã ban hành nhiều văn bản để đưa các hoạt động của Công ty đi vào nề nếp dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, kết quả hoạt động SXKD năm 2014 của Công ty không hiệu quả do còn bộc lộ một số khuyết điểm cần được khắc phục đó là:

- Đầu tư vào một số ngành như Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông giá trị lớn nhưng chưa nghiên cứu kỹ thị trường, nhu cầu thấp nên khai thác không hiệu quả, thu hồi vốn chậm, chi phí lãi vay ngày càng tăng;

- Doanh thu SXKD chính của Công ty là lĩnh vực xây lắp các dự án công trình thuộc vốn ngân sách nhà nước, việc thanh quyết toán chậm kéo dài làm chi phí vốn tăng cao nên lợi nhuận giảm, thậm chí lỗ;

- Tuy Công ty quản lý nhiều tài sản là bất động sản biệt thự nhưng phân diện tích đất bao quanh biệt thự đều nộp tiền thuê đất ở mức giá rất cao, trong khi doanh thu khai

thác phần biệt thự giá trị thấp (số lượng buồng phòng ít, không được phép cải tạo theo quy định), doanh thu dịch vụ không đủ bù đắp chi phí tiền thuê đất;

- Hoạt động khai thác đá đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp giấy phép hoạt động với thời hạn sử dụng hơn 25 năm, tuy nhiên Công ty không có vốn đầu tư máy móc thiết bị đáp ứng công suất nên hiệu quả còn thấp; Do đó, Công ty đã tiến hành ký kết hợp tác đầu tư với các đối tác bên ngoài để gia tăng hiệu quả;

- Trong năm 2014, Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (BLR) – là Công ty thành viên độc lập, hoạt động không có hiệu quả, để lại nhiều tồn tại và gây hậu quả nghiêm trọng ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt; HĐQT đã quyết nghị không đưa kết quả báo cáo tài chính của BLR vào Báo cáo tài chính hợp nhất toàn Công ty;

- Phần lớn các thành viên HĐQT đều kiêm nhiệm, tuy đã thành lập các tiểu ban chuyên môn nhằm tham mưu cho HĐQT, nhưng hoạt động chưa thực sự hiệu quả và bao quát sâu sát hết tình hình hoạt động của Công ty;

- Điều lệ Công ty chưa được ban hành theo Thông tư 121/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài Chính V/v: Quy định quản trị công ty áp dụng đối với các công ty đại chúng.

Nhìn chung hoạt động của HĐQT trong năm 2014 tuy đã có nhiều cố gắng, nhưng vẫn chưa hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đề ra. HĐQT kính mong quý cổ đông cảm thông, chia sẻ, tham gia góp ý, với mong muốn xây dựng thương hiệu cho Công ty để từng bước phát triển công ty bền vững theo kế hoạch mà Đại hội đồng Cổ đông đề ra, cũng như quý cổ đông tin tưởng, kỳ vọng.

PHẦN II :

ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2015

1. DƯ BAO KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH NĂM 2014:

Năm 2015 dự báo tình hình chung của cả nước sẽ phục hồi tăng trưởng, Việt Nam hội nhập sâu hơn vào thị trường kinh tế thế giới. Các hiệp định thương mại có hiệu lực thu hút nhiều vốn đầu tư nước ngoài, mở ra nhiều cơ hội kinh doanh. Đời sống xã hội ngày càng được nâng cao, các nhu cầu về đầu tư hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, thương mại dịch vụ tạo điều kiện để ngành kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp phát triển. Bên cạnh đó cũng còn nhiều thách thức, khó khăn đối với các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp ngành xây dựng và bất động sản; Chính phủ đã và sẽ có các chủ trương, chính sách, quyết sách kích thích phát triển kinh tế đi đôi với kiềm chế lạm phát. Thị trường vốn cho doanh nghiệp sản xuất kinh doanh còn nhiều hạn chế; Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán, thị trường vốn khác vẫn chưa khai thác được. Thị trường bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng vẫn chưa có những tín hiệu tích cực và còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trên địa bàn Tỉnh, tình hình năm 2015 cũng chưa có dấu hiệu tích cực, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hạn chế tối đa, tình hình tài chính, thu chi cân đối ngân sách còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của doanh nghiệp.

2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP CƠ BẢN:

Ngay sau khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2015. Hội đồng quản trị sẽ cố gắng thực hiện 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. Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên, HĐQT tập trung giải quyết một số nội dung:

*** Về phía HĐQT:**

- Năm 2015 Công ty sẽ vẫn còn gặp nhiều khó khăn, phức tạp, do vậy việc quản trị rủi ro là nhiệm vụ có ý nghĩa quyết định. HĐQT cần có phương án, lộ trình và tiến độ cụ thể trong việc tái cấu trúc doanh nghiệp đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

- Thực hiện tốt công tác quản trị doanh nghiệp, không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị, quản lý, điều hành...

- 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 và các công ty thành viên trong việc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, nghị quyết, quyết định của HĐQT;

- 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.

*** Về phía Ban Điều hành:**

Trên cơ sở kế hoạch SXKD năm 2015 được Đại hội đồng cổ đông thông qua, yêu cầu Ban điều hành xây dựng các phương án, có lộ trình chi tiết, trong đó tập trung vào các giải pháp cụ thể sau:

- Sau khi Điều lệ mới được ban hành, Ban Điều hành có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh, bổ sung, xây dựng lại các quy chế, quy định phù hợp với yêu cầu hoạt động và phát triển của Doanh nghiệp.

- Tái cấu trúc nguồn nhân lực, sắp xếp bộ máy quản lý tinh gọn, tổ chức sản xuất và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của Công ty phù hợp với yêu cầu SXKD là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của năm 2015, chủ yếu tập trung vào công tác đánh giá lại nguồn nhân lực hiện có, định biên lao động phù hợp với từng vị trí công việc, giải quyết nguồn nhân lực dôi thừa không cần thiết; có kế hoạch quy hoạch, đào tạo và sử dụng nguồn nhân lực thực sự có trình độ, năng lực; đầu tư nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ quản lý, năng lực điều hành, đảm bảo cơ hội thăng tiến và có chính sách đãi ngộ thỏa đáng, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực đóng góp vào sự phát triển của Công ty.

- Xây dựng kế hoạch tài chính phù hợp nhằm chủ động trong việc huy động và sử dụng nguồn vốn. Bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tăng vốn phù hợp với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Xây dựng định mức và quản lý chặt chi phí SXKD nhằm tiết kiệm trong chi tiêu, giảm giá vốn, tăng lợi nhuận.

- Theo dõi sát diễn biến của các chính sách tài chính, 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;

- Đẩy mạnh công tác xây lắp, tham gia đấu thầu nhiều công trình xây dựng trong và ngoài Tỉnh Lâm Đồng để tạo doanh thu góp phần thực hiện hoàn thành kế hoạch đề ra.
- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.
- Tập trung đầu tư phát triển các dự án mới có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.
- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng, tạo thêm nguồn vốn SXKD cho Công ty
- Nâng cao tính quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trong thị trường xây dựng và địa ốc hiện nay.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.

Kính thưa Đại hội!

Trên đây là một số nội dung cơ bản về hoạt động của HĐQT năm 2015, định hướng hoạt động năm 2015. Nhân dịp này, HĐQT xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ, hợp tác, phối hợp hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Ban chấp hành Đảng ủy, các tổ chức đoàn thể và toàn thể CB-CNV trong Công ty; sự cộng tác và chia sẻ của Quý cổ đông, nhà đầu tư đối với hoạt động của HĐQT trong năm vừa qua. Trong năm 2015, HĐQT sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị nhằm đáp ứng quy mô ngày càng phát triển của Công ty và yêu cầu ngày càng cao của cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét quyết định./.

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



Trần Văn Châu

*** Nơi nhận:**

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

Số: 01/2015/BC/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 27 tháng 01 năm 2015

**BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP
NĂM 2014**

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

Tên Công ty đại chúng : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Địa chỉ trụ sở chính : 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt
Vốn điều lệ : 45.000.000.000 đồng
Mã chứng khoán : DLR

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

1./ Các cuộc họp HĐQT trong năm 2014:

- Kỳ họp HĐQT lần 1 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 09/01/2014;
- Kỳ họp HĐQT lần 2 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 14/04/2014;
- Kỳ họp HĐQT lần 3 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 19/09/2014;
- Kỳ họp HĐQT lần 4 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 26/12/2014;

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

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số kỳ họp HĐQT	Dự họp	Cử họp thay	Vắng mặt	Tỉ lệ
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch	04	04		0	100 %
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	04	02	02	0	100 %
3	Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	04	04		0	100 %
4	Võ Hữu Thiện	Thành viên	04	03	01	0	100 %
5	Phạm Quang Sâm	Thành viên	04	03	01	0	100 %
6	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	04	01	03	0	100 %
7	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	04	04		0	100 %

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.

+ Hội đồng quản trị phối hợp cùng Ban điều hành xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014.

b) Hoạt động giám sát của HĐQT:

+ Hội đồng quản trị chỉ đạo và phối hợp với Ban điều hành kịp thời giải quyết các vướng mắc, tồn đọng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.



c) Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản:

+ Trong năm 2014, có 07 văn bản xin ý kiến của HĐQT và đã được HĐQT ban hành nghị quyết chấp thuận.

II. Các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị & Quyết định của Chủ tịch HĐQT:

S T T	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY PHÁT HÀNH	HÌNH THỨC	TÓM LƯỢC NỘI DUNG
1	01/NQ	09/01/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 09/01/2014	+ Xem xét báo cáo kết quả SXKD 2013 và dự kiến kế hoạch SXKD 2014; + Thông qua việc giảm giá chỉ phí tư vấn xây dựng và chỉ phí khác của Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho người thu nhập thấp – Khu chung cư Ngõ Quyền, thành phố Đà Lạt; + Thông qua chủ trương đầu tư đối với Dự án Khu dân cư Đồi An Tôn, thành phố Đà Lạt; + Thống nhất chi trả cổ tức 2012 trong quý I năm 2014.
2	02/NQ	25/03/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	HĐQT thông qua nội dung, chương trình tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014: + Thời gian: 08h00 thứ Sáu, ngày 16/5/2014 + Địa điểm: Hội trường Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
3	03/NQ	14/04/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 14/04/2014	+ Thông qua kết quả SXKD năm 2013, báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2013; + Thông qua kế hoạch SXKD năm 2014; + Thông qua một số chủ trương trong hoạt động quản lý điều hành và SXKD của Doanh nghiệp.
4	03/QĐ	31/05/2014	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	HĐQT chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc trực tiếp đứng tên tham dự đấu thầu & vay vốn thi công công trình Xây dựng mới trường THCS Phước Hiệp, Cù Chi, Thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp trúng thầu.
5	04/NQ	27/06/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận thực hiện hợp đồng thanh lý tài sản cho Ông Quách Tấn Hải – Phó CT HĐQT DLR; + HĐQT chấp thuận chuyển nhượng xe cần cẩu Mitsubishi đã qua sử dụng với giá bán là 500.000.000 đồng (gồm VAT)
6	05/NQ	30/06/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	HĐQT thống nhất chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCs) làm đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014 cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
7	06/NQ	09/09/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận cho Công ty TNHH Thuận Đức thuê lại toàn bộ tài sản tại Nhà máy gạch tuynen Nghĩa Đức; + Giao Tổng Giám đốc DLR chịu trách nhiệm triển khai.
8	07/NQ	09/09/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận phê duyệt Phương án hợp tác đầu tư tại mỏ đá Phường 7 giữa DLR và Công ty TNHH Vạn Trường Đức; + Giao Tổng Giám đốc DLR chịu trách nhiệm triển khai.

00000
CÔNG TY
PHẦN DI
ĐÀ LẠT
LAT-T.L

9	08/NQ	23/09/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 19/09/2014	+ Báo cáo kết quả SXKD & Báo cáo tài chính bán niên 2014; + Báo cáo của BKS về tình hình tài chính Doanh nghiệp; + Phương hướng & giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD 6 tháng cuối năm 2014; + Xem xét, quyết định về việc chuyển từ thuê đất sang giao đất và chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; + Báo cáo của TGD về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Tp Đà Lạt; + Thông qua kế hoạch về việc triển khai cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; + Giao Thành viên HĐQT phụ trách pháp chế chịu trách nhiệm xây dựng Điều lệ Công ty theo thông tư 121 và Quy chế tài chính của Công ty.
10	09/NQ	13/10/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận chọn Công ty Chứng khoán Phú Gia là đơn vị tư vấn phối hợp với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tiến hành xây dựng lộ trình, kế hoạch triển khai cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; + Giao TGD DLR chịu trách nhiệm phối hợp thực hiện;
11	10/NQ	17/11/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT thống nhất chủ trương trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc sử dụng thặng dư vốn cổ phần hóa doanh nghiệp để xử lý tài chính đối với các khoản lỗ lũy kế năm 2013 & 2014 của DLR trong niên độ tài chính 2014.
12	11/NQ	31/12/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 26/12/2014	+ Báo cáo kết quả SXKD 9 tháng đầu năm 2014 & dự báo kết quả SXKD năm 2014; + Báo cáo tình hình tài chính Doanh nghiệp và kết quả xử lý công nợ; + Báo cáo tiến độ và kết quả xử lý tồn đọng các gói thầu do Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc thi công tại HCM; + Phương hướng và kế hoạch SXKD năm 2015; + Phê duyệt phương án vay vốn đầu tư bổ sung MMTB phục vụ hoạt động SXKD bề tông thương phẩm; + Phê duyệt phương án cho thuê nhà, đất tại số 22 Hùng Vương, thành phố Đà Lạt; + Triển khai thực hiện phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; + Các nội dung khác: - HĐQT chấp thuận việc thôi đảm nhiệm cương vị Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Đà Lạt đối với Ông Phạm Quang Sâm từ ngày 01/02/2015; - HĐQT chấp thuận Đơn xin từ nhiệm cương vị Phó Tổng Giám đốc và giải quyết cho Ông Nguyễn Văn Bảo nghỉ việc kể từ ngày 01/01/2015.

142
Y
A OC
IT
M O

III. Thay đổi danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán:

- Không có.

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

- Không có.

V. Các vấn đề cần lưu ý khác:

- Đẩy mạnh công tác xây lắp, tham gia đấu thầu nhiều công trình xây dựng trong và ngoài Tỉnh Lâm Đồng để tạo doanh thu góp phần thực hiện hoàn thành kế hoạch đề ra.
- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.
- Tập trung đầu tư phát triển các dự án mới có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.
- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng, tạo thêm nguồn vốn SXKD cho Công ty
- Nâng cao tính quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trong thị trường xây dựng và địa ốc hiện nay.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.

*** Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP C.Ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Trần Văn Châu





Đà Lạt, ngày 30 tháng 6 năm 2015

BÁO CÁO TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2015
(Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015)

---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 2015, Tổng Giám đốc Công ty báo cáo với quý cổ đông về tình hình kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 như sau:

PHẦN I

TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

I, TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD:

Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2014 trong điều kiện vô cùng khó khăn. Một số yếu tố khách quan không thuận lợi đã tác động trực tiếp kế hoạch SXKD đã được xây dựng và trình Đại hội đồng cổ đông năm 2014, như: lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn gần như không có, thị trường xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản tiếp tục đình trệ, chi phí tăng cao (điều chỉnh tiền thuê đất, điều chỉnh chi phí lương tối thiểu vùng...); Về yếu tố chủ quan, công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh còn kém hiệu quả, từ Công ty mẹ đến một số đơn vị thành viên trong hệ thống, một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh có tỷ trọng doanh thu lớn thực hiện điều chỉnh cho phù hợp với tình hình, điều kiện và đặc điểm thực tế.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên từng lĩnh vực hoạt động như sau:

1/ Trên lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án:

1.1/ Dự án Cum chung cư, Khu dân cư Yersin, thành phố Đà Lạt:

- Đến 30/6/2013, toàn bộ dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và bàn giao cho UBND thành phố Đà Lạt tiếp nhận, đưa vào khai thác sử dụng, đã hoàn thành công tác kiểm toán, tổng quyết toán đầu tư dự án theo quy định nhưng cơ quan nhà nước vẫn chưa thẩm tra xong quyết toán vốn đầu tư dự án;

- Khó khăn chính là tình hình thanh toán vốn của Nhà nước đối với dự án. Công ty liên tục tiếp xúc, kiến nghị các cơ quan chức năng, lãnh đạo các ngành các cấp để tháo gỡ nhưng vẫn chưa có kết quả. Vấn đề này đã và đang ảnh hưởng trực tiếp và nghiêm trọng đến tình hình tài chính, tín dụng, hoạt động quản lý điều hành doanh nghiệp. Mặt khác, các quan điểm khác nhau về cơ chế đầu tư, chính sách của dự án vẫn đang còn là vấn đề phải tiếp tục tháo gỡ, giải quyết để kết thúc Dự án.

1.2/ Dự án đầu tư Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái, Đà Lạt:

Đây là dự án trọng điểm trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2014 – 2015, chiếm tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận chủ yếu trên tất cả các lĩnh vực hoạt động (đầu tư, thi công xây dựng, cung ứng vật liệu, chuyển giao dự án) nhưng dự án bị đình trệ do công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của nhà nước bị chậm trễ, đặc biệt do thay đổi về hình thức đầu tư dự án, cơ chế chính sách đầu tư của UBND tỉnh (chuyển từ Đầu tư - Xây dựng - Chuyển giao sang hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động SXKD của Công ty năm 2014.

- Tại thời điểm hiện nay, dự án lại tiếp tục điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án bàn giao lại cho UBND thành phố Đà Lạt làm chủ đầu tư theo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng tại Thông báo số 90/TB-UBND ngày 25/4/2015.

1.3/ Dự án đầu tư Khu nhà ở thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền, Đà Lạt:

Đây là dự án do Công ty làm Chủ đầu tư, triển khai thực hiện theo pháp luật đầu tư về nhà ở xã hội của Chính phủ, có sử dụng vốn tín dụng hỗ trợ của Nhà nước thông qua ngân hàng thương mại.

Tổng mức đầu tư của dự án: 77,70 tỷ đồng, với quy mô xây dựng 4 khối chung cư và hạ tầng hoàn chỉnh, gồm 210 căn hộ.

Dự án đã triển khai thực hiện theo đúng trình tự đầu tư xây dựng theo các quy định có liên quan, đảm bảo đúng tiến độ đầu tư, xây dựng; giải ngân, thanh toán, kiểm soát thanh toán vốn đúng quy định.

Tính đến thời điểm hiện nay toàn bộ dự án đã cơ bản hoàn thành giai đoạn xây dựng, đang triển khai thực hiện công tác tổng kiểm toán, tổng quyết toán dự án và thực hiện kinh doanh theo trình tự, thủ tục quy định đặc thù của dự án nhà ở xã hội.

1.4/ Dự án đầu tư Khu dân cư Đồi An Tôn, Đà Lạt:

Đây là Dự án thực hiện nhiệm vụ chính trị xã hội do UBND tỉnh giao doanh nghiệp nhà nước Công ty kinh doanh & phát triển nhà Lâm Đồng, sau khi cổ phần Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt kế thừa tiếp tục thực hiện.

Dự án được triển khai từ năm 2004 nhưng đến nay vẫn đang bế tắc vì:

- + Chưa rõ ràng về chính sách đầu tư giữa doanh nghiệp và nhà nước.
- + Nếu triển khai đầu tư kinh doanh bất động sản thì tại thời điểm hiện nay doanh nghiệp chưa có điều kiện tài chính để thực hiện đầu tư, bên cạnh đó thị trường bất động sản còn ẩn chứa nhiều rủi ro nên việc đầu tư dự án là không khả thi.
- + Do trong ranh giới dự án có dự án đầu tư của nhà nước (đường vành đai) đi xuyên qua nhưng địa phương chưa triển khai thực hiện được do chưa có vốn nên Công ty hoàn toàn bị động trong việc đề ra và thực hiện phương án giải quyết dứt điểm.
- Tổng chi phí đã đầu tư dự án (chủ yếu là công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và công tác chuẩn bị đầu tư) là 14.498.817.000 đồng. Do dự án chưa có hướng giải quyết dứt điểm nên đã ảnh hưởng rất lớn đến việc cân đối, xử lý khó khăn tài chính của Công ty.

1.5/ Dự án nhà ở xã hội dành cho các lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng:

Để tìm kiếm việc làm, tạo doanh thu, duy trì hoạt động của doanh nghiệp, trong điều kiện khó khăn về vốn, Ban điều hành đã tiếp tục tiếp cận để tìm kiếm và triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các Dự án nhà ở xã hội trên tinh thần tranh thủ nguồn vốn hỗ trợ của Chính phủ. Trong năm 2014, đã tiếp cận và triển khai công tác chuẩn bị đầu tư Dự án nhà ở xã hội dành cho các lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng.

UBND tỉnh Lâm Đồng, Bộ tư lệnh quân khu 7 đã có văn bản thống nhất giao Công ty làm chủ đầu tư dự án tại khu đất số 136, đường Lữ Gia, Đà Lạt

Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã cơ bản thực hiện xong công tác chuẩn bị đầu tư, đang chờ thông qua những nội dung chính của dự án với cơ quan chủ quản đầu tư (Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Lâm Đồng);

Quy mô dự kiến của dự án:

- + Diện tích đất: 2.234 m².
- + Xây dựng 01 khối chung cư gồm 07 tầng và 01 tầng hầm và hạ tầng hoàn chỉnh.
- + Số căn hộ: 97 căn hộ. Diện tích sàn xây dựng: 8.024 m².
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 47,7 tỷ đồng
- + Nguồn vốn: Vốn vay hỗ trợ đầu tư từ nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ dành cho các DA nhà ở xã hội, vốn của chủ đầu tư, vốn huy động từ người mua nhà.

2/ Lĩnh vực thi công xây lắp công trình:

Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh 2014 của toàn bộ hệ thống Công ty, doanh thu hoạt động đấu thầu, nhận thầu thi công xây lắp các công trình bên ngoài là 98,5 tỷ đồng (văn phòng công ty 37 tỷ, Công ty TNHH MTV địa ốc Đà Lạt 22 tỷ, Công ty TNHH MTV địa ốc Bảo Lộc 39,5 tỷ) nhưng kết quả hoạt động thực tế năm 2014 chỉ đạt 10% kế hoạch.

Nguyên nhân: Do tình hình đầu tư xây dựng cơ bản (từ ngân sách nhà nước và từ các chủ đầu tư) bị thu hẹp nghiêm trọng, cạnh tranh khốc liệt, có trường hợp đã ký hợp đồng nhưng bị đình trệ không thực hiện, mặt khác khi xây dựng kế hoạch Ban điều hành và các đơn vị thành viên đã chủ quan không lường được những biến động khách quan của thị trường xây lắp.

3/ Lĩnh vực Sản xuất và kinh doanh Vật liệu xây dựng:

3.1/ Hoạt động khai thác chế biến đá:

Quý I năm 2014, hai mỏ đá của Công ty đi vào hoạt động khai thác và chế biến trên cơ sở các Giấy phép khai thác khoáng sản được cấp; Tuy nhiên, do nguồn lực tài chính trong đầu tư mở rộng hạn chế, Hội đồng quản trị đã có quyết sách chỉ đạo hợp tác đầu tư, khai thác kinh doanh. Ban điều hành đã triển khai thực hiện theo chỉ đạo, tuy nhiên kết quả thực hiện còn nhiều hạn chế như sau:

+ Mỏ đá phường 7: Công ty đã tổ chức lại, nâng cao năng lực hoạt động khai thác, ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng đối tác kinh doanh vẫn không nâng cao được năng lực chế biến, tiêu thụ và kinh doanh sản phẩm, dẫn đến ảnh hưởng đến hoạt động khai thác của Công ty.

+ Mỏ đá Gân Reo, huyện Đức Trọng: Công ty vừa tổ chức khai thác, chế biến vừa tìm kiếm đối tác hợp tác; Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện đã và đang gặp nhiều khó khăn mà nguyên nhân chủ yếu là do sự cản trở, chống đối của các cá nhân và gia đình trong khu vực làm ảnh hưởng đến hoạt động khai thác (sử dụng vật liệu nổ công nghiệp) trong điều kiện Công ty không thể đáp ứng thỏa mãn các yêu cầu của các đối tượng nói trên; Ban điều hành đã áp dụng nhiều giải pháp cần thiết nhưng vẫn chưa tháo gỡ được. Việc thỏa thuận các nội dung và điều kiện hợp tác với các đối tác vẫn chưa có kết quả cụ thể. Vì vậy trong những tháng cuối năm 2014 và từ đầu năm 2015 đến nay, hoạt động SXKD của Mỏ đá Gân Reo không hiệu quả.

3.2/ Hoạt động SXKD gạch tuynen:

Thực hiện chủ trương của Hội đồng quản trị, xuất phát từ tình hình sản xuất kinh doanh thực tế, nguồn nguyên liệu đã cạn, nhu cầu và chuyển đổi loại sản phẩm gạch trên thị trường, đồng thời nhằm hạn chế lỗ trong hoạt động sản xuất kinh doanh gạch; Ban điều hành đã tiến hành ký kết hợp đồng cho thuê nhà xưởng và thiết bị trong thời hạn 5 năm.

Do triển khai chủ trương nói trên nên doanh thu trên lĩnh vực sản xuất kinh doanh gạch (5,6 tỷ) trong kế hoạch 2014 bị điều chỉnh theo. Ban điều hành tập trung chỉ đạo triển khai công tác giải phóng hàng tồn kho và xử lý nợ.

3.3/ Hoạt động SXKD bê tông thương phẩm:

Quý I năm 2014, trạm trộn bê tông hoạt động không hiệu quả, tuy nhiên sau khi HĐQT chấp thuận cho phép đầu tư bổ sung thiết bị, tiến hành di dời trạm trộn bê tông, tái đầu tư và đầu tư bổ sung, cấu trúc lại phương thức sản xuất (khoán sản phẩm), hoạt động cung ứng bê tông thương phẩm những tháng cuối năm 2014 và 6 tháng đầu năm 2015 đã có những tín hiệu tích cực về doanh thu và hiệu quả sản xuất kinh doanh.

3.4/ Hoạt động khai thác, kinh doanh cát:

Xác định việc cung ứng cát xây dựng tạo điều kiện thuận lợi và gia tăng hiệu quả cho hoạt động sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm cũng như thi công xây lắp công trình và cung ứng cho thị trường, Ban điều hành đã triển khai lập hồ sơ trình các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết cấp giấy phép khai thác cát tại Xã Đa Nhím, huyện Lạc Dương từ Quý II/2014, đến thời điểm hiện nay, Công ty đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả thăm dò, đánh giá trữ lượng, đang hoàn thiện hồ sơ để cấp phép khai thác.

3.5/ Hoạt động thi công cơ giới và vận chuyển:

Do hoạt động đầu tư các dự án bị đình trệ (Dự án Phạm Hồng Thái, dự án Khu dân cư Đồi An Tôn) dẫn đến hoạt động của thiết bị vận tải và thiết bị thi công cơ giới chưa hoạt động đúng với công năng và mục tiêu đầu tư, chủ yếu là hoạt động phục vụ vận chuyển nội bộ nên không hiệu quả.

Hệ thống thiết bị ép cọc bê tông không hoạt động do không có công trình; Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết về việc cho phép chuyển nhượng nhưng mới chỉ chuyển nhượng được một phần hệ thống (xe cẩu).

4/ Lĩnh vực quản lý và kinh doanh bất động sản:

Thị trường bất động sản năm 2014 trên địa bàn tiếp tục tình trạng thiếu nhu cầu sản phẩm đầu tư và kinh doanh, vì vậy hoạt động dịch vụ bất động sản gặp nhiều khó khăn và

không có giao dịch. Nhiệm vụ chủ yếu là quản lý các hợp đồng cho thuê nhà, đất của Công ty, cho thuê, xử lý, tiếp tục thực hiện công tác giải tỏa và hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đối với tài sản thuộc quỹ nhà của Công ty.

Lĩnh vực cho thuê nhà đất cũng đã phát sinh những diễn biến phức tạp, nhất là việc xác định giá cho thuê đất tại các tài sản của Công ty đang quản lý, cho thuê tăng đột biến làm ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động cho thuê và kinh doanh tài sản là bất động sản. Công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi nhà đất một số tài sản của công ty (21 đường 3/2, 30 Hùng Vương) tiếp tục diễn biến phức tạp chưa tháo gỡ được.

5/ Lĩnh vực kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch:

Hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch của Công ty du lịch Mai Anh Đào tiếp tục gặp khó khăn, không hiệu quả.

Nguyên nhân chính là các tài sản của Công ty sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú, dịch vụ du lịch trong năm 2014 (trừ trường hợp cho thuê khách sạn Nam Việt) phải gánh chịu chi phí tài sản quá lớn nhất là tiền thuê đất của nhà nước tại hai biệt thự 28 Trần Hưng Đạo và 16 Hùng Vương, trong khi việc tăng trưởng doanh thu hoàn toàn không thể thực hiện được vì khó khăn trong việc đầu tư nâng cấp, mở rộng và chịu sự cạnh tranh quá quyết liệt của thị trường.

II/ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH & VỐN:

- Trong điều kiện vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp chủ yếu là bằng tài sản nhà đất đã đưa vào cho thuê ổn định, dài hạn, lợi nhuận trên vốn thấp; Quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn toàn không có vốn lưu động của chủ sở hữu bằng tiền mặt; Bên cạnh đó, một số lĩnh vực sản xuất của doanh nghiệp (đầu tư dự án Khu chung cư Yersin, nhà máy gạch, trạm trộn bê tông, hai mỏ đá...) trước đây chủ yếu được đầu tư bằng nguồn tiền vay của các tổ chức tín dụng tạo nên áp lực nặng nề và liên tục cho hoạt động điều hành tài chính, tín dụng nhất là việc đảm bảo tài chính thanh toán nợ vay và lãi vay.

- Các dự án đầu tư bất động sản (Dự án Khu dân cư Phạm Hồng Thái, Dự án Khu dân cư Đồi An Tôn) bị đình trệ, hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị thành viên (Công ty TNHH MTV địa ốc Bảo Lộc) và một số đơn vị sản xuất (mỏ đá, nhà máy gạch) kém hiệu quả tạo nên áp lực, khó khăn cho hoạt động điều hành tài chính của cả hệ thống nhưng vẫn chưa giải quyết dứt điểm.

- Tình hình công nợ và xử lý công nợ phải thu:

+ Công nợ phải thu từ ngân sách: Tình hình thu chi, cân đối ngân sách nhà nước tại địa phương trong năm 2014 không thuận lợi, dẫn đến hoạt động thanh toán vốn xây dựng cơ bản đối với các dự án do công ty làm chủ đầu tư, các gói thầu thi công xây lắp khó khăn dẫn đến áp lực rất lớn công tác điều hành tài chính, Ban điều hành đã tập trung áp dụng mọi giải pháp cần thiết để được giải quyết nhưng vẫn chưa đạt được kết quả;

+ Công nợ khách hàng: Việc chiếm dụng vốn của khách hàng dẫn đến công nợ phải thu còn diễn biến phức tạp... Để giải quyết tình trạng trên, Công ty đã triển khai các biện pháp cần thiết để xử lý, nhất là các khoản công nợ lớn (giao dịch chuyển nhượng tài sản, khách hàng là nhà thầu xây dựng mua vật liệu xây dựng của Công ty...) nhưng kết quả còn hạn chế và phụ thuộc khá nhiều vào bên thứ 3 (ngân sách thanh toán vốn); Đối với khách hàng nhỏ lẻ, công tác xử lý công nợ cũng còn những hạn chế nhất định và chưa quyết liệt.

- Đối diện với những khó khăn, vướng mắc về tài chính nêu trên, hoạt động điều hành tài chính trong năm vừa qua là thách thức lớn, tuy nhiên Ban điều hành đã cố gắng khắc phục khó khăn, đảm bảo cơ bản dòng tiền duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, cung ứng vốn cho công tác đầu tư các dự án (Dự án Nhà ở dành cho người có thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền ...); Đảm bảo tài chính thanh toán các chi phí điều hành doanh nghiệp, thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước (thuế, phí, lệ phí...).

III/ TÌNH HÌNH TỔ CHỨC, NHÂN SỰ, QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH:

1/ Công tác tổ chức, nhân sự:

Trong điều kiện các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn, Ban điều hành đã tập trung công tác chỉ đạo và triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh thực tế, trong đó tập trung vào các vấn đề sau:

- Về tổ chức bộ máy: Cơ cấu lại tổ chức bộ máy của các đơn vị chuyên môn theo định hướng và phê duyệt của Hội đồng quản trị.

- Về nguồn nhân lực: Triển khai các biện pháp cần thiết và phù hợp để điều chỉnh giảm nhân lực, lao động nhất là lao động gián tiếp;

Cụ thể:

Toàn bộ hệ thống Công ty:

+ Số lao động 1/1/2014: 194

+ Số lao động 1/1/2015: 124

+ Số lao động 30/6/2015: 117

Quá trình điều chỉnh giảm, Công ty thực hiện đúng và đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo quy định.

- Về chính sách tiền lương:

+ Thực hiện đúng quy định của nhà nước trong việc xây dựng, đăng ký và áp dụng quy chế tiền lương, thang bảng lương của doanh nghiệp;

+ Từng bước cải cách chính sách tiền lương, chi trả lương phù hợp khả năng, nhu cầu sử dụng lao động của doanh nghiệp, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều chỉnh tăng mức lương tối thiểu vùng và tình hình sản xuất kinh doanh;

+ Áp dụng thí điểm chính sách khoán thu nhập cho lao động trực tiếp ở một số bộ phận sản xuất (trạm trộn bê tông, khai thác mỏ) nhằm kích thích nâng cao năng suất lao động, cải thiện từng bước chất lượng nguồn nhân lực;

+ Rà soát, đánh giá, thực hiện các giải pháp sắp xếp lao động, việc làm phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh, từng bước nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

2/ Công tác quản lý điều hành:

Trong năm 2014, Ban điều hành các cấp quản lý vẫn chưa ổn định và chưa đáp ứng về yêu cầu về số lượng và chất lượng;

Trong đó:

+ Văn phòng Công ty: Ban Tổng giám đốc gồm 02 nhân sự

+ Công ty TNHH MTV XD địa ốc Đà Lạt: 01 Giám đốc

- + Công ty TNHH MTV địa ốc Bảo Lộc: 01 giám đốc, 01 phó Giám đốc
- + Công ty Du lịch Mai Anh Đào: 01 Giám đốc
- + Công ty Vật liệu xây dựng: 01 Giám đốc

Trong điều kiện hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp đa dạng về ngành nghề, lĩnh vực, địa bàn hoạt động rộng, nhiều khó khăn thách thức; Mặc dù đa phần nhân sự điều hành các cấp đã năng động, tích cực, trách nhiệm, chịu đựng để thực hiện nhiệm vụ nhưng vẫn bộc lộ những khuyết nhược điểm như sau:

- + Còn thiếu nhạy bén, chủ quan trong việc nhận định, đánh giá tình hình cũng như đưa ra các giải pháp kịp thời, quyết liệt để xử lý các tình huống, diễn biến phức tạp;
- + Vai trò tham mưu cho Hội đồng quản trị còn nhiều hạn chế;
- + Tính đoàn kết, thống nhất, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm của một số vị trí công tác chưa đạt yêu cầu; Tinh thần, ý thức trách nhiệm đối với nhiệm vụ được phân công còn hạn chế;
- + Hiệu quả quản lý, điều hành còn yếu nhưng chậm khắc phục, còn trông chờ ỷ lại;

---o0o---

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

I/ NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH:

1/ Về yếu tố khách quan:

- Năm 2015 sẽ là một năm còn nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp ngành xây dựng và bất động sản trên địa bàn, bản thân Công ty cũng không thể tránh khỏi những khó khăn chung, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành tiếp tục gia tăng quyết liệt để tìm kiếm việc làm và thu nhập, vượt qua khó khăn;

- Hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn tiếp tục hạn chế tối đa do khó khăn trong cân đối thu chi ngân sách và tập trung điều hành giải quyết nợ xây dựng cơ bản sẽ ảnh hưởng đến một số lĩnh vực hoạt động của doanh nghiệp (thi công xây dựng, cung ứng vật liệu xây dựng);

+ Lĩnh vực tín dụng cho đầu tư, xây dựng sẽ tiếp tục siết chặt và hạn chế.

2/ Về yếu tố chủ quan:

- Việc tìm kiếm việc làm, tạo doanh thu sẽ gặp nhiều khó khăn do nhiều yếu tố: Cạnh tranh, năng lực tài chính, khả năng chủ động hạn chế.

- Do bị lỗ hai năm (2013, 2014) làm cho doanh nghiệp mất khả năng cạnh tranh trên một số lĩnh vực liên quan đến hoạt động đấu thầu thi công xây lắp, tiếp cận tín dụng, xếp hạng tín dụng... sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động điều hành SXKD;

II - MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM

1/Mục tiêu:

Tiếp tục ứng phó linh hoạt với mọi diễn biến, tình huống bất lợi và rủi ro, vượt qua thách thức, tạo sự ổn định và từng bước củng cố, xây dựng nền tảng cho hoạt động của những năm tiếp theo.

2/ Định hướng:

Khai thác tối đa cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của doanh nghiệp, chọn hoạt động đầu tư dự án bất động sản với trọng điểm là đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tạo việc làm cho hoạt động thi công xây lắp, hoạt động sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng, doanh thu cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2015 và những năm liên kế, giải quyết việc làm, ổn định đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận.

3/ Giải pháp:

3.1/ Hoạt động sản xuất kinh doanh:

a/ Đối với hoạt động đầu tư Dự án:

- Song song với việc triển khai thực hiện dự án hiện hữu, tích cực tìm kiếm, xây dựng, trình duyệt và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng mới nhà ở xã hội trên các địa bàn trọng điểm, với nhiều quy mô, phương thức khác nhau, cung cầu phù hợp;

- Đối với dự án Nhà ở xã hội Khu chung cư Ngô Quyền: Giải quyết dứt điểm công tác kinh doanh dự án trong 2015 theo đúng trình tự, thủ tục quy định và quyết toán Dự án hoàn thành.

- Giải quyết dứt điểm công tác quyết toán vốn đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Yersin - Đà Lạt .

- Nghiên cứu, đề xuất các cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm về chủ trương thực hiện dự án Khu quy hoạch dân cư Đồi An Tôn để thu hồi chi phí đầu tư;

b/ Hoạt động thi công xây lắp:

- Củng cố về tổ chức, mô hình hoạt động, nâng cao năng lực hoạt động của các đơn vị thi công xây lắp;

- Tranh thủ mọi cơ hội, tích cực tìm kiếm và đảm nhận các gói thầu xây lắp trên thị trường xây dựng trong và ngoài tỉnh để tìm kiếm việc làm, thu nhập trên quan điểm hạn chế mọi rủi ro nhất là rủi ro tài chính.

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

- Tham mưu, đề xuất, trình duyệt và tổ chức thực hiện việc đầu tư nâng công suất sản xuất kinh doanh của Công ty vật liệu xây dựng trực thuộc;

- Nghiên cứu, áp dụng các biện pháp phù hợp nhằm giảm giá thành, nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng thị trường các sản phẩm do Công ty sản xuất, cung ứng; từng bước nghiên cứu để thực hiện đầu tư kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng chủ yếu khác;

- Tiếp tục triển khai tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư kinh doanh đối với cơ sở khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng của công ty theo định hướng và chỉ đạo của HĐQT.

d/ Hoạt động quản lý, kinh doanh bất động sản và dịch vụ:

- Quản lý chặt chẽ tài sản là bất động sản cho thuê của doanh nghiệp;

- Phối hợp với các cơ quan chính quyền xử lý dứt điểm những vấn đề tồn tại liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng quỹ nhà đất của Công ty (nhà số 21 đường 3/2, nhà 30, 32, 34 Hùng Vương);

- Tích cực làm việc, đấu tranh với các ngành trong việc áp dụng giá cho thuê đất hợp lý đối với quỹ đất công ty thuê nhà nước nhằm giảm thiểu rủi ro sản xuất kinh doanh;

- Chủ động khảo sát, đánh giá thị trường khách hàng, tham mưu chính xác, hiệu quả trong việc triển khai đầu tư các dự án;

- Triển khai nhanh, đúng trình tự thủ tục, quy định của nhà nước trong việc soát xét, đề xuất phê duyệt danh sách đối tượng mua nhà ở xã hội do công ty làm chủ đầu tư;

e/ Hoạt động kinh doanh du lịch và dịch vụ:

- Tích cực nghiên cứu, đề xuất chủ trương, phương án, giải pháp khắc phục những vướng mắc, khó khăn, tồn tại của Công ty du lịch Mai Anh Đào;

3.2/ Công tác tổ chức bộ máy, nguồn nhân lực, quản lý, điều hành Doanh nghiệp:

- Tích cực triển khai các chủ trương của Hội đồng quản trị về tổ chức, sắp xếp bộ máy, nguồn nhân lực hợp lý, đáp ứng yêu cầu, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong ngắn hạn và dài hạn;

- Tiếp tục củng cố, tăng cường nhân lực quản lý điều hành các cấp;

- Tiếp tục rà soát, đánh giá và thực hiện các giải pháp sắp xếp, sử dụng lao động linh hoạt phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh từng giai đoạn, từng thời điểm;

- Điều chỉnh quy chế tiền lương, thu nhập phù hợp với quy định của nhà nước và tình hình sản xuất kinh doanh, đời sống, việc làm của người lao động; trong đó chú trọng triển khai áp dụng chính sách tiền lương theo sản phẩm và kết quả, năng suất lao động của mọi vị trí công tác;

- Rà soát, đánh giá, xây dựng, ban hành các văn bản cần thiết để thực hiện đảm bảo yếu tố pháp lý để quản trị và quản lý điều hành hiệu quả;

- Về tổ chức bộ máy: Cơ cấu lại tổ chức bộ máy của các đơn vị chuyên môn theo định hướng và phê duyệt của Hội đồng quản trị, gồm:

- + Cơ cấu nguồn nhân lực gọn nhẹ, khoán chi phí cho từng bộ phận lao động (bao gồm cả lương cho người lao động).

- + Đẩy mạnh chất lượng nguồn nhân lực để tư vấn lập dự án đầu tư, quản lý dự án;

- + Hoàn thiện quy chế xây lắp toàn hệ thống cũng như ở Văn phòng công ty;

3.3/ Tài chính, vốn doanh nghiệp:

a/ Tài chính đầu tư:

- Tích cực làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết việc thanh toán vốn đầu tư dự án đã thực hiện;
- Tìm kiếm, huy động các nguồn vốn với chi phí vốn hợp lý dưới nhiều hình thức (vốn tín dụng ưu đãi, vốn huy động khách hàng) để cung ứng vốn cho các dự án;
- Đảm bảo tài chính đầu tư các dự án gắn với kiểm soát chặt chẽ việc quản lý, sử dụng vốn;

b/ Tài sản và nguồn vốn:

- Kiến nghị chủ sở hữu xem xét, đánh giá tình hình tài sản, nguồn vốn để có giải pháp thích hợp giải quyết việc cân đối tài chính, cung ứng vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và các công ty thành viên (phụ thuộc, độc lập): Vốn đầu tư mở rộng sản xuất, kinh doanh, vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh; Khắc phục tình trạng điều hành chủ yếu bằng công cụ vay tín dụng;

c/ Công nợ:

- Bằng nhiều biện pháp, tích cực xử lý công nợ phải thu thuộc mọi đối tượng, lĩnh vực, đặc biệt là thu từ thanh toán vốn ngân sách hoạt động đầu tư dự án, công nợ phải thu khó đòi, nhằm cân đối các khoản phải thu, phải trả, giảm gánh nặng chi phí tài chính;
- Áp dụng các giải pháp phù hợp để giải phóng hàng tồn kho, thu hồi vốn.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt năm 2015.

Kính trình!

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TÓM TẮT NĂM 2014

I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

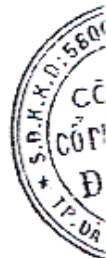
Đơn vị tính: VND

NỘI DUNG	Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 01/01/2014
TÀI SẢN	234,435,006,794	252,859,271,002
1. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	173,941,260,321	188,795,279,481
- Tiền	4,249,641,565	8,940,870,595
- Các khoản đầu tư ngắn hạn	122,359,900	0
- Các khoản phải thu ngắn hạn	64,132,058,636	109,035,145,699
- Hàng tồn kho	98,847,524,313	62,965,469,136
- Tài sản ngắn hạn khác	6,589,675,907	7,853,794,051
2. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	60,493,746,473	64,063,991,521
- Tài sản cố định	32,360,914,570	45,453,851,933
- Bất động sản đầu tư	24,129,926,513	16,207,870,089
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Cty I.D, LK)	1,108,942,249	363,578,971
- Tài sản dài hạn khác	2,893,963,141	2,038,690,528
NGUỒN VỐN	234,435,006,794	252,859,271,002
1. Các khoản nợ	186,682,003,921	194,971,304,572
- Nợ ngắn hạn	84,026,732,273	107,980,133,631
- Nợ dài hạn	102,655,271,648	86,991,170,941
2. Nguồn vốn chủ sở hữu	47,753,002,873	57,887,966,430
a. Vốn chủ sở hữu	47,753,002,873	57,887,966,430
b. Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0

II. BÁO CÁO THU NHẬP

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013
1. Thu nhập	52,071,688,528	144,954,732,456
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	49,902,670,381	144,536,950,686
- Doanh thu tài chính	223,171,092	164,724,020
- Thu nhập khác	1,945,847,055	253,057,750
2. Chi phí	62,160,562,512	151,275,718,152
- Giá vốn hàng bán	45,943,557,211	136,286,286,778
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,544,767,224	8,872,132,118
- Chi phí bán hàng	895,218,243	1,054,853,741
- Chi phí tài chính	3,066,244,729	3,147,312,543
- Chi phí khác	2,710,775,105	1,915,132,972
3. Lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	31,873,308	26,604,317
4. Lợi nhuận trước thuế	(10,057,000,676)	(6,294,381,379)
- Chi phí Thuế TNDN hiện hành	52,367,307	279,582,286
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	(228,167,870)	297,658,253
5. Lợi nhuận sau thuế	(9,881,200,113)	(6,871,621,918)

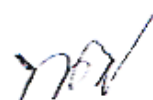


III. CÁC TỶ SỐ TÀI CHÍNH

Chi tiêu	ĐVT	Tại ngày 31/3/2014	Tại ngày 01/01/2014
1. Chi tiêu về Cơ cấu tài sản			
a. Tài sản cố định / Tổng tài sản (TS dài hạn / Tổng Tài sản)	%	25.80%	25.34%
b. Tài sản lưu động / Tổng tài sản (TS ngắn hạn / Tổng Tài sản)	%	74.20%	74.66%
2. Chi tiêu về Cơ cấu nguồn vốn			
a. Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn (Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn)	%	79.63%	77.11%
b. Nợ dài hạn trên vốn cổ phần (CSH) (Nợ dài hạn / Vốn CSH)	%	214.97%	150.28%
b. Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn (Vốn CSH / Tổng nguồn vốn)	%	20.37%	22.89%
3. Chi tiêu về năng lực hoạt động			
a. Vòng quay hàng tồn kho (Tổng doanh thu / Hàng tồn kho)	Lần	0.50	2.30
b. Vòng quay các khoản phải thu (Tổng doanh thu / các khoản phải thu)	Lần	0.78	1.33
c. Vòng quay tổng tài sản (Tổng doanh thu / Tổng tài sản)	Lần	0.21	0.57
4. Chi tiêu về khả năng thanh toán			
a. Khả năng thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn)	Lần	0.89	1.17
b. Khả năng thanh toán hiện hành (TS ngắn hạn / Nợ ngắn hạn)	Lần	2.07	1.75
c. Khả năng thanh toán chung (Tổng tài sản / Nợ ngắn hạn + Nợ dài hạn)	Lần	1.26	1.30
5. Chi tiêu về Khả năng sinh lời			
a. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (Lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản)	%	-4.21%	-2.72%
b. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần)	%	-19.80%	-4.75%
c. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (Lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH)	%	-20.69%	-11.87%
6. Chi tiêu liên quan đến cổ phần			
a. EPS - Thu nhập trên mỗi cổ phần (Lợi nhuận sau thuế / 4.500.000cp)	đ/cp	(2,196)	(1,527)
b. ROA - Hệ số LN trên tổng tài sản (Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản)	%	-4.2%	-2.7%
c. ROE - Hệ số lợi nhuận trên vốn cổ phần (Lợi nhuận sau thuế / Vốn Chủ sở hữu)	%	-20.7%	-11.9%
d. Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (Vốn Chủ sở hữu / 4.500.000cp)	đ/cp	10,612	12,864

00014
NG TY
AN DIA
A LA
BT-TAB

Ngày 31 tháng 12 năm 2014
PHÒNG KẾ TOÁN - TÀI VỤ



Nguyễn Văn Hòa



**BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO TỪNG ĐƠN VỊ/LĨNH VỰC
NĂM 2014**

SỐ T T		VĂN PHÒNG CÔNG TY					CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG						CÔNG TY MẠD	CÔNG TY MỆ
		XÂY LẬP	Cho thuê nhà Chuyển qua ĐA	KHÁC	TÀI CHÍNH	CỘNG VP công ty	TB & VLXD	XN ĐÁ	NM GẠCH	TÀI CHÍNH	KHÁC	CỘNG CÔNG TY VLXD		
1	Doanh thu bán hàng	8,989,790,623	4,334,206,487			13,323,997,110	16,638,003,662	6,140,340,015	5,638,572,485		123,750,000	28,540,666,162	1,430,130,898	43,294,794,170
	Giảm trừ													
2	Doanh thu thuần	8,989,790,623	4,334,206,487			13,323,997,110	16,638,003,662	6,140,340,015	5,638,572,485	0	123,750,000	28,540,666,162	1,430,130,898	43,294,794,170
3	Giá vốn hàng bán	7,583,067,971	2,825,899,683			10,408,966,654	15,964,766,121	7,031,432,149	5,306,860,905			28,203,082,175	1,259,578,782	39,671,427,611
4	Lợi nhuận gộp	1,406,722,652	1,508,306,804			2,915,230,456	773,237,541	(891,092,134)	331,691,580	0	123,750,000	337,583,987	170,552,116	3,423,366,559
5	Doanh thu Tài chính				21,835,539	21,835,539				14,422,918		14,422,918	9,006,237	45,264,694
6	Chi phí tài chính				1,991,904,287	1,991,904,287	458,637,036		579,395,014	3,369,815		1,041,402,765		3,033,207,052
7	Chi phí bán hàng					0	447,021,079	165,175,146	151,677,500			763,873,825		763,873,825
8	Chi phí QLDN	3,981,572,054	1,919,617,058			5,901,189,112	1,401,732,780	517,016,529	474,767,863			2,393,517,213	153,218,741	8,447,925,066
9	Lợi nhuận thuần	(2,574,849,403)	(411,109,254)	0	(1,970,068,748)	(4,956,027,405)	(1,534,157,254)	(1,573,283,910)	(874,148,837)	11,053,103	123,750,000	(3,846,786,690)	26,339,612	(8,776,474,595)
10	Thu nhập khác			402,590,736		402,590,736					1,385,439,592	1,385,439,592	9,544,000	1,796,574,328
11	Chi phí khác			78,623,784		78,623,784					2,489,374,269	2,489,374,269	7,561,092	1,579,859,165
12	Lợi nhuận khác	0	0	323,966,952	0	323,966,952	0	0	0	0	(1,102,934,657)	(1,102,934,657)	1,642,908	(777,324,637)
14	LN trước thuế	(2,574,849,403)	(411,109,254)	323,966,952	(1,970,068,748)	(4,632,060,452)	(1,534,157,254)	(1,573,283,910)	(874,148,837)	11,053,103	(979,184,657)	(4,549,721,595)	27,562,520	(9,551,799,527)
	- Thuế TNDN													0
15	LN sau thuế	(2,574,849,403)	(411,109,254)	323,966,952	(1,970,068,748)	(4,632,060,452)	(1,534,157,254)	(1,573,283,910)	(874,148,837)	11,053,103	(979,184,657)	(4,549,721,595)	27,562,520	(9,551,799,527)

* Chi phí QLDN : Phân bổ theo tỷ lệ doanh thu.

SỐ T T	CHỈ TIÊU	CÔNG TY TNHH MTV XD BIA ỐC ĐÁ LÁT					CÔNG TY BẢO LỘC		HỢP CỘNG	TRỪ NỘI BỘ	HỢP NHẤT
		XÂY LẬP	VLXD			TÀI CHÍNH	KHÁC	CỘNG			
1	Doanh thu bán hàng	28,770,782,463	11,290,241,011					40,061,023,474	83,355,817,644	(33,453,147,263)	49,902,670,381
	Giảm trừ							0			0
2	Doanh thu thuần	28,770,782,463	11,290,241,011					40,061,023,474	83,355,817,644	(33,453,147,263)	49,902,670,381
3	Giá vốn hàng bán	27,390,549,147	10,916,970,249					38,307,519,396	78,178,547,207	(33,235,388,996)	45,943,158,211
4	Lợi nhuận gộp	1,380,233,316	373,270,762					1,753,503,878	5,176,870,437	(1,217,757,267)	3,959,113,170
5	Doanh thu Tài chính					177,906,398		177,906,398	233,171,092		233,171,092
6	Chi phí tài chính					32,937,677		32,937,677	3,066,244,725		3,066,244,729
7	Chi phí bán hàng		131,344,418					131,344,418	895,218,243		895,218,243
8	Chi phí QLDN	1,096,842,158						1,096,842,158	9,544,767,224		9,544,767,224
9	Lợi nhuận thuần	283,390,958	241,926,344			144,968,721	0	670,286,023	(8,108,188,667)	(1,217,757,267)	(9,333,945,934)
10	Thu nhập khác						147,372,727	147,372,727	1,945,847,055		1,945,847,055
11	Chi phí khác						124,875,940	124,875,940	2,710,775,105		2,710,775,105
12	Lợi nhuận khác	0	0			0	12,396,787	12,396,787	(764,928,050)		(764,928,050)
13	LN trong Cty LN							0		31,873,308	31,873,352
14	LN trước thuế	283,390,958	241,926,344			144,968,721	12,396,787	682,682,810	(6,871,116,717)	(1,185,883,959)	(10,057,000,676)
	- Thuế TNDN							52,367,307	52,367,307		52,367,307
	- Thuế TNDN hoàn lệ									(228,167,870)	(228,167,870)
15	LN sau thuế	283,390,958	241,926,344			144,968,721	12,396,787	630,315,503	(6,923,484,024)	(957,716,089)	(9,581,200,113)

BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

Theo từng lĩnh vực hoạt động

DVT: đồng

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2014 ĐÃ ĐƯỢC ĐHĐCĐ PHÊ DUYỆT		KẾT QUẢ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2014		TỶ LỆ THỰC HIỆN / KẾ HOẠCH	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	187,983,229,147		37,760,573,086	2,786,955,768		
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,952,638,387		2,536,108,371	1,508,507,804		
3	Hoạt động đầu tư dự án	1,543,353,040		1,798,098,116			
4	Hoạt động kinh doanh dự án BĐS						
5	Hoạt động Quản lý dự án						
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	2,090,363,637		1,430,130,898	170,552,117		
7	Hoạt động SXKD VLXD	57,445,032,944		39,707,157,173	(1,346,146,444)		
8	Hoạt động khác			2,292,768,147	(2,446,218,737)		
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp		(11,944,267,382)		(9,544,767,224)		
HỢP CỘNG		252,014,617,155	3,143,687,034	85,524,835,791	(8,871,116,717)	33.9%	-282.2%
TRỪ NỘI BỘ				(33,453,147,263)	(1,185,883,959)		
THUẾ TNDN					(175,800,563)		
HỢP NHẤT		252,014,617,155	2,357,765,276	52,071,688,528	(9,881,200,113)	20.7%	-419.1%

PHÒNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ



Nguyễn Việt Quốc

Đà Lạt, ngày 30 tháng 6 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC




KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

(Theo từng lĩnh vực hoạt động)

ĐVT: đồng

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾT QUẢ NĂM 2014		KẾ HOẠCH NĂM 2015		SO SÁNH NĂM 2015 / NĂM 2014	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	37,760,573,086	2,786,955,768	78,919,521,431	3,662,822,022	209.0%	131.4%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,536,108,371	1,508,507,804	2,633,535,538	2,160,115,811	103.8%	143.2%
3	Hoạt động đầu tư dự án	1,798,098,116		3,942,531,701	3,942,531,701	219.3%	
4	Hoạt động kinh doanh dự án BĐS	-					
5	Hoạt động Quản lý dự án	-		1,214,140,043	672,367,543		
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	1,430,130,898	170,552,117	1,696,594,623	(168,294,944)	118.6%	-98.7%
7	Hoạt động SXKD VLXD	39,707,157,173	(1,346,146,444)	46,667,968,287	2,165,844,787	117.5%	260.9%
8	Hoạt động khác	2,292,768,147	(2,446,218,737)				
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9,544,767,224)		(8,001,392,435)		83.8%
HỢP CỘNG		85,524,835,791	(8,871,116,717)	135,074,291,623	4,433,994,486	157.9%	150.0%
TRỪ NỘI BỘ		(33,453,147,263)	(1,185,883,959)	(25,958,980,591)	(843,666,869)		
THUẾ TNDN			(175,800,563)		897,581,904		
HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)		52,071,688,528	(9,881,200,113)	109,115,311,032	2,692,745,712	209.5%	127.3%

PHÒNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

Nguyễn Việt Quốc

Đà Lạt, ngày 30 tháng 6 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2014

(KẾT THÚC NGÀY 31/12/2014 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)

Thay thế Báo cáo kiểm toán số 292/BCKT-TC đã phát hành ngày 31/3/2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

GIẢI TRÌNH THAY ĐỔI BÁO CÁO TÀI CHÍNH	03
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	04 - 07
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN.....	08 - 09
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	10 - 12
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	13
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	14
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	15 - 36

NGÔ
PHC

Digitally signed by
NGÔ PHC
Date: 2015.11.04
15:57:01 +07:00



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

25 (21) Trần phú - Phường 3 - Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại: 0633. 822 243

Fax: 0633. 821 433

Báo cáo tài chính năm 2014

Hợp nhất Công ty



Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014

đã được kiểm toán

(Thay thế Báo cáo kiểm toán số 292/BCKT-TC đã phát hành ngày 31/03/2015)



Được kiểm toán bởi

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



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Số: 55/1 /CV – DLR

*“V/v; Đình chính thông tin BCTC hợp
nhất năm 2014 đã được kiểm toán”*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Lạt, ngày 01 tháng 11 năm 2015

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

Căn cứ Nghị quyết số 12/2015/NQ/HĐQT-DLR ngày 23/10/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt;

Căn cứ Báo cáo kiểm toán số 551/BCKT/TC/2015 ngày 03/11/2015 của Công ty TNHH Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam “về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt”;

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt xin đình chính Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được kiểm toán để thay thế cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã công bố trước đây.

Lý do: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được kiểm toán trước đây không bao gồm việc hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.

Nay theo yêu cầu của công tác tái cấu trúc, sắp xếp doanh nghiệp của Công ty, Hội đồng Quản trị đã thống nhất hợp nhất Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt kính báo cáo và công bố thông tin thay thế Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được kiểm toán để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông, nhà đầu tư được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

-Như trên

-Lưu: VT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Phước



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty kết thúc ngày 31/12/2014.

Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800000142, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 09/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở;
- Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng;
- Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn;
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ số: 21(25) Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Tại ngày 31/12/2014, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết.

Công ty con được hợp nhất

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2014 là 4.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: 1\ Hoạt động tư vấn quản lý: giám sát công trình dân dụng, công nghiệp (chính). 2\ Xây dựng công trình công ích. 3\ Phá dỡ. 4\ Bán buôn vật liệu xây dựng. 5\ Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong các cửa hàng chuyên doanh. 6\ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. 7\ Xây dựng nhà các loại. 8\ Lắp đặt hệ thống điện. 9\ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. 10\ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. 11\ Chuẩn bị mặt bằng. 12\ Thoát nước và xử lý nước thải. 13\ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. 14\ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. 15\ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. 16\ Giáo dục nghề nghiệp. 17\ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc**

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2014 là 2.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: môi giới bất động sản (chính) và một số ngành nghề liên quan đến xây dựng khác.

Công ty liên kết được hợp nhất:**Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt**

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 31/12/2014 là 1.200.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty liên kết là:
 - + Xây dựng nhà các loại
 - + Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng; lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Các hoạt động hỗ trợ công tác tư vấn xây dựng: lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra, thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu, kết quả đấu thầu. Khảo sát địa chất công trình.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 31/12/2014 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	27/04/13
Ông Quách Tấn Hải	Phó chủ tịch	27/04/13
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó chủ tịch	27/04/13
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	27/04/13
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	27/04/13
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	27/04/13
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	27/04/13

Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/13
Bà Hoàng Thị Thúy Hồng	Thành viên	27/04/13
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/13

Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ	Ghi chú
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01/01/2015
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc	

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, thành viên Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

Các sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 03 tháng 4 năm 2015

TM. Hội đồng Quản trị Công ty

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

Đà Lạt, ngày 03 tháng 4 năm 2015

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Ngô Phước





Số: ~~551~~/BCKT/TC/2015/AASCs

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

(Thay thế Báo cáo kiểm toán số 292/BCKT-TC đã phát hành ngày 31/03/2015)

Kính gửi:

Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Trước đây chúng tôi đã phát hành Báo cáo kiểm toán số 292/BCKT-TC ngày 31/03/2015 về việc Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt - Báo cáo này không bao gồm việc hợp nhất Báo cáo tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.

Nay theo yêu cầu của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, chúng tôi phát hành Báo cáo kiểm toán hợp nhất này về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt - đã bao gồm việc hợp nhất Báo cáo tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc. Báo cáo kiểm toán này thay thế Báo cáo kiểm toán số 292/BCKT-TC đã phát hành ngày 31/03/2015.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 03/02/2015 từ trang 09 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

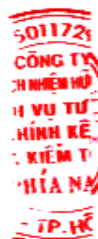
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.





Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như được trình bày tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ Báo cáo tài chính năm 2014 kết thúc tại ngày 31/12/2014 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (Công ty con):

+ Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư tại ngày 31/12/2014 công nợ Phải thu khách hàng (Trường Đình Tiên Hoàng). Đồng thời, chi phí lãi vay 1,124 tỷ đồng Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc chưa thống nhất và chưa đối chiếu với các đối thi công nên còn treo trên khoản mục Người mua trả trước - đối tượng Chi phí lãi vay đối thi công. Do vậy, chúng tôi không đủ cơ sở để xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên cũng như ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh trong kỳ.

+ Tại ngày 31/12/2014, công nợ với DNTN Á Châu về việc thực hiện công trình tại Cẩm Mỹ theo Hợp đồng số 07/HĐ-XD ngày 07/06/13 và Phụ lục hợp đồng số 08/HĐ-XD/PL ngày 26/07/13 gồm: ứng trước là 400 triệu đồng và ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng là 800 triệu đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi không thu thập được thư xác nhận các khoản công nợ, biên bản làm việc hai bên về tiến độ công trình để đảm bảo tình trạng thực tế của công trình cũng như việc trình bày và ghi nhận giá trị công nợ liên quan đến các khoản này.

- Từ tháng 09/2014 Công ty góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc với số tiền 1.405.848.219 đồng, trong đó góp vốn bằng tiền mặt là 1.235.308.292. Theo quy định tại Nghị định số 222/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2013, các doanh nghiệp không được sử dụng tiền mặt trong các giao dịch góp vốn.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình luồng tiền lưu chuyển cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc các vấn đề nêu tại thuyết minh tại mục VI.3.1, VI.3.3, VI.4.1, của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Mọi vấn đề sử dụng Báo cáo kiểm toán số 292/BCKT-TC đã phát hành ngày 31/03/2015 không còn giá trị.

TP. HCM, ngày 03 tháng 11 năm 2015
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Tổnq Giám đốc

Đỗ Khắc Thanh
Số giấy CNĐKHN kiểm toán 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

Trịnh Anh Đào

Số giấy CNĐKHN kiểm toán 2430-2013-142-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**Đơn vị tính: VND*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		201.198.054.606	188.795.279.481
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	4.558.798.256	8.940.870.595
Tiền	111		2.930.919.239	8.266.534.796
Các khoản tương đương tiền	112		1.627.879.017	674.335.799
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2	122.359.900	-
Đầu tư ngắn hạn	121		122.359.900	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3	89.166.992.009	109.035.145.699
Phải thu khách hàng	131		72.746.670.315	90.638.513.816
Trả trước cho người bán	132		18.921.646.112	18.559.619.218
Các khoản phải thu khác	135		1.750.998.543	991.218.557
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(4.252.322.961)	(1.154.205.892)
IV. Hàng tồn kho	140	4	98.935.565.787	62.965.469.136
Hàng tồn kho	141		99.184.056.244	63.599.685.567
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(248.490.457)	(634.216.431)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.414.338.654	7.853.794.051
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		903.983.758	1.315.561.696
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.457.261.809	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	5	1.734.656.418	3.218.603.487
Tài sản ngắn hạn khác	158	6	4.318.436.669	3.319.628.868
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		60.171.788.449	64.063.991.521
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		32.716.659.581	45.453.851.933
Tài sản cố định hữu hình	221	7	25.814.636.876	38.491.749.931
- Nguyên giá	222		39.696.077.603	51.405.315.637
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.881.440.727)	(12.913.565.706)
Tài sản cố định vô hình	227	8	5.814.513.432	6.672.050.565
- Nguyên giá	228		6.672.367.995	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(857.854.563)	(813.853.380)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	1.087.509.273	290.051.437
III. Bất động sản đầu tư	240	10	24.129.926.513	16.207.870.089
- Nguyên giá	241		29.549.207.355	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(5.419.280.842)	(2.734.443.711)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	385.846.155	363.578.971
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		385.846.155	363.578.971

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
V. Tài sản dài hạn khác	260	12	2.939.356.200	2.038.690.528
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.390.371.415	1.717.873.613
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		305.085.785	76.917.915
Tài sản dài hạn khác	268		243.899.000	243.899.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		261.369.843.055	252.859.271.002

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		216.238.662.832	194.971.304.572
I. Nợ ngắn hạn	310	13	99.315.301.247	107.980.133.631
Vay và nợ ngắn hạn	311		47.600.650.000	55.460.650.000
Phải trả người bán	312		30.381.240.000	39.056.635.035
Người mua trả tiền trước	313		3.203.549.280	2.297.145.062
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		1.101.405.627	1.059.637.878
Phải trả người lao động	315		(803.865.781)	(1.329.574.503)
Chi phí phải trả	316		10.897.045.952	4.816.279.717
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		7.512.964.151	7.043.778.432
Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		(577.687.982)	(424.417.982)
II. Nợ dài hạn	330	14	116.923.361.585	86.991.170.941
Phải trả dài hạn khác	333		55.000.000	55.000.000
Vay và nợ dài hạn	334		111.265.417.717	82.454.726.560
Doanh thu chưa thực hiện	338		5.602.943.868	4.481.444.381
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		45.131.180.223	57.887.966.430
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	45.131.180.223	57.887.966.430
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.984.469.356	15.984.469.356
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.992.170.302	1.992.170.302
Quỹ dự phòng tài chính	418		1.059.474.177	1.059.474.177
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		360.605.657	455.605.657
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(19.265.539.269)	(6.603.753.062)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C - LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		261.369.843.055	252.859.271.002



CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý		730.142.447	730.142.447

Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	16	52.763.225.873	144.536.950.686
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	17	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18	52.763.225.873	144.536.950.686
Giá vốn hàng bán	11	19	48.507.244.716	136.286.286.778
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.255.981.157	8.250.663.908
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	225.531.047	164.724.020
Chi phí tài chính	22	21	2.713.778.361	3.147.312.543
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.713.778.361	3.068.687.543
Chi phí bán hàng	24		895.218.243	1.054.853.741
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.805.496.248	8.872.132.118
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(11.932.980.648)	(4.658.910.474)
Thu nhập khác	31	22	1.945.847.055	253.057.750
Chi phí khác	32	23	2.800.733.055	1.915.132.972
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(854.886.000)	(1.662.075.222)
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		31.873.308	26.604.317
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	60		(12.755.993.340)	(6.294.381.379)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	24	124.354.614	279.582.286
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	25	(228.167.870)	297.658.253
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (70 = 60 - 61 - 62)	70		(12.652.180.084)	(6.871.621.918)
Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			(12.652.180.084)	(6.871.621.918)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(2.812)	(1.527)

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp trực tiếp)***Năm 2014**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	55.785.578.223	114.246.319.614
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(62.495.686.362)	(68.584.375.038)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(8.601.567.466)	(10.264.780.269)
Tiền chi trả lãi vay	04	(10.822.857.066)	(14.856.333.923)
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(33.255.528)	(340.760.674)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	40.747.960.667	7.440.547.434
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(40.665.918.645)	(33.716.990.403)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(26.085.746.177)	(6.076.373.259)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(76.589.229)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.500.000.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(122.359.900)	(665.470.698)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	691.134.899
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(10.230.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	221.993.310	143.946.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.523.044.181	159.380.471
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	51.313.969.828	24.596.496.751
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(30.363.278.671)	(17.587.864.944)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(770.061.500)	(1.804.376.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	20.180.629.657	5.204.255.307
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(4.382.072.339)	(712.737.481)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	8.940.870.595	9.653.608.076
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	4.558.798.256	8.940.870.595

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa



Ngô Phước



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

I Đặc điểm hoạt động của Công ty

1. Hình thức sở hữu vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800000142, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 09/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

2. Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở;
- Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng;
- Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng; dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn;
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản;
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

II Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (sau đây gọi chung là "Công ty") được lập cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 31/12/2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát này tồn tại khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Quyền kiểm soát của công ty mẹ đối với công ty con được xác định khi công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con (công ty mẹ có thể sở hữu trực tiếp công ty con hoặc sở hữu gián tiếp công ty con qua một công ty con khác) trừ trường hợp đặc biệt khi xác định rõ là quyền sở hữu không gắn liền với quyền kiểm soát. Quyền kiểm soát còn được thực hiện ngay cả khi công ty mẹ nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con trong các trường hợp sau đây:

- + Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- + Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- + Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;

- + Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Báo cáo hợp nhất này được lập trên cơ sở:

- Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (công ty con)
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (công ty con)
- Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (công ty liên kết)

Riêng Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc trước đây chưa được hợp nhất do Hội đồng Quản trị Công ty thông qua kế hoạch chuyển nhượng vốn cho đối tác khác. Nay theo công văn số 229/CV-DLR ngày 02/11/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty nên hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc vào Báo cáo hợp nhất này.

III Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài Chính.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

IV Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

V Các chính sách kế toán áp dụng

1. Tiền, các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Hàng tồn kho

2.1. Ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng

3. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

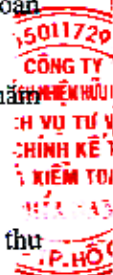
4. Tài sản cố định

4.1. Nguyên giá

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

4.2. Khấu hao: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Các tài sản khác	04 - 12 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ điều kiện ghi nhận là TSCĐ vô hình.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

10.1. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

10.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

10.3. Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

11. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

13. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

14. Công cụ tài chính

14.1. Tài sản tài chính

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu;

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

14.2. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

1501172
CÔNG TY
CHUYÊN HỮU
H VU TU
CHÍNH KẾ
KIỂM T
P. W

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014***VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất***Đơn vị tính: VND*

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
1.1-Tiền mặt	375.392.936	890.975.661
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	64.754.964	135.605.296
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	9.195.583	1.789.222
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	301.442.389	753.581.143
1.2-Tiền gửi ngân hàng	2.555.526.303	7.375.559.135
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	2.501.382.835	3.550.804.576
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	46.429.166	3.799.804.590
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	7.714.302	24.949.969
1.3- Các khoản tương đương tiền	1.627.879.017	674.335.799
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	1.627.879.017	674.335.799
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	127.879.017	174.335.799
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.500.000.000	500.000.000
Cộng	4.558.798.256	8.940.870.595
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	122.359.900	-
Cộng	122.359.900	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
3.1-Phải thu khách hàng	72.746.670.315	90.638.513.816
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (*)	57.119.469.659	69.556.678.069
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	161.290.235	1.931.522.827
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	15.465.910.421	19.150.312.920

(*) Ghi chú:

Trong đó, công nợ phải thu Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2014 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký kết ngày 29/12/2011. Thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/06/2014 theo Thông báo số 107/TB-DLR ngày 15/04/2014 của Công ty gửi Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã nộp đơn khởi kiện đến TAND tỉnh Lâm Đồng ngày 17/12/2014 v/v đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014*

3.2-Trả trước cho người bán	18.921.646.112	18.559.619.218
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	3.662.155.072	9.894.077.712
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	3.543.342.283	1.436.356.290
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	11.716.148.757	7.229.185.216
3.3-Các khoản phải thu khác	1.750.998.543	991.218.557
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (**)	1.264.065.354	504.976.045
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	18.416.303	63.834.075
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	468.516.886	422.408.437

() Ghi chú:**

- Chi phí du lịch tại Mỹ cho nguyên Chủ tịch HĐQT được HĐQT thông qua theo Nghị quyết số 01/2013/NQ/HĐQT-DLR ngày 02/01/2013. Chi phí này hạch toán trong năm 2013 tại khoản mục phải thu khác và có số dư tại ngày 31/12/2014 là 181.800.000 đồng chưa được Công ty xử lý.
- Thù lao HĐQT và BKS năm 2014 Công ty thực chi là 19.000.000 đồng được hạch toán vào Báo cáo tài chính này tại khoản mục phải thu khác. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014 ngày 16/05/2014, việc chi thù lao HĐQT và BKS năm 2014 sẽ được chi trả sau khi có quyết toán tài chính năm 2014 đã được kiểm toán.

3.4-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.252.322.961)	(1.154.205.892)
Cộng	89.166.992.009	109.035.145.699
4. HÀNG TỒN KHO	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	99.184.056.244	63.599.685.567
- Nguyên liệu, vật liệu	1.757.918.499	1.722.796.802
- Công cụ, dụng cụ	149.245.423	261.912.034
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	93.408.708.887	55.730.058.661
- Thành phẩm	2.800.463.599	5.660.099.164
- Hàng hóa	1.067.719.836	224.818.906
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(248.490.457)	(634.216.431)
Cộng	98.935.565.787	62.965.469.136

(*) Ghi chú:

Công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Tuy nhiên, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2014 (gồm chi phí lãi vay, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí khác) của công trình này chưa được quyết toán với UBND TP. Đà Lạt là 42,756 tỷ đồng.

5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Thuế GTGT	1.566.411.848	2.837.846.921
- Thuế TNDN	81.430.642	111.524.024
- Thuế TNCN	9.787.749	16.786.552
- Tiền thuê đất	22.682.558	201.338.360
- Thuế khác	54.343.621	51.107.630
Cộng	1.734.656.418	3.218.603.487



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
6.1- Tài sản thiếu chờ xử lý	607.692.660	514.657.552
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	607.692.660	514.657.552
6.2- Tạm ứng	2.255.156.359	1.404.971.316
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.435.889.944	749.260.002
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	819.266.415	655.711.314
6.3-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.455.587.650	1.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	55.587.650	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	600.000.000	600.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	800.000.000	800.000.000
Cộng	4.318.436.669	3.319.628.868





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	PTVT, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư đầu năm	20.189.055.509	22.262.013.865	7.755.116.443	1.199.129.820	51.405.315.637
2 Tăng trong năm	-	-	-	50.000.000	50.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	50.000.000	50.000.000
3 Giảm trong năm	9.793.357.605	-	1.965.880.429	-	11.759.238.034
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.965.880.429	-	1.965.880.429
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	9.793.357.605	-	-	-	9.793.357.605
4 Số dư cuối năm	10.395.697.904	22.262.013.865	5.789.236.014	1.249.129.820	39.696.077.603
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	3.598.138.376	5.953.729.309	2.163.887.141	1.197.810.880	12.913.565.706
2 Tăng trong năm	896.333.188	2.481.074.348	667.210.513	8.461.797	4.053.079.846
- Khấu hao trong kỳ	896.333.188	2.481.074.348	667.210.513	8.461.797	4.053.079.846
3 Giảm trong năm	2.040.753.842	-	1.044.450.983	-	3.085.204.825
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.044.450.983	-	1.044.450.983
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	2.040.753.842	-	-	-	2.040.753.842
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư cuối năm	2.453.717.722	8.434.803.657	1.786.646.671	1.206.272.677	13.881.440.727
III. Giá trị còn lại					
1 Số dư đầu năm	16.590.917.133	16.308.284.556	5.591.229.302	1.318.940	38.491.749.931
2 Số dư cuối năm	7.941.980.182	13.827.210.208	4.002.589.343	42.857.143	25.814.636.876

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : 601.374.283

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 911.970.750



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2014****8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm (*)	813.535.950	-	813.535.950
4. Số dư cuối năm	5.679.541.000	992.826.995	6.672.367.995
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư cuối năm	712.544.500	101.308.880	813.853.380
2. Tăng trong năm	159.512.060	20.261.776	179.773.836
3. Giảm trong năm (*)	135.772.653	-	135.772.653
4. Số dư cuối năm	736.283.907	121.570.656	857.854.563
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Số dư đầu năm	5.780.532.450	891.518.115	6.672.050.565
2. Số dư cuối năm	4.943.257.093	871.256.339	5.814.513.432

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay:

821.376.795

(*) **Ghi chú:** chuyển sang bất động sản đầu tư**9. CHI PHÍ XDCB DỒI DANG**

	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	943.052.563	145.594.727
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	105.038.654	-
+ Hệ thống phần mềm kế toán	141.958.364	141.958.364
+ Trạm trộn bê tông	400.257.957	-
+ Khác	295.797.588	3.636.363
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	144.456.710	144.456.710
Cộng	1.087.509.273	290.051.437

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2014***10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
2. Tăng trong năm	9.793.357.605	813.535.950	10.606.893.555
Tăng do chuyển từ TSCĐHH, VH sang	9.793.357.605	813.535.950	10.606.893.555
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm	1.413.887.877	1.320.555.834	2.734.443.711
2. Tăng trong năm	2.299.682.546	385.154.585	2.684.837.131
Khấu hao trong năm	258.928.704	249.381.932	508.310.636
Tăng do chuyển từ TSCĐHH, VH sang	2.040.753.842	135.772.653	2.176.526.495
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	3.713.570.423	1.705.710.419	5.419.280.842
III. Giá trị còn lại			
1. Số dư đầu năm	5.059.329.761	11.148.540.328	16.207.870.089
2. Số dư cuối năm	12.553.004.820	11.576.921.693	24.129.926.513

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay:

2.096.670.266

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	385.846.155	363.578.971
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (*)	385.846.155	363.578.971
Cộng	385.846.155	363.578.971

Ghi chú:

(*) Tại ngày 31/12/2014 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt thực góp 348.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 29%.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2014****12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC****12.1-Chi phí trả trước dài hạn**

- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

12.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**12.3-Tài sản dài hạn khác**

- Ký quỹ, ký cược dài hạn

Cộng

Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
2.390.371.415	1.717.873.613
2.344.978.356	1.659.240.942
-	-
45.393.059	58.632.671
305.085.785	76.917.915
243.899.000	243.899.000
243.899.000	243.899.000
2.939.356.200	2.038.690.528

13. NỢ NGẮN HẠN**13.1-Vay ngắn hạn**

- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

13.2-Phải trả người bán

- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

13.3-Người mua trả trước

- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

13.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế tài nguyên
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
47.600.650.000	55.460.650.000
46.500.650.000	54.800.650.000
-	-
1.100.000.000	660.000.000
30.381.240.000	39.056.635.035
19.000.600.546	24.905.121.901
1.038.041.905	4.256.603.986
10.342.597.549	9.894.909.148
3.203.549.280	2.297.145.062
656.388.306	1.830.810.415
2.537.789.974	456.963.634
9.371.000	9.371.013
1.101.405.627	1.059.637.870
925.299.691	913.253.392
103.376.343	82.164.564
4.396.000	-
17.037.750	42.413.784
31.810.343	-
19.485.500	21.806.130

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

13.5-Phải trả người lao động**13.6-Chi phí phải trả**

- Lãi vay
- Chi phí công trình

(803.865.781)	(1.329.574.503)
10.897.045.952	4.816.279.717
7.043.833.517	4.816.279.717
3.853.212.435	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2014*

13.7- Các khoản phải trả khác	7.512.964.151	7.043.778.432
- Kinh phí công đoàn	744.662.131	668.640.440
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	635.082.757	751.965.373
- Đối tượng khác	6.133.219.263	5.623.172.619
13.8- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(577.687.982)	(424.417.982)
Cộng	99.315.301.247	107.980.133.631
14. NỢ DÀI HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
14.1- Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000
14.2- Vay và nợ dài hạn	111.265.417.717	82.454.726.560
<i>Vay dài hạn</i>	111.265.417.717	82.454.726.560
- Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	96.997.327.780	65.631.671.751
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	3.600.000.000	12.137.375.000
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	44.397.327.780	8.494.296.751
+ Quỹ Đầu tư phát triển	49.000.000.000	45.000.000.000
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	14.268.089.937	16.823.054.809
+ Ngân hàng NN & PT NT	14.268.089.937	16.823.054.809
14.3- Doanh thu chưa thực hiện	5.602.943.868	4.481.444.381
Nhận trước tiền cho thuê nhà và mặt bằng, nhà máy gạch	5.602.943.868	4.481.444.381
Cộng	116.923.361.585	86.991.170.941



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.078.054.446	297.405.657	1.146.868.856	65.498.968.617
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(6.871.621.918)	(6.871.621.918)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	455.605.657	(6.603.753.062)	57.887.966.430
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(12.652.180.084)	(12.652.180.084)
Chi các quỹ	-	-	-	-	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Giảm do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL, thù lao, chia lợi nhuận ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	(9.606.123)	(9.606.123)
Số dư cuối năm nay	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	360.605.657	(19.265.539.269)	45.131.180.223





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
Cộng	45.000.000.000	45.000.000.000
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Vốn góp đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	450.000.000
d) Cổ phiếu	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
+ Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.		
e) Các quỹ của doanh nghiệp	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	1.992.170.302	1.992.170.302
- Quỹ dự phòng tài chính	1.059.474.177	1.059.474.177
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	360.605.657	455.605.657

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2014**

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	13.134.745.688	112.500.361.416
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	34.811.601.703	25.413.815.997
Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	4.816.878.482	6.622.773.273
Cộng	52.763.225.873	144.536.950.686
17. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
18. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	13.134.745.688	112.500.361.416
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	34.811.601.703	25.413.815.997
Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	4.816.878.482	6.622.773.273
Cộng	52.763.225.873	144.536.950.686
19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	11.320.522.738	105.903.228.122
Giá vốn vật liệu xây dựng	34.898.057.197	24.810.991.037
Giá vốn cung cấp dịch vụ, bán BĐS	2.288.664.781	5.572.067.619
Cộng	48.507.244.716	136.286.286.778
20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	225.531.047	164.724.020
Cộng	225.531.047	164.724.020
21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	2.713.778.361	3.068.687.543
Khác	-	78.625.000
Cộng	2.713.778.361	3.147.312.543
22. THU NHẬP KHÁC	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	1.751.439.604	45.909.091
Thu nhập khác	194.407.451	207.148.659
Cộng	1.945.847.055	253.057.750





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

23. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thanh lý TSCĐ	936.447.779	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	831.976.617	1.722.207.619
- Tiền phạt	403.240.143	-
- Chi phí khác	629.068.516	192.925.353
Cộng	2.800.733.055	1.915.132.972

24. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	52.367.307	91.450.234
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	71.987.307	188.132.052
Cộng	124.354.614	279.582.286

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(228.167.870)	297.658.253
Cộng	(228.167.870)	297.658.253

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.044.694.598	75.512.059.281
- Chi phí nhân công	21.101.782.714	29.465.176.637
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.741.164.317	4.670.642.338
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.225.704.865	-
- Chi phí bằng tiền khác	16.497.274.049	18.085.465.931
Cộng	73.610.620.543	127.733.344.187

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thành viên quản lý chủ chốt

1.2. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2014, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm nay
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thù lao Hội đồng quản trị	114.000.000
	Lương, thưởng Ban TGD	809.900.577



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động : Xây dựng - Kinh doanh nhà, Bán vật liệu xây dựng và Cung cấp dịch vụ - bán bất động sản. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chi tiêu	Xây dựng - Kinh doanh nhà		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ - bán BĐS		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	13.134.745.688	112.500.361.416	34.811.601.703	25.413.815.997	4.816.878.482	6.622.773.273	52.763.225.873	144.536.950.686
Giá vốn	11.320.522.738	105.903.228.122	34.898.057.197	24.810.991.037	2.288.664.781	5.572.067.619	48.507.244.716	136.286.286.778
Lợi nhuận gộp	1.814.222.950	6.597.133.294	(86.455.494)	602.824.960	2.528.213.701	1.050.705.654	4.255.981.157	8.250.663.908

Bộ phận theo khu vực địa lý

Khu vực hoạt động của Công ty chủ yếu ở tỉnh Lâm Đồng, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để theo dõi và quản lý hoạt động của Công ty.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

29. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

29.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty)

- Công ty không có rủi ro ngoại tệ và độ nhạy về tỷ giá do việc mua bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

- Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

- Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

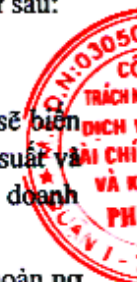
- Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Năm 2014****29.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Đối với khoản phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bằng cách áp dụng hạn mức thanh toán do Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt. Quá trình thanh toán của khách hàng và mức độ rủi ro tín dụng được Trưởng phòng Kinh doanh và Kế toán trưởng theo dõi liên tục và báo cáo cho Ban Tổng giám đốc. Liên quan tới các khoản phải thu từ khách hàng nước ngoài, Công ty cũng thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán trước giá trị hàng hóa, hoặc yêu cầu đảm bảo cho các khoản phải thu còn lại.

Tại ngày 31/12/2014, Công ty có tổng các khoản phải thu và khoản trích lập cho tổng các khoản phải thu bị quá hạn hay có nguy cơ tổn thất như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng số phải thu	89.166.992.009	109.035.145.699
Tổng phải thu bị quá hạn	5.671.016.579	1.417.443.824
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.252.322.961)	(1.154.205.892)

Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

29.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Số dư cuối năm	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	47.600.650.000	111.265.417.717	-	158.866.067.717
Phải trả người bán	30.381.240.000	-	-	30.381.240.000
Chi phí phải trả	10.897.045.952	-	-	10.897.045.952
Các khoản phải trả khác	7.512.964.151	5.657.943.868	-	13.170.908.019
	96.391.900.103	116.923.361.585	-	213.315.261.688

Số dư đầu năm	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	55.460.650.000	82.454.726.560	-	137.915.376.560
Phải trả người bán	39.056.635.035	-	-	39.056.635.035
Chi phí phải trả	4.816.279.717	-	-	4.816.279.717
Các khoản phải trả khác	7.043.778.432	4.536.444.381	-	11.580.222.813
	106.377.343.184	86.991.170.941	-	193.368.514.125



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư cho các khoản vay.

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Do chưa có hướng dẫn cụ thể thực hiện hạch toán, theo dõi về công cụ tài chính nên Công ty chưa có sự chuẩn bị đầy đủ về hệ thống công nghệ thông tin, quy trình nghiệp vụ, cơ sở dữ liệu, đào tạo nhân viên ... để trình bày.

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015



Tổng Giám đốc

Ngô Phước



BÁO CÁO
THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2014
VÀ DỰ KIẾN MỨC THÙ LAO NĂM 2015
(Tại Đại hội cổ đông thường niên 2015)

Kính thưa Đại hội!

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP 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 số 01/NQ/ĐHĐCĐ-DLR của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 16/5/2014 thống nhất tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014 là **276.000.000 đồng / LNST**.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014:

Tổng doanh thu	:	52,071,688,528 đồng
Lợi nhuận sau thuế	:	(9,881,200,113) đồng

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 lỗ **(9,881,200,113)** đồng, do đó việc chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2014 chưa được thực hiện, Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

Dự kiến mức thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2015:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015, Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông chấp thuận mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2015 như sau:

+ Chủ tịch HĐQT	:	05 triệu đồng/người/tháng (01 người)
+ Thành viên HĐQT	:	03 triệu đồng/người/tháng (06 người)
+ Thư ký HĐQT	:	01 triệu đồng/người/tháng (01 người)
+ Trưởng BKS	:	03 triệu đồng/người/tháng (01 người)
+ Thành viên BKS	:	02 triệu đồng/người/tháng (02 người)
Tổng cộng	:	372.000.000 đồng/năm

Ghi chú: Thư ký HĐQT hoạt động kiêm nhiệm, do đó thù lao được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty.

Việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2015 sẽ được xem xét thực hiện sau khi có quyết toán tài chính năm 2015 đã được kiểm toán.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



Trần Văn Châu



---o0o---

---o0o---

Đà Lạt, ngày 18 tháng 6 năm 2015

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

Kính thưa quý vị đại biểu,

Thưa toàn thể cổ đông

- ❖ Căn cứ luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 Ngày 29/11/2005 của Quốc Hội Có hiệu lực vào ngày 01/07/2006).
- ❖ 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 và 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	Lợi nhuận sau thuế	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Doanh thu
1	Hoạt động xây lắp	187,983,229,147		36,676,703,927	1,703,086,609	19.5%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,952,638,387		2,659,858,371	1,632,257,804	90%
3	Chuyển nhượng BĐS					
4	Hoạt động KD dự án BĐS			1,798,098,116	-	
5	Hoạt động đầu tư dự án	1,543,353,040		1,083,869,159	1,083,869,159	70%
6	Hoạt động dịch vụ D.lịch	2,090,363,637		1,430,130,898	170,552,116	68%
7	Hoạt động SXKD VLXD	57,445,032,944		39,707,157,173	587,104,749	69%
8	Hoạt động tư vấn XD					
9	Hoạt động Tài chính				(2,843,073,637)	
10	Hoạt động khác				(764,928,050)	
11	CHI PHÍ BÁN HÀNG				(895,218,243)	
12	CHI PHÍ QLDN				(9,544,767,224)	
13	THUẾ TNDN				(52,367,307)	
HỢP CỘNG		252,014,617,155		83,355,817,644	(8,923,484,024)	33.1%
TRỪ NỘI BỘ				(33,453,147,263)	(1,217,757,267)	
Lợi nhuận C.Ty liên kết					31,873,308	
Thuế TNDN hoãn lại					(228,167,870)	
HỢP NHẤT		252,014,617,155	2,357,765,276	49,902,670,381	(9,881,200,113)	19.8%

3.2. Đánh giá, nhận xét:

So với Kế hoạch năm 2014 doanh thu hợp nhất của DLR chỉ đạt 19.8%. Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch là hơn 4 tỷ 441 triệu, thực tế lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty lỗ hơn 9 tỷ 881 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 19.5% 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

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2014 của DLR, Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) và các công việc thẩm định do Ban kiểm soát tiến hành đối với báo cáo này, ban kiểm soát lưu ý: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 của DLR đã loại báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (công ty con do DLR làm chủ sở hữu). Việc loại trừ báo cáo tài chính của Công ty này khỏi báo cáo tài chính hợp nhất của DLR theo nghị quyết số 01/2015/NQ/HĐQT-DLR ngày 10/02/2015 của hội đồng quản trị.

Ngoài vấn đề lưu ý trên, 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 VNĐ)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2014	2013
Tiền và các khoản tương đương tiền	4,250	8,941
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	122	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	64,132	109,035
Hàng tồn kho	98,848	62,965
Tài sản ngắn hạn khác	6,590	7,853
TỔNG TÀI SẢN NGẮN HẠN	173,942	188,794
Các khoản phải thu dài hạn		-
Tài sản cố định	32,361	45,454
Bất động sản đầu tư	24,130	16,208
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,109	364
Tổng tài sản dài hạn khác	2,894	2,039
Lợi thế thương mại		
TỔNG TÀI SẢN	234,436	252,859
Nợ ngắn hạn	84,027	107,980
Nợ dài hạn	102,656	86,991
Tổng Nợ	186,683	194,971
Vốn chủ sở hữu	47,753	57,888
Nguồn kinh phí và quỹ khác		-
Tổng Nguồn Vốn	47,753	57,888
Lợi ích của cổ đông thiểu số		-
TỔNG NGUỒN VỐN	234,436	252,859

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

Kết Quả Kinh Doanh	2014	2013
Doanh Thu Thuần	49,903	144,537
Giá Vốn Hàng Bán	45,944	136,286
Lợi Nhuận Gộp	3,959	8,251
Chi phí tài chính	3,066	3,147
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1,789</i>	<i>3,068</i>
Chi phí bán hàng	895	1,055
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,545	8,872
Tổng Chi phí hoạt động	13,506	13,074
Tổng doanh thu hoạt động tài chính	223	164
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(9,324)	(4,659)
Lợi nhuận khác	(765)	(1,662)
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	32	27
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(10,057)	(6,294)
Chi phí thuế TNDN	(176)	578
Lợi ích của cổ đông thiểu số		-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9,881)	(6,872)

Một số chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	2014	2013
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	74%	75%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	26%	25%
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	80%	77%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	391%	337%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	20%	23%
Tiền/Vốn chủ sở hữu	9%	15%
Thanh toán hiện hành	207%	175%
Thanh toán nhanh	89%	117%
Thanh toán bằng tiền	5%	8%
Thanh toán lãi vay	(4.21)	(0.52)
Vòng quay Tổng tài sản	0.21	0.57
Vòng quay tài sản ngắn hạn	0.29	0.77
Vòng quay vốn chủ sở hữu	1.05	2.50
Vòng quay Hàng tồn kho	0.50	2.30
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-20%	-5%

Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-4%	-3%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-21%	-12%
EPS	(2,196)	(1,527)
PE		
Book Value	10,612	12,864

4.2. Tình hình tăng giảm tổng tài sản

Kết thúc năm 2014, tổng tài sản của công ty là 234 tỷ 436 triệu giảm xấp xỉ 18 tỷ 413 triệu so với đầu năm tương ứng giảm 7.28%. Nguyên nhân giảm tài sản chủ yếu là do báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã loại trừ báo cáo tài chính của BLR khỏi DLR.

Ban kiểm soát lưu ý các khoản phải thu ngắn hạn giảm từ 109 tỷ 035 triệu xuống còn 64 tỷ 132 triệu, tương ứng giảm 41%, Nguyên do chủ yếu là khoản mục phải thu của BLR năm 2013 là 19.1 tỷ và khoản ứng trước cho khách hàng của BLR 7.2 tỷ, trong báo cáo tài chính hợp nhất 2014 không ghi nhận hai khoản này.

Ngoài ra tình hình biến động tài sản của công ty năm 2014 ở khoản mục hàng tồn kho có sự tăng đột biến từ 62 tỷ 965 triệu lên 98 tỷ 848 triệu, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng từ 55 tỷ 730 triệu lên 93 tỷ 408 triệu. Khoản mục này tăng chủ yếu là từ công trình chung cư Ngõ 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 360 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 47 tỷ 753 triệu giảm xấp xỉ 10 tỷ 135 triệu so với đầu năm. Nguyên nhân chính là do hoạt động công ty không hiệu quả dẫn đến thua lỗ hơn 9 tỷ 881 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 quả. 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 dậy 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

Số:01/TTr/BKS-DLR

Đà Lạt, ngày 27 tháng 01 năm 2015

TỜ TRÌNH

(V/v: Chọn Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT.

Thực hiện nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 về việc chọn Công ty kiểm toán độc lập Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015.

Qua xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của các công ty kiểm toán đã gửi Thư Báo giá phí Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015 kết thúc tại ngày 31/12/2015, là:

- 1, Công ty TNHH DV Tư vấn tài chính kế toán và Kiểm toán phía nam (AASCs)
Địa chỉ: Số 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Phí kiểm toán (bao gồm VAT) : **120,000,000 đồng**
- 2, Công ty TNHH DV Kiểm toán, kế toán và TV thuế (AAT)
Địa chỉ: Tầng 11, Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Q1, Tp HCM.
Phí kiểm toán (bao gồm VAT) : **135,000,000 đồng**
- 3, Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN)
Địa chỉ: Số 29 Hoàng Sa, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Phí kiểm toán (bao gồm VAT) : **100.000.000 đồng**

Xét thấy Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là Công ty Kiểm toán độc lập có uy tín trong lĩnh vực Kiểm toán, đã kiểm toán cho nhiều doanh nghiệp tại Việt Nam và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán các Công ty niêm yết và các Công ty kinh doanh chứng khoán.

Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt với mức giá tốt nhất đồng thời cam kết thực hiện nghiêm túc nội dung Khoản 4 Điều 6 Nghị định 105/2004/NĐ-CP ngày 30/3/2004.

Do đó để chuẩn bị cho việc Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015, Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kính trình Đại Hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận:

Chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015 cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Kính trình!

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐÀO NGỌC PHƯƠNG NAM

Số: 18 /TTr-DLR

Đà Lạt, ngày 30 tháng 6 năm 2015

TỜ TRÌNH

V/v: Các nội dung thảo luận và thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2015

---o0o---

Kính thưa Đại hội!

Trước hết, Hội đồng quản trị Công ty CP địa ốc Đà Lạt xin gửi lời chào trân trọng tới quý cổ đông và cảm 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 2014 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt;
- Căn cứ Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2014 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 kết quả hoạt động SXKD năm 2014, Kế hoạch SXKD năm 2015 và một số vấn đề khác liên quan đến hoạt động của Công ty CP địa ốc Đà Lạt.

Hội đồng quản trị 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 2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt:

I/. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH, QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2014 VÀ PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2014:

1/. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 và quyết toán tài chính năm 2014:

* **Tổng Doanh thu** : **52,071,688,528 đồng**
Trong đó, doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ: **49,902,670,381 đồng**
* **Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối** : **(9,881,200,113) đồng**

a) Bảng cân đối kế toán:

NỘI DUNG	Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 01/01/2014
TÀI SẢN	234,435,006,794	252,859,271,002
1. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	173,941,260,321	188,795,279,481
- Tiền	4,249,641,565	8,940,870,595
- Các khoản phải thu ngắn hạn	64,132,058,636	109,035,145,699
- Hàng tồn kho	98,847,524,313	62,965,469,136
- Tài sản ngắn hạn khác	6,589,675,907	7,853,794,051
2. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	60,493,746,473	64,063,991,521
- Tài sản cố định	32,360,914,570	45,453,851,933
- Bất động sản đầu tư	24,129,926,513	16,207,870,089
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,108,942,249	363,578,971
- Tài sản dài hạn khác	2,893,963,141	2,038,690,528
NGUỒN VỐN	234,435,006,794	252,859,271,002
1. Các khoản nợ	186,682,003,921	194,971,304,572
- Nợ ngắn hạn	84,026,732,273	107,980,133,631
- Nợ dài hạn	102,655,271,648	86,991,170,941

2. Nguồn vốn chủ sở hữu	47,753,002,873	57,887,966,430
- Vốn chủ sở hữu	47,753,002,873	57,887,966,430
- Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-

b) Báo cáo kết quả kinh doanh:

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 31/12/2013
1. Thu nhập	52,071,688,528	144,954,732,456
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	49,902,670,381	144,536,950,686
- Doanh thu tài chính	223,171,092	164,724,020
- Thu nhập khác	1,945,847,055	253,057,750
2. Chi phí	62,160,562,512	151,275,718,152
- Giá vốn hàng bán	45,943,557,211	136,286,286,778
- Chi phí quản lý	9,544,767,224	8,872,132,118
- Chi phí bán hàng	895,218,243	1,054,853,741
- Chi phí tài chính	3,066,244,729	3,147,312,543
- Chi phí khác	2,710,775,105	1,915,132,972
3. Lợi nhuận trong công ty liên kết	31,873,308	26,604,317
4. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(10,057,000,676)	(6,294,381,379)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	52,367,307	279,582,286
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(228,167,870)	297,658,253
5. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(9,881,200,113)	(6,871,621,918)

2/. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2014:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	(9,881,200,113) đồng
a. Chia cổ tức năm 2014	:	0 đồng
b. Thù lao HĐQT, BKS đã thực chi năm 2014:		0 đồng

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 lỗ **(9,881,200,113)** đồng, do đó việc chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2014 chưa được thực hiện, Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

II/. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2015 & DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2015:

1/. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015:

a. Tổng doanh thu	:	109.115.311.032 đồng
b. Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	2.692.745.712 đồng

2/. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2015:

* Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	2.692.745.712 đồng
a. Chi trả cổ tức 2015	:	0 đồng
b. Thù lao HĐQT & BKS 2015	:	372.000.000 đồng
* Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	:	2.320.745.712 đồng

Việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2015 sẽ xem xét thực hiện sau khi có quyết toán tài chính năm 2015 đã được kiểm toán.

III/. CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN THỰC HIỆN KIỂM TOÁN NĂM TÀI CHÍNH 2015:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn lựa một trong các Công ty kiểm toán độc lập do Ban Kiểm soát trình phê duyệt tại tờ trình số 01/2015/TT-BKS/DLR ngày 25/6/2015.

IV/. KẾT CHUYỂN THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN HÓA DN ĐỂ XỬ LÝ LỖ LŨY KẾ NĂM 2013 VÀ 2014:

Nhằm lành mạnh hóa Báo cáo tài chính, đáp ứng các yêu cầu của thị trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh, như hoạt động đầu tư, dự thầu thi công các công trình xây lắp, tín dụng doanh nghiệp..., Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và cho ý kiến biểu quyết thông qua nội dung sau:

Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc sử dụng thặng dư vốn cổ phần để xử lý tài chính đối với các khoản lỗ lũy kế năm 2013 & 2014 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt nhưng không lớn hơn giá trị thặng dư vốn cổ phần tại doanh nghiệp.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Trần Văn Châu

Số: 17 /TTr/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 30 tháng 6 năm 2015

TỜ TRÌNH

V/v: “*Kết chuyển thặng dư vốn cổ phần để xử lý lỗ lũy kế năm 2013 & 2014*”

Kính gửi : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Liên quan đến tình hình vốn và cơ cấu vốn tại Doanh nghiệp, hiện nay trên sổ sách kế toán có khoản thặng dư vốn cổ phần hình thành khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước Công ty kinh doanh & phát triển nhà Lâm Đồng thành Công ty CP Địa ốc Đà Lạt;

Để kết chuyển giá trị thặng dư vốn nói trên, Hội đồng quản trị báo cáo và đề xuất Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, quyết định với các nội dung sau:

I/ BÁO CÁO:

1. Nguồn gốc Thặng dư vốn tại Công ty:

Tại Văn bản số 1274/VPCP-ĐMDN ngày 02/3/2009 của Văn phòng Chính phủ, “V/v: *Xử lý thặng dư khi bán đấu giá cổ phần tại công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng*”; Và Văn bản số 11757/BTC-TCĐN ngày 21/8/2009 của Bộ Tài chính “V/v: *Xử lý tiền thặng dư bán cổ phần Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng*”;

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được giữ lại phần thặng dư bán cổ phần lần 3 (sau khi trừ chi phí cổ phần hóa và kinh phí giải quyết lao động dôi dư) tương ứng với tỷ lệ cổ phần phát hành thêm trong tổng mức vốn điều lệ của Công ty cổ phần, với số tiền được giữ lại: 15.984.469.356 đồng (mười lăm tỷ, chín trăm tám mươi tư triệu, bốn trăm sáu mươi chín ngàn, ba trăm năm mươi sáu đồng).

Trên Bảng cân đối kế toán, Thặng dư vốn cổ phần hiện nay đang tồn tại ở phần Vốn chủ sở hữu, với giá trị Sổ sách kế toán là **15.984.469.356 đồng**.

2. Quá trình quản lý và sử dụng:

Để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, giá trị thặng dư vốn đã được sử dụng vào một số hoạt động đầu tư dở dang chuyển tiếp và hoạt động thường xuyên của Doanh nghiệp; Trong đó, ngoài xử lý tồn tại nộp nghĩa vụ thuế tồn đọng trước khi cổ phần, phần lớn đã đầu tư vào dự án Khu quy hoạch dân cư Đồi An Tôn, Nhà máy gạch Nghĩa Đức, Mỏ đá Gắn Reo, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác của Doanh nghiệp và đang trong giai đoạn thu hồi vốn.

Hiện nay, thặng dư vốn cổ phần vẫn chưa kết chuyển và đang tồn tại trên phần vốn chủ sở hữu;

3. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 và 2014:

- Lỗ năm 2013 (Kết quả SXKD đã được kiểm toán) :	(6.871.621.918) đồng
- Dự kiến lỗ năm 2014 :	(9.881.200.113) đồng
Lỗ lũy kế hai năm 2013 và 2014 :	<u>(16.752.822.031) đồng</u>

II/ ĐỀ XUẤT:

Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét & chấp thuận Phương án kết chuyển thặng dư vốn cổ phần như sau:

Sử dụng thặng dư vốn cổ phần hóa Doanh nghiệp để xử lý tài chính đối với khoản lỗ lũy kế năm 2013 và 2014 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

a/ Căn cứ:

- Theo Quyết định số 15/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Về việc ban hành Chế độ kế toán doanh nghiệp, quy định về nội dung phản ánh vào bên nợ của tài khoản 411 – Nguồn vốn kinh doanh: “Bù lỗ kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông”;

- Theo ý kiến của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội tại văn bản số 1750/SGDHN-QLNY ngày 21/11/2014: Việc hạch toán nhằm bù lỗ cho hoạt động kinh doanh là không cấm, về bản chất hoạt động SXKD của Công ty vẫn lỗ, do vậy Sở GDCK Hà Nội sẽ giám sát hoạt động của Công ty theo kết quả kinh doanh thực tế (không tính phần bù lỗ vào kết quả kinh doanh) khi xem xét các tiêu chí đưa chứng khoán vào diện kiểm soát, cảnh báo, tạm ngừng giao dịch, hạn chế giao dịch, hủy niêm yết.

- Theo ý kiến của Công ty tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCs) – (Đơn vị đang thực hiện tư vấn kiểm toán tại Công ty) tại văn bản số 280CV/AASCs ngày 03/11/2014: Việc xử lý số lỗ lũy kế (tài khoản 421, mã số 420 trên Bảng cân đối kế toán) không làm thay đổi chỉ tiêu vốn chủ sở hữu (mã số 410 trên Bảng cân đối kế toán). Tuy nhiên, việc hạch toán này sẽ làm thay đổi cách đánh giá chỉ tiêu an toàn tài chính của doanh nghiệp và ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông.

Đồng thời, qua tham khảo một số đơn vị đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) như: Công ty Cổ phần sữa Hà Nội, Công ty Cổ phần Sông Đà 1, Công ty cổ phần Softech ... đã thực hiện việc sử dụng nguồn thặng dư vốn cổ phần để xử lý tài chính đối với khoản lỗ lũy kế sau khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung này.

b/ **Mục đích:** Nhằm lành mạnh hóa Báo cáo tài chính, đáp ứng các yêu cầu của thị trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh, như hoạt động đầu tư, dự thầu thi công các công trình xây lắp, tín dụng doanh nghiệp...

c/ Giá trị lỗ lũy kế dự kiến đề xuất xử lý:

Tương ứng giá trị lỗ lũy kế năm 2013 và 2014 (theo kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014) nhưng không lớn hơn giá trị thặng dư vốn cổ phần tại doanh nghiệp.

Riêng dòng tiền đã sử dụng bằng nguồn vốn thặng dư cho các dự án: Dự án An Tôn, Nhà máy gạch Nghĩa Đức, Mỏ đá Gân Reo... Hội đồng quản trị sẽ giao Ban điều hành tích cực thu hồi để đưa vào dòng vốn hoạt động của đơn vị.

Hội đồng quản trị kính trình Đại Hội đồng cổ đông Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt chấp thuận “**Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được sử dụng thặng dư vốn cổ phần hóa Doanh nghiệp để xử lý tài chính đối với khoản lỗ lũy kế năm 2013 và 2014 trong niên độ tài chính năm 2015**”.

Kính trình Đại Hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- + Như trên;
- + HĐQT, BKS Công ty;
- + Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Văn Châu

2. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	60,493,746,473	64,063,991,521
- Tài sản cố định	32,360,914,570	45,453,851,933
- Bất động sản đầu tư	24,129,926,513	16,207,870,089
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,108,942,249	363,578,971
- Tài sản dài hạn khác	2,893,963,141	2,038,690,528
NGUỒN VỐN	234,435,006,794	252,859,271,002
1. Các khoản nợ	186,682,003,921	194,971,304,572
- Nợ ngắn hạn	84,026,732,273	107,980,133,631
- Nợ dài hạn	102,655,271,648	86,991,170,941
2. Nguồn vốn chủ sở hữu	47,753,002,873	57,887,966,430
- Vốn chủ sở hữu	47,753,002,873	57,887,966,430
- Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-

b) Báo cáo kết quả kinh doanh:

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 31/12/2013
1. Thu nhập	52,071,688,528	144,954,732,456
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	49,902,670,381	144,536,950,686
- Doanh thu tài chính	223,171,092	164,724,020
- Thu nhập khác	1,945,847,055	253,057,750
2. Chi phí	62,160,562,512	151,275,718,152
- Giá vốn hàng bán	45,943,557,211	136,286,286,778
- Chi phí quản lý	9,544,767,224	8,872,132,118
- Chi phí bán hàng	895,218,243	1,054,853,741
- Chi phí tài chính	3,066,244,729	3,147,312,543
- Chi phí khác	2,710,775,105	1,915,132,972
3. Lợi nhuận trong công ty liên kết	31,873,308	26,604,317
4. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(10,057,000,676)	(6,294,381,379)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	52,367,307	279,582,286
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(228,167,870)	297,658,253
5. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(9,881,200,113)	(6,871,621,918)

3. THÔNG QUA KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 & DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2015:

3.1 KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015:

* Tổng doanh thu	:	109.115.311.032 đồng
* Lợi nhuận sau thuế TNDN	:	2.692.745.712 đồng

3.2 DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2015:

* Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	:	2.692.745.712 đồng
a. Chi cổ tức năm 2015	:	0 đồng
b. Thù lao HĐQT & BKS năm 2015	:	372.000.000 đồng
* Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	:	2.320.745.712 đồng

Việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2015 sẽ được xem xét chi trả sau khi có quyết toán tài chính năm 2015 đã được kiểm toán.

4. THÔNG QUA VIỆC CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN NĂM TÀI CHÍNH 2014:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn lựa một trong các Công ty kiểm toán độc lập do Ban Kiểm soát trình phê duyệt tại tờ trình số 01/2015/TT-BKS/DLR ngày 25/5/2015.

5. KẾT CHUYỂN THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN HÓA ĐỂ XỬ LÝ LỖ LỖY KẾ NĂM 2013 VÀ 2014:

Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc sử dụng thặng dư vốn cổ phần để xử lý tài chính đối với các khoản lỗ lũy kế năm 2013 & 2014 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt nhưng không lớn hơn giá trị thặng dư vốn cổ phần tại doanh nghiệp.

Điều 2: Chỉ đạo thực hiện:

Giao cho Hội đồng quản trị Công ty căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ mà Đại hội đã đề ra.

Điều 3: Điều khoản thi hành:

Tất cả các cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt có trách nhiệm căn cứ Nghị quyết thi hành.

Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

*** Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Lưu VT.