



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

THÁNG 4 NĂM 2016

NỘI DUNG



Giới thiệu về Dalatrealco	3
Hệ thống công ty thành viên	4
Sơ đồ tổ chức	5
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	6
Chính sách nhân sự	7
Báo cáo của HĐQT	8
Báo cáo của Ban kiểm soát	11
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	15
Tình hình các lĩnh vực hoạt động	19
Định hướng phát triển	31
Kế hoạch kinh doanh 2016	35
Báo cáo quản trị công ty 2015	36
Báo cáo tài chính 2015	45
Danh mục các bất động sản	83

GIỚI THIỆU VỀ DALATREALCO



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

Tên tiếng Anh: Dalat Real Estate Joint Stock Comp.

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường 3, TP.Đà Lạt

Điện thoại: (84) 63 3822 243

Fax: (84) 63 3821 433

Email: dalatjsc@dalatreal.com.vn

Website: www.dalatreal.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ: 45,000,000,000 đồng

Mã chứng khoán: DLR

Sàn niêm yết: HNX

Ngày bắt đầu niêm yết: 20/05/2010

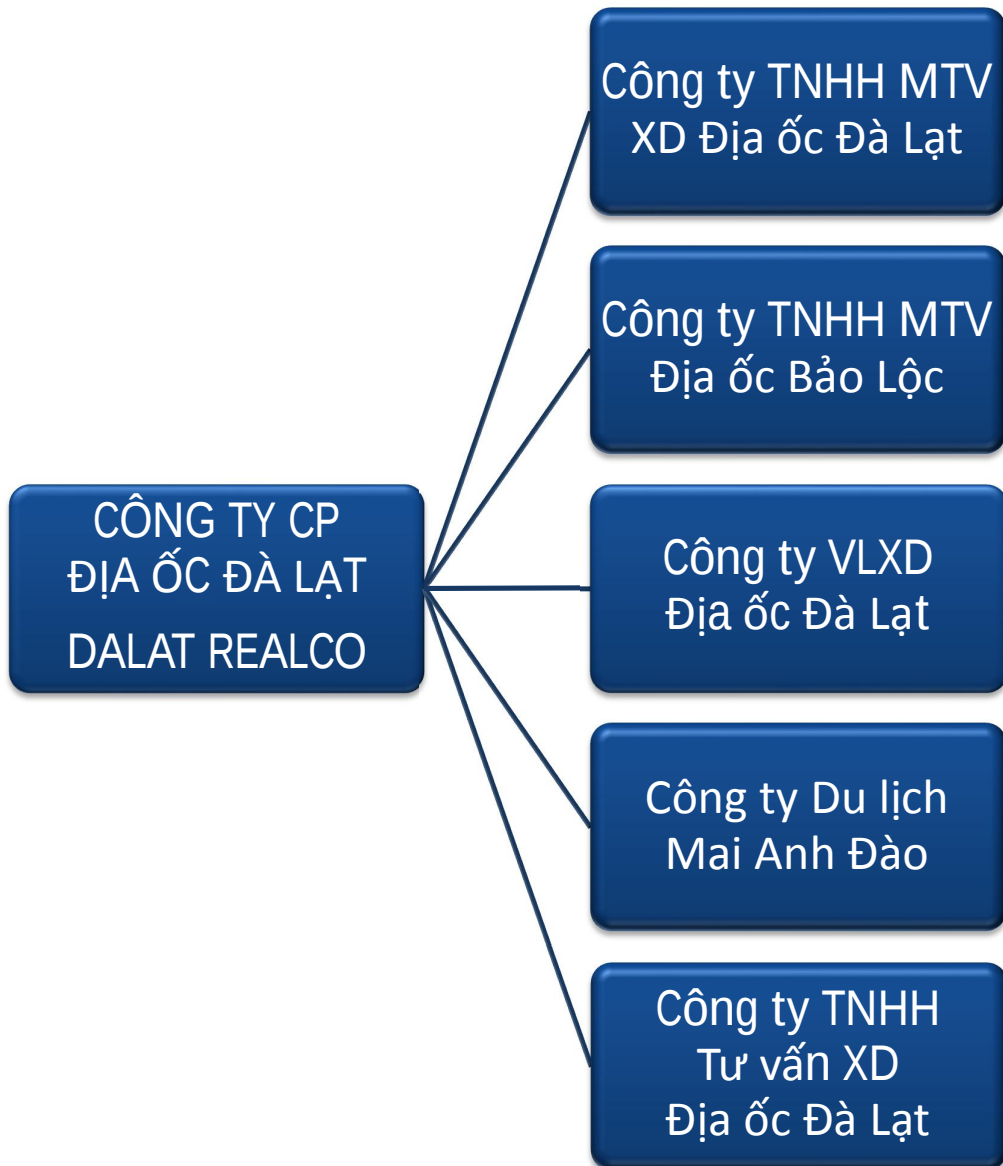
Số lượng cổ phiếu lưu hành: 4,500,000 cổ phiếu

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

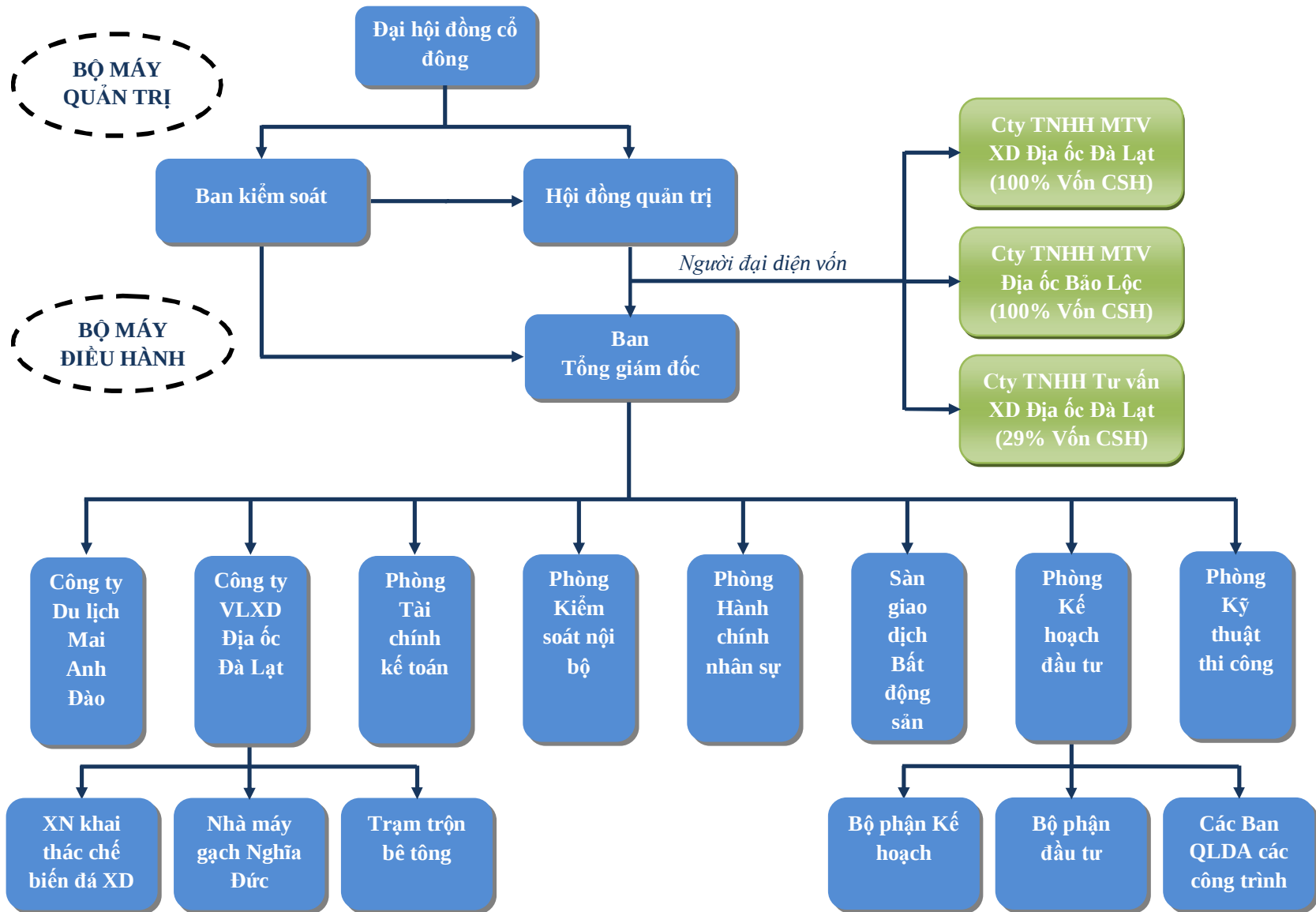
1. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
2. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật
3. Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận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



HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ (2013-2018)

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT	27/04/2013	05/11/2015
2	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	
3	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	
4	Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	27/04/2013	04/09/2015
5	Võ Hữu Thiện	Thành viên	27/04/2013	27/10/2015
6	Phạm Quang Sâm	Thành viên	27/04/2013	01/09/2015
7	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	
8	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	
9	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	

BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ (2013-2018)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	
2	Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/2013	01/09/2015
3	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	
4	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	NGÔ PHƯỚC	TGD
2	NGUYỄN ĐỨC BẢO	PHÓ TGD

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Trong điều kiện suy thoái kinh tế, nhất là kinh tế ngành, tuy nhiên với quan điểm xem nguồn nhân lực là nguồn lực cốt lõi để Doanh nghiệp tồn tại và phát triển; Vì vậy, Dalatreal luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để tất cả CBNV phát huy tối đa sự sáng tạo và năng lực làm việc. Công ty đặc biệt đề cao công tác xây dựng đội ngũ nhân viên kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo.

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

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ vào tạo mọi điều kiện để CBNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị.

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

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



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị để kịp thời khắc phục các điểm yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị chỉ đạo, phối hợp Ban điều hành triển khai thực hiện chương trình tái cấu trúc doanh nghiệp, trong đó tập trung vào các vấn đề chính như:

- Trên cơ sở các cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của Doanh nghiệp, tập trung trọng điểm vào hoạt động đầu tư dự án bất động sản Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và các địa phương khác trong nước, làm nền tảng cho hoạt động SXKD của Doanh nghiệp trong thời gian tới, tạo cơ sở tổ chức thực hiện hoạt động thi công xây lắp, hoạt động SXKD vật liệu xây dựng để giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận;
- Cải cách chính sách tiền lương phù hợp nhu cầu của Doanh nghiệp và người lao động, phù hợp với các quy định của Nhà nước;
- Tập trung tháo gỡ khó khăn, tồn đọng của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc – Đơn vị thành viên của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt sở hữu 100% vốn.

Trong năm 2015, HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức họp bất thường và thường xuyên trao đổi thông tin cho nhau để cùng bàn và quyết định những yêu cầu nội dung quan trọng đối với hoạt động của Công ty. Tất cả các phiên họp HĐQT đều có Nghị quyết cho từng nội dung cụ thể.

Năm 2015 Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 phiên họp, 08 lần lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành Nghị quyết và 16 Quyết định của Chủ tịch HĐQT để chỉ đạo và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT; Nhìn chung trong năm 2015, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

HĐQT đã giao nhiệm vụ cho Ông Nguyễn Quang Trung – Thành viên HĐQT chỉ đạo, hỗ trợ Ban điều hành nhằm tháo gỡ, giải quyết những khó khăn trong hoạt động tài chính Doanh nghiệp và kịp thời báo cáo đến các Thành viên HĐQT để được xem xét giải quyết.

NHỮNG HẠN CHẾ CÒN TỒN TẠI

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

- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty.
- Các dự án chậm triển khai so với dự kiến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- Cơ cấu vốn, quản lý vốn chưa thật sự cân đối, phù hợp làm tăng áp lực lên các mặt hoạt động kinh doanh.

TRIỂN VỌNG VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong các năm 2016, 2017 và 2018; Tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong nhiệm kỳ II của HĐQT và những năm tiếp theo.
- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.
- 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.
- Phát triển chi nhánh Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh nhằm nâng cao cơ hội tìm kiếm việc làm và năng lực cạnh tranh tại thị trường thành phố HCM.
- 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.
- 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.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2015

- Trong năm 2015 Ban kiểm soát của DLR có sự thay đổi về thành viên ban kiểm soát như sau:
 - o Trước ngày 01/09/2015 ban kiểm soát bao gồm 3 thành viên:
 - Ông Đào Ngọc Phương Nam : Trưởng ban.
 - Ông Phạm Văn Khoa : Thành Viên.
 - Bà Hoàng Việt Thúy Hồng: Thành viên.
 - o Từ ngày 01/09/2015 đến ngày 14/10/2015 Ban kiểm soát còn 2 Thành viên. Lý do: Ông Phạm Văn Khoa có gửi đơn từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát và ngày 01/09/2015 Ban kiểm soát có họp bàn, đồng ý đơn nhiệm của Ông Phạm Văn Khoa.
 - o Ngày 14/10/2015 bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu là thành viên ban kiểm soát thay Ông Phạm Văn Khoa.
- 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.
- Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp của Ban kiểm soát, bao gồm đánh giá hoạt động kế toán và tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty trong 6 tháng đầu năm và cả năm 2015.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

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

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

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

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

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

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.

Trong điều kiện các hoạt động kinh doanh chính của DLR bị ngưng trệ, Ban điều hành đã tập trung công tác chỉ đạo triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và chiến lược quản trị công ty theo các nghị quyết mà HĐQT đã ban hành.

Ban điều hành đã chủ động triển khai các hoạt động có yếu tố quyết định để định hướng cho sự ổn định, phát triển và tạo doanh thu, lợi nhuận trong những năm tiếp theo của doanh nghiệp: Chuyển hướng đầu tư kinh doanh bất động sản sang phân khúc nhà ở xã hội theo chủ trương của nhà nước và phù hợp với nhu cầu thực tế.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2015

Ban kiểm soát nhận thấy các ý kiến của của đơn vị kiểm toán cũng như các thuyết minh đính kèm báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty cho năm 2015. Ban kiểm soát chưa thấy vấn đề gì nghiêm trọng khác trong công tác lưu trữ sổ sách, chứng từ theo chế độ và quy định của nhà nước cũng như các quy định nội bộ của công ty.

1. Một số chỉ tiêu về tình hình tài sản nguồn vốn tính đến ngày 31/12/2015

(ĐVT: 1.000.000 đồng)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2015	2014
Tiền và các khoản tương đương tiền	5,345	4,559
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	122
Các khoản phải thu ngắn hạn	92,128	93,485
Hàng tồn kho	61,094	98,936
Tài sản ngắn hạn khác	1,245	4,096
TỔNG TÀI SẢN NGẮN HẠN	159,812	201,198
Các khoản phải thu dài hạn		244
Tài sản cố định	29,354	31,629
Bất động sản đầu tư	23,192	24,130
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	392	386
Tổng tài sản dài hạn khác	2,822	2,695
Tài sản dài hạn dở dang	145	1,087
TỔNG TÀI SẢN	215,717	261,369
Nợ ngắn hạn	102,422	99,315
Nợ dài hạn	67,053	116,923
Tổng nợ	169,475	216,238
Vốn chủ sở hữu	46,242	45,131
Nguồn kinh phí và quỹ khác		
Tổng nguồn vốn	46,242	45,131
Lợi ích của cổ đông thiểu số		-
TỔNG NGUỒN VỐN	215,717	261,369

Tình hình tăng giảm tổng tài sản:

Kết thúc năm 2015, tổng tài sản của công ty là 215 tỷ 717 triệu giảm xấp xỉ 45 tỷ 652 triệu so với đầu năm tương ứng giảm khoản 17,5%. Nguyên nhân: giảm tài sản chủ yếu ở khoản mục hàng tồn kho. Hàng tồn kho giảm chủ yếu là trong năm công ty đã kết chuyển hàng tồn kho từ dự án Chung cư Ngô Quyền.

Tình hình tăng giảm nguồn vốn:

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

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

(ĐVT: 1.000.000 đồng)

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

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

3. Một số chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	2015	2014
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	74%	77%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	26%	23%
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	79%	83%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	366%	479%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	21%	17%
Tiền/Vốn chủ sở hữu	12%	10%
Thanh toán hiện hành	156%	203%
Thanh toán nhanh	96%	103%
Thanh toán bằng tiền	5%	5%
Thanh toán lãi vay	(2.26)	(3.40)
Vòng quay Tổng tài sản	0.56	0.20
Vòng quay tài sản ngắn hạn	0.76	0.26
Vòng quay vốn chủ sở hữu	2.62	1.17
Vòng quay Hàng tồn kho	1.99	0.53
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1%	-24%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	1%	-5%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	2%	-28%
EPS	252	(2,812)
PE	0.00	0.00
Book Value	10,276	10,029

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

NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ

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

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

- Tìm kiếm các giải pháp cải thiện hoạt động xây lắp.
- Xây dựng phương án tái cơ cấu nguồn vốn hợp lý theo hướng giảm nợ vay tín dụng ngắn hạn bằng các nguồn dài hạn, điều chỉnh cơ cấu vốn, trong đó tăng vốn chủ sở hữu; tăng cường sử dụng vốn liên doanh liên kết.
- 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, từng bước ổn định và tạo đà phát triển. 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.
- Tiếp tục rà soát, cắt giảm các chi phí ở mức thấp nhất, định mức các khoản chi thường xuyên và kiểm soát thực hiện, kiểm tra và tiến hành thanh lý các tài sản không còn sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả để cải thiện dòng tiền 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 cấu 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.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2016

- 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2015 trong điều kiện tiếp tục khó khăn, thử thách như đã được nhận định ngay từ đầu; Tuy nhiên thực tế một số yếu tố khách quan không thuận lợi đã tác động mạnh mẽ hơn ngoài dự kiến như: Hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản gần như không có, thị trường xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản tiếp tục đình trệ; Một số lĩnh vực, hoạt động trọng điểm nằm trong kế hoạch sản xuất kinh doanh bị điều chỉnh vì các yếu tố khách quan (dự án Nhà ở xã hội huyện Cẩm Mỹ - Đồng Nai tạm dừng do vướng mắc trong việc bố trí vốn đầu tư), các gói thầu dự kiến nhận thầu không bố trí được kế hoạch vốn... Những tác động nói trên đã tác động trực tiếp đến các chỉ số tài chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra trong năm 2015.

Trong điều kiện không thuận lợi, Công ty đã áp dụng nhiều giải pháp khắc phục, ứng phó, vượt qua khó khăn, duy trì hoạt động, nền tảng của doanh nghiệp.

Tổng kết kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 doanh thu đạt 121,274 tỷ đồng, lãi 1,136 tỷ đồng.

THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

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

TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

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

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015
1	Doanh thu	252.014.617.155	121,273,803,180
2	Lợi nhuận trước thuế	3.143.687.034	1,447,533,933
3	Lợi nhuận sau thuế	2.357.765.276	1,135,667,707

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TỔNG TÀI SẢN

Kết thúc năm 2015, tổng tài sản của công ty là 215 tỷ 718 triệu giảm xấp xỉ 45 tỷ 652 triệu so với đầu năm, tương ứng giảm khoản 17,5%. Nguyên nhân: giảm tài sản chủ yếu ở khoản mục hàng tồn kho. Hàng tồn kho giảm chủ yếu là trong năm công ty đã kết chuyển hàng tồn kho từ dự án Chung cư Ngõ Quyền.

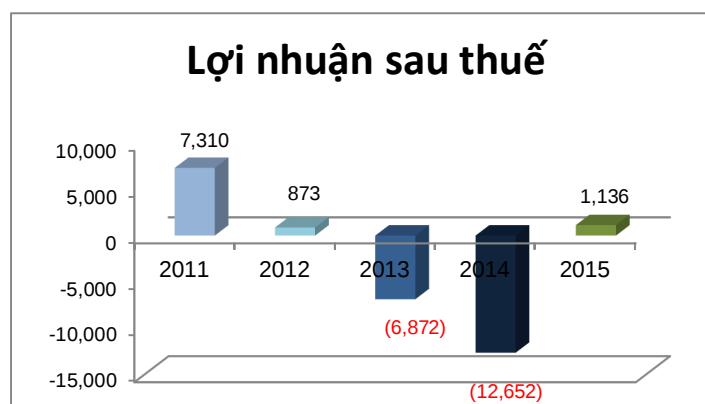
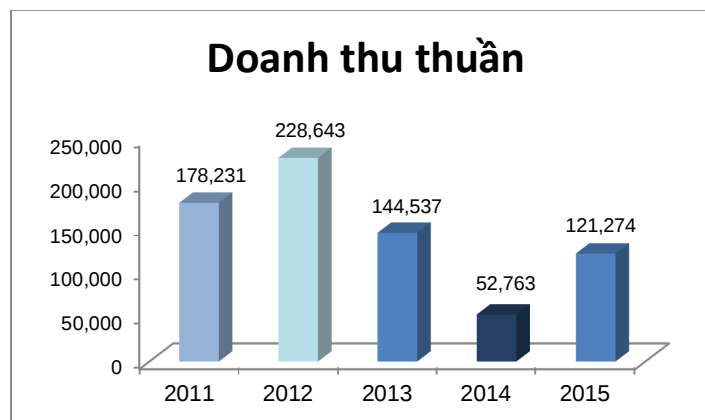
TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định của công ty giảm xấp xỉ 2,275 tỷ trong năm 2015, tương ứng giảm 7.20% (từ 31,629 tỷ từ đầu năm xuống còn 29,354 tỷ ngày 31/12/2015). Tài sản cố định giảm chủ yếu là do khấu hao. Trong năm 2015, công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định hữu hình hơn 1,5 tỷ và trích khấu hao tài sản cố định vô hình hơn 660 triệu.

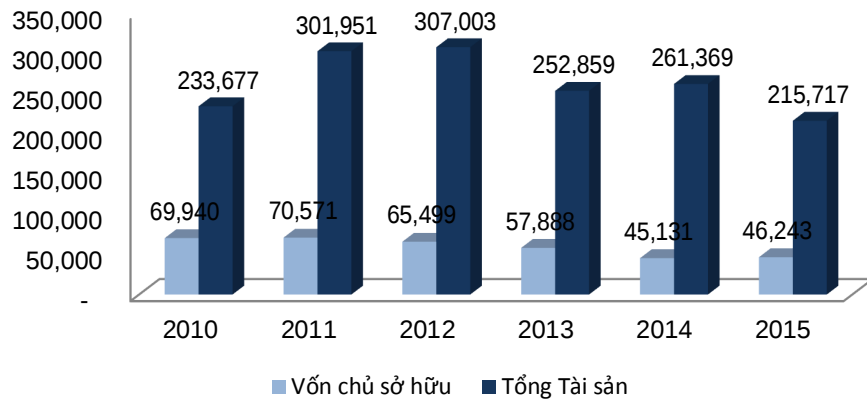
TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU.

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

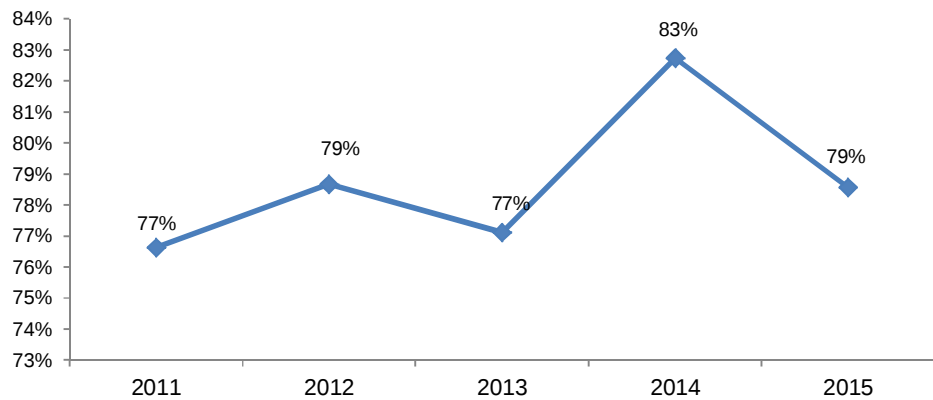
TỔNG HỢP KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG 05 NĂM



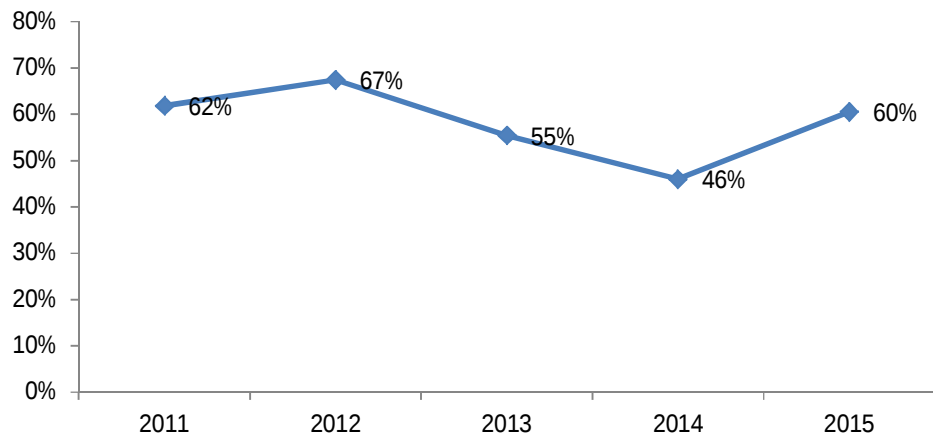
Tổng Tài sản & Vốn chủ sở hữu



Tỷ trọng nợ / Tổng nguồn vốn



Tỷ trọng Nợ ngắn hạn / Tổng nợ



TÌNH HÌNH CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN

a) *Dự án Cụm chung cư, Khu dân cư Yersin, thành phố Đà Lạt:*

Dự án Khu dân cư Tái định cư Yersin do Công ty làm chủ đầu tư và trực tiếp thực hiện đầu tư, thi công. Công trình được khởi công thi công xây dựng vào ngày 01/12/2009 và đến tháng 06/2013, Công ty đã thực hiện đầu tư, thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao cho UBND thành phố Đà Lạt (Trung tâm quản lý nhà Đà Lạt là đơn vị tiếp nhận bàn giao) đưa vào sử dụng các hạng mục công trình (gồm 05 khối chung cư với 348 căn hộ với 30.526 m² diện tích sàn xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, thiết bị kèm theo).



Tổng giá trị đầu tư xây dựng của dự án đã được Kiểm toán độc lập kiểm tra xác nhận là 203.565.846.608 đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh từ tháng 06/2013 đến nay và lợi nhuận của nhà đầu tư).

Đến nay, năm 2016 dự án còn các công tác sau cần giải quyết:

- + Thẩm tra quyết toán vốn dự án (do phòng Tài chính kế hoạch TP Đà Lạt thực hiện) và trình UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt.
- + Thực hiện trách nhiệm bảo hành công trình của chủ đầu tư theo quy định.
- + Thanh toán nguồn vốn đầu tư của dự án, công nợ và thanh lý hợp đồng với các đơn vị tư vấn, cung cấp dịch vụ, thiết bị, thi công công trình ...

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

Năm 2009 dự án ban đầu được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000542 ngày 01/10/2009 và thay đổi lần thứ nhất ngày 06/04/2010 với tổng mức đầu tư là 509 tỷ đồng, thời gian thực hiện đầu tư từ 2010 – 2013.

Sau đó, do có những thay đổi về chủ trương đầu tư, cơ chế đầu tư của UBND tỉnh và UBND thành phố Đà Lạt đối với dự án (không thực hiện xây dựng phần thô nhà liên kế và sân vườn; không đầu tư xây dựng nhà chung cư, phân lô liên kế tại khu vực



xây dựng nhà chung cư; giảm diện tích sử dụng đất từ 10,5 ha xuống 8,9 ha; dự án được đầu tư theo cơ chế theo nội dung công văn số 857/UBND-TH ngày 22/2/2011 của UBND tỉnh Lâm Đồng,...) nên Công ty đã tiến hành điều chỉnh dự án đầu tư để phù hợp với quy hoạch, quy mô, cơ chế, chính sách đầu tư.

Ngày 30/03/2012 dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh được hoàn thành và phê duyệt với quy mô đầu tư: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (đường giao thông, hệ thống điện, nước, hệ thống thoát nước, san lấp mặt bằng) và cắm mốc phân lô đất nền, bố trí tái định cư cho các hộ dân.

Dự án được khởi công xây dựng ngày 09/05/2011 (theo hình thức tự thực hiện) và chính thức triển khai thi công hạng mục san nền vào ngày 08/06/2011 theo chỉ đạo của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Tuy nhiên, dự án đã tạm dừng thi công tạm dừng thi công vào ngày 30/06/2012 do vướng mắc về nguồn vốn thanh toán cho dự án, cơ cấu vốn đầu tư, nguồn vốn thực hiện đầu tư, mặt bằng thi công xây dựng (Công ty nhận bàn giao mặt bằng 3 đợt với diện tích là 5,17 ha/8.91 ha, đạt 58 % tổng diện tích đất dự bàn giao không liền thửa nên không triển khai thi công đúng tiến độ của dự án được).

Ngày 25/4/2015 Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng tại buổi làm việc về các dự án Khu dân cư tái định cư trên địa bàn TP Đà Lạt đã kết luận (văn bản số 90/TB-UBND): Thống nhất chủ trương kết thúc giai đoạn 1 của dự án khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái do Công ty CP địa ốc Đà Lạt triển khai với khối lượng khoảng 7,5 tỷ đồng; Giao UBND thành phố Đà Lạt làm chủ đầu tư giai đoạn còn lại của dự án.

Ngày 06/05/2015, UBND tỉnh Lâm Đồng đã tổ chức cuộc họp với các cơ quan, ban ngành liên quan nhằm tháo gỡ khó khăn để tiếp tục triển khai dự án và ban hành văn bản số 2281/UBND; Đối với dự án khu dân cư Phạm Hồng Thái văn bản có nội dung “UBND thành phố Đà Lạt tiếp tục tổ chức thực hiện giai đoạn còn lại của dự án;

Giao Trung tâm Phát triển hạ tầng kỹ thuật thành phố Đà Lạt tiếp nhận các thủ tục, hồ sơ, khối lượng ... của giai đoạn 1 mà Công ty đã thực hiện (và đang thực hiện để kế thừa) làm cơ sở thanh quyết toán giai đoạn 1”.

Thực hiện văn bản trên, ngày 22/05/2015 Công ty đã bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án Phạm Hồng Thái cho Trung tâm Phát triển hạ tầng kỹ thuật Đà Lạt tiếp nhận; Và xác định tim, mốc, tuyến, thi công san gạt lại mặt bằng đường giao thông và bàn giao cho Trung tâm Phát triển hạ tầng kỹ thuật Đà Lạt vào ngày 02/02/2016.

Hiện Trung tâm phát triển hạ tầng kỹ thuật Đà Lạt và Đơn vị tư vấn giám sát ACC đang kiểm tra hồ sơ quyết toán, xác nhận khối lượng thực tế hoàn thành, chi phí đầu tư giai đoạn 1 của dự án do Công ty thực hiện đầu tư, thi công.

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

Dự án nhà ở xã hội khu chung cư Ngô Quyền do Công ty làm chủ đầu tư xây dựng với hình thức tự thực hiện đầu tư và thi công. Công trình được khởi công xây dựng vào ngày 04/11/2013 và nghiệm thu đưa vào sử dụng tháng 10/2015; Với tổng diện tích sàn xây dựng: 13.267,604 m², số căn hộ: 210 căn, kết nối hạ tầng kỹ thuật đầy đủ.

Tổng mức đầu tư dự án được phê duyệt: 77.700.179.973 đồng; Chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng với tổng giá trị quyết toán hoàn thành là: 72.325.083.000 đồng.

Giá bán căn hộ đã được Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng phê duyệt theo văn bản số: 8074/UBND-XD ngày 25/12/2015 và đã được Chủ đầu tư bán cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội theo văn bản số: 1044/SXD-QLN ngày 30 tháng 09 năm 2015. Đến tháng 12/2015 Chủ đầu tư đã ký hợp đồng mua nhà với 206 đối tượng, còn 04 đối tượng đang xem xét phê duyệt và ký hợp đồng.

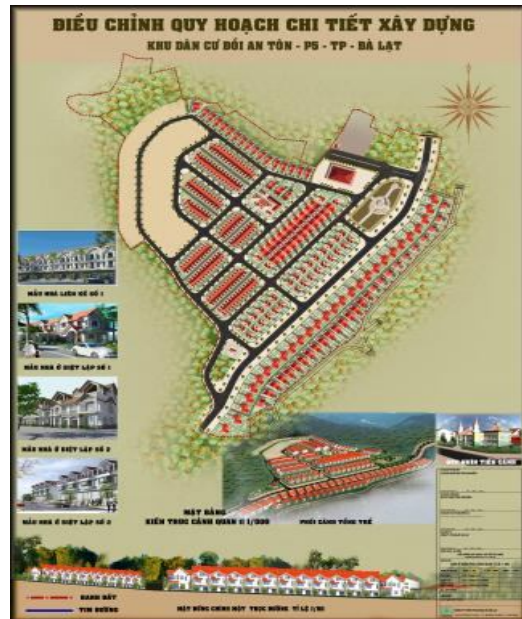
Chủ đầu tư đã hoàn tất các công tác chuyển giao trách nhiệm quản lý công trình cho Ban quản trị các nhà chung cư; quản lý hạ tầng kỹ thuật điện, cấp nước, thoát nước thải sinh hoạt cho các đơn vị chuyên ngành; bảo hành công trình.



d) *Dự án đầu tư Khu dân cư Đồi An Tôn, Đà Lạt:*

Đây là dự án kinh doanh bất động sản gắn với thực hiện hoạt động tái định cư. Công ty đã thực hiện việc chi trả trên 12,5 tỷ đồng thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và các hoạt động chuẩn bị đầu tư.

Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị kết thúc công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Trong tình hình đầu tư kinh doanh bất động sản bị tê liệt, nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp và huy động vốn đầu tư là bất khả thi; Vì vậy, việc đầu tư đối với dự án hiện nay là rất khó khăn.



Thực tế có nhiều nội dung quan trọng của Dự án ban đầu được phê duyệt đến nay đã thay đổi như: mục tiêu của dự án, cơ sở pháp lý thực hiện đầu tư, phạm vi quỹ đất được thu hồi để xác lập giá trị đền bù giải phóng mặt bằng, quy mô thiết kế xây dựng, tổng mức đầu tư, thời điểm thực hiện... nên muốn triển khai đầu tư cần thiết phải lập điều chỉnh dự án.

Tuy nhiên do áp lực trong việc chi trả tiền hỗ trợ thuê nhà, bố trí tái định cư cho các hộ dân, yêu cầu của UBND TP Đà Lạt nên hiện Công ty đang xúc tiến lập phương án phân kỳ đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư giai đoạn 1 của dự án, khảo sát địa chất công trình, lập thiết kế, dự toán ... để trình phê duyệt và thực hiện thi công đầu tư giai đoạn 1 của dự án trong năm 2016.

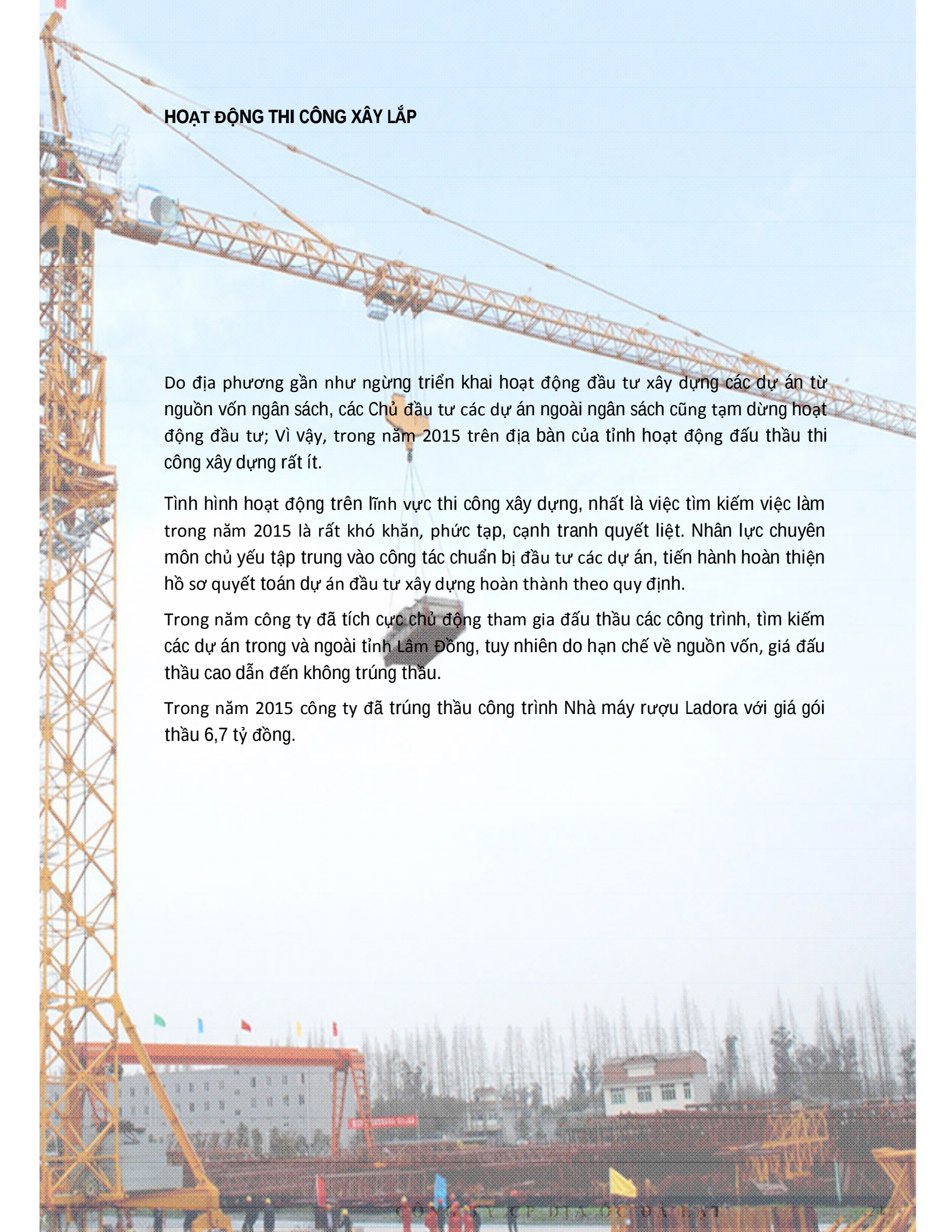
e) *Dự án Nhà ở xã hội lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng:*

Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lâm Đồng thực hiện Nghị quyết của Đảng bộ Quân khu 7 về chính sách nhà ở đối với gia đình cán bộ và xét nhu cầu về nhà ở của gia đình cán bộ lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng đã trình Quân khu 7, Bộ Quốc phòng xin chuyển mục đích khu đất quốc phòng tại khu đất số 136, đường Lữ Gia, thành phố Đà Lạt thành đất ở để xây dựng nhà cho gia đình cán bộ diện chính sách thuộc tỉnh đội quản lý và được chấp thuận.

Ngày 27/03/2014 UBND tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản thống nhất giao Công ty CP địa ốc Đà Lạt làm Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng.

Công ty đã thực hiện khảo sát địa hình, khoan khảo sát địa chất công trình, trình xin ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý xây dựng chuyên ngành về các tiêu chí kiến trúc, quy hoạch của dự án; đồng thời tích cực làm việc với đơn vị chủ quản, đơn vị tư vấn (Bộ tư lệnh Quân Khu 7, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Lâm Đồng, các cấp chính quyền, cơ quan liên quan) để thống nhất quy mô đầu tư xây dựng, tiến hành lập thiết kế cơ sở, trình xin được giao đất dự án, lập dự án đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư ... và trình HĐQT công ty xem xét, phê duyệt chủ trương, quyết định đầu tư dự án.

Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Lâm Đồng, Bộ tư lệnh Quân khu 7 và Công ty CP địa ốc Đà Lạt đã thống nhất trình và chờ phê duyệt của Bộ Quốc phòng để triển khai thực hiện dự án trong năm 2016.



HOẠT ĐỘNG THI CÔNG XÂY LẮP

Do địa phương gần như ngừng triển khai hoạt động đầu tư xây dựng các dự án từ nguồn vốn ngân sách, các Chủ đầu tư các dự án ngoài ngân sách cũng tạm dừng hoạt động đầu tư; Vì vậy, trong năm 2015 trên địa bàn của tỉnh hoạt động đấu thầu thi công xây dựng rất ít.

Tình hình hoạt động trên lĩnh vực thi công xây dựng, nhất là việc tìm kiếm việc làm trong năm 2015 là rất khó khăn, phức tạp, cạnh tranh quyết liệt. Nhân lực chuyên môn chủ yếu tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư các dự án, tiến hành hoàn thiện hồ sơ quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy định.

Trong năm công ty đã tích cực chủ động tham gia đấu thầu các công trình, tìm kiếm các dự án trong và ngoài tỉnh Lâm Đồng, tuy nhiên do hạn chế về nguồn vốn, giá đấu thầu cao dẫn đến không trúng thầu.

Trong năm 2015 công ty đã trúng thầu công trình Nhà máy rượu Ladora với giá gói thầu 6,7 tỷ đồng.

HOẠT ĐỘNG SXKD VẬT LIỆU XÂY DỰNG

1./ Hoạt động khai thác chế biến đá:

- Mỏ đá Gầm Reo, huyện Đức Trọng:

Trong năm 2015, hoạt động khai thác tại mỏ đá Gầm Reo gần như bị đình trệ hoàn toàn do gặp nhiều khó khăn trong hoạt động SXKD tại mỏ:

+ Sức mua của thị trường VLXD giảm mạnh do ảnh hưởng từ những đình trệ trong hoạt động thi công xây dựng, hạ tầng giao thông trên địa bàn tỉnh;

+ Để mỏ đá đi vào hoạt động ổn định, Công ty cần phải có nguồn vốn để đầu tư máy móc thiết bị và thực hiện các khoản hỗ trợ, bồi thường các hộ dân lân cận khu vực mỏ;

+ Ban điều hành đã nhiều lần làm việc với các cơ quan chức năng, đồng thời thương lượng với các hộ dân về mức hỗ trợ, bồi thường nhằm tiếp tục hoạt động khai thác tại mỏ; Tuy nhiên cho đến nay vẫn chưa giải quyết được do các yêu cầu, đòi hỏi đền bù hỗ trợ của các hộ dân vượt quá khả năng của Doanh nghiệp;

Đến tháng 10/2015, Hội đồng quản trị đã thống nhất chủ trương & thực hiện việc chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá + thiết bị cho đơn vị tư nhân với giá chuyển nhượng là 13 tỷ đồng.

- Mỏ đá phường 7 – Đà Lạt:

Dây chuyền sản xuất chế biến của mỏ đá được đầu tư năm 2003, đến thời điểm hiện nay đã hết khấu hao và công suất thực tế rất thấp ($\#25m^3/h$) so với Công suất khai thác tối đa cho phép ($\#60m^3/h$), hoạt động không liên tục do hư hỏng thường xuyên, chi phí cao ảnh hưởng đến hiệu quả SXKD. Việc không sử dụng được tối đa công suất cho phép khai thác gây lãng phí lớn, làm ách tắc hoạt động khai thác đồng thời không đáp ứng được nhu cầu cung ứng cho thị trường đá xây dựng. Do vậy, việc đầu tư nâng cấp công suất dây chuyền sản xuất chế biến của mỏ đá tương ứng với công suất khai thác cho phép là thật sự cần thiết.

Trong điều kiện khó khăn về tài chính, HĐQT Công ty đã quyết định thực hiện phương án hợp tác giữa Công ty Vạn TNHH Trường Đức với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt với Công ty Vạn Trường Đức tại mỏ đá Phường 7 theo phương án:

+ Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thực hiện việc khai thác, bán đá nguyên liệu;

+ Công ty TNHH Vạn Trường Đức thuê mặt bằng của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt, đầu tư dây chuyền chế biến, trực tiếp tổ chức chế biến, kinh doanh.

2./ Hoạt động SXKD gạch tuynen:

Năm 2014, do tình hình hoạt động sản xuất và kinh doanh của Nhà máy gạch tuynen gặp nhiều khó khăn, nên Ban điều hành đã xin ý kiến HĐQT chấp thuận việc ngưng hoạt động SXKD tại Nhà máy và cho đối tác tư nhân thuê lại toàn bộ Nhà máy.

Trong năm 2015, Công ty đã giải quyết trên 80% lượng hàng tồn kho (bán thành phẩm và thành phẩm gạch các loại), dự kiến giải quyết dứt điểm trong Quý II năm 2016.

3./ Hoạt động SXKD bê tông thương phẩm:

Năm 2015, hoạt động của trạm trộn bê tông dần đi vào ổn định và mang lại hiệu quả sau khi tiến hành cơ cấu lại định mức chi phí và chuyển đổi sang hình thức khoán chi phí nhân công.

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 Dạ Nhim, huyện Lạc Dương từ Quý II/2014.

Trong năm 2015, Ban điều hành đã khẩn trương làm việc với các cơ quan chức năng tháo gỡ những vướng mắc có liên quan đến việc cấp phép hoạt động khai thác.

Ngày 22/03/2016, Công ty đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp giấy phép khai thác khoáng sản số 20/GP-UBND cho phép Công ty khai thác cát làm vật liệu xây dựng thông thường tại xã Dạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng với trữ lượng khai thác gần 30.000 m³ trong thời gian 07 năm.

LĨNH VỰC QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:

Thị trường bất động sản năm 2015 tiếp tục tình trạng đóng băng, tê liệt, do vậy công tác dịch vụ bất động sản gặp nhiều khó khăn và không có giao dịch nào thành công. 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.

Năm 2015, trên 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. 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.



KINH DOANH KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH:

Tại địa phương, sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt, các cơ sở lưu trú của công ty không đủ tầm cỡ nên chỉ hoạt động ở phân khúc khách bình dân. Giá phòng thấp, chi phí cao, hiệu quả kinh doanh không cao. Hoạt động của công ty chỉ đủ trang trải các chi phí, lợi nhuận không nhiều. Tuy nhiên, CB-CNV có việc làm thường xuyên, đời sống ổn định.



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 (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, hoạt động sản xuất kinh doanh bị đình trệ, thị trường hạn chế, cạnh tranh quyết liệt, hàng tồn kho còn cao đã tạo nên áp lực nặng nề cho hoạt động điều hành trong việc giải quyết thanh toán nợ vay và lãi vay

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

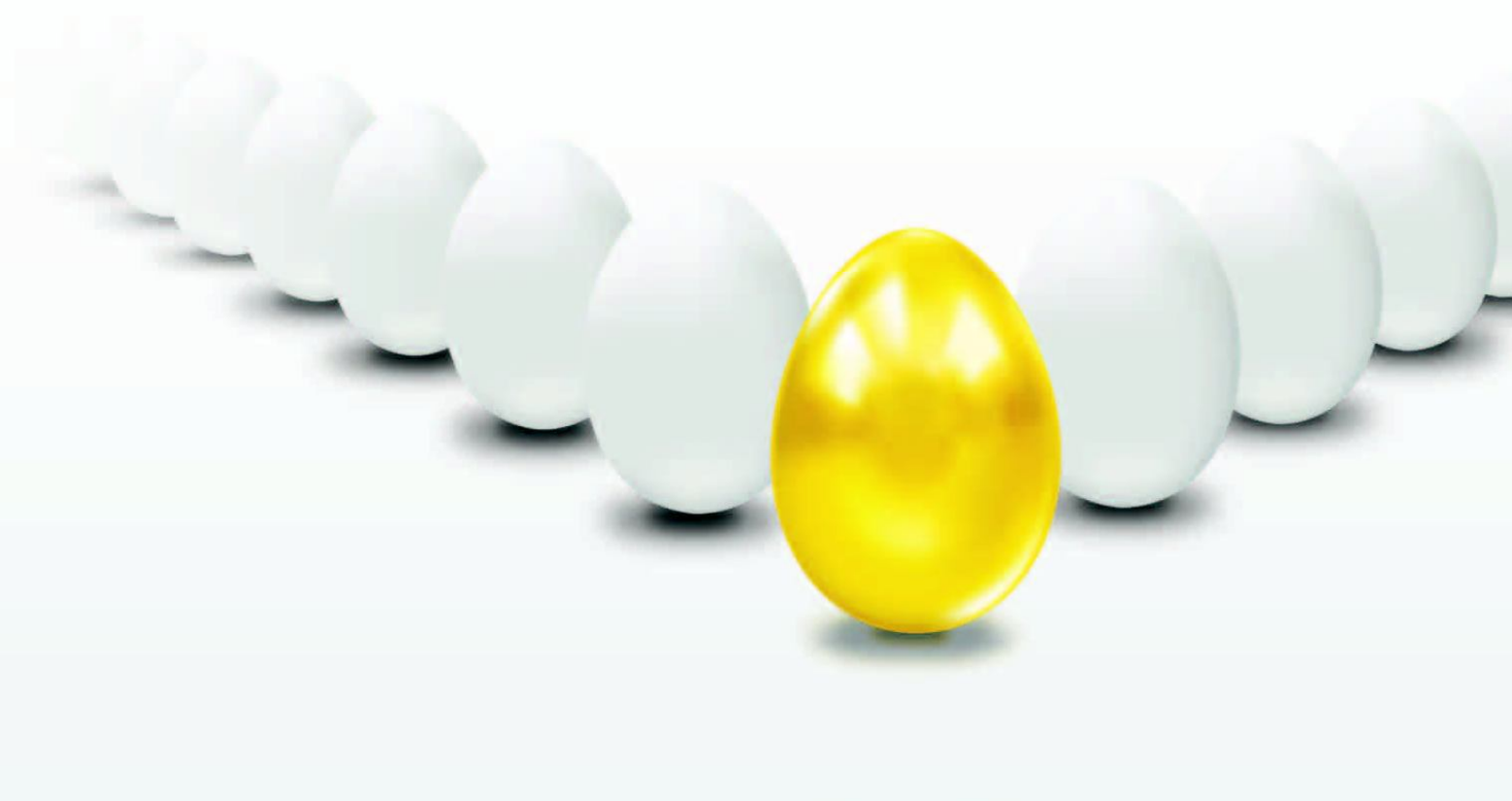
+ Công nợ phải thu từ ngân sách: Tình hình thu chi, cân đối ngân sách nhà nước tại địa phương trong năm 2015 không thuận lợi, dẫn đến hoạt động thanh toán vốn xây dựng cơ bản đối với các dự án do công ty làm chủ đầu tư, các gói thầu thi công xây lắp liên quan đến thanh toán vốn ngân sách gặp khó khăn dẫn đến việc ảnh hưởng nặng đến công tác điều hành tài chính, chi phí tài chính của doanh nghiệp (Thanh toán vốn: Dự án Khu dân cư Yersin), Ban điều hành đã tập trung áp dụng mọi giải pháp cần thiết để được giải quyết nhưng vẫn chưa đạt được hiệu quả cao;

+ 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 doanh nghiệp vẫn 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; Đảm bảo tài chính thanh toán các chi phí điều hành doanh nghiệp (lương, cổ tức, thù lao...); Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước (thuế, phí, lệ phí...).

Trong hoạt động tín dụng, trước những khó khăn, thách thức về hoạt động thanh toán, việc duy trì tốt hoạt động tín dụng năm 2015 mang tính quyết định trong việc điều hành tài chính của doanh nghiệp. Công ty đã chủ động phối hợp với các tổ chức tín dụng trên địa bàn đảm bảo các điều kiện thích hợp cung ứng tín dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với chi phí tối ưu, cơ cấu hợp lý hoạt động tín dụng, đảm bảo cơ bản tính lành mạnh, minh bạch và xếp hạng tín nhiệm tín dụng của Công ty.

Tuy nhiên, trong tình huống hoạt động thanh toán vốn ngân sách khó khăn kéo dài, việc cung ứng vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh không được tháo gỡ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động tài chính và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong năm 2016.



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

Trong điều kiện các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bị ngừng trệ, 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 và chiến lược quản trị Công ty của HĐQT; Trong đó tập trung vào các vấn đề sau:

Điều chỉnh quy chế tiền lương, thang bảng lương của doanh nghiệp nhằm từng bước cải cách chính sách tiền lương, thu nhập phù hợp khả năng, nhu cầu sử dụng lao động của doanh nghiệp, phù hợp với các quy định của Nhà nước đồng thời kích thích nâng cao năng suất lao động, cải thiện từng bước chất lượng nguồn nhân lực; Hoàn tất việc điều chỉnh sắp xếp lại tiền lương cho người lao động toàn công ty theo Quy chế lương mới phù hợp với mức lương tối thiểu vùng năm 2015 do Nhà nước quy định. Tuy nhiên, việc áp dụng thang bảng lương mới trên cơ sở mức lương tối thiểu vùng do nhà nước quy định đã tạo áp lực nặng đối với chi phí tiền lương, các khoản trích nộp theo lương (BHXH, BHYT, BHTN) đang trong giai đoạn điều chỉnh tăng.

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

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 2016

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH

Năm 2016 sẽ là một năm còn nhiều 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, lấy đầu tư công làm nền tảng và động lực, tuy nhiên đối tượng đầu tư trọng điểm sẽ là hoạt động đầu tư hạ tầng trong đó tỷ trọng lớn là hạ tầng giao thông; Thị trường vốn cho doanh nghiệp sản xuất và kinh doanh tiếp tục là vấn đề nan giải; Cung ứng vốn tín dụng sẽ được quan tâm chỉ đạo mạnh mẽ nhưng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập (khó tiếp cận, chi phí vốn vẫn còn cao); Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán, thị trường vốn khác vẫn chưa có động lực hỗ trợ thích hợp. 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 Lâm Đồng, tình hình năm 2016 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.

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, duy trì sự ổn định; Tạo nền tảng cho sự tăng trưởng và phát triển năm 2016.

2/ Định hướng:

Khai thác tối đa cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của doanh nghiệp, lấy hoạt động đầu tư dự án bất động sản với trọng điểm là đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn làm nền tảng cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016 và các năm 2017, 2018, tạo cơ sở tổ chức thực hiện hoạt động thi công xây lắp, hoạt động sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng, giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận;

Củng cố, đầu tư, nâng cao năng lực hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng & lĩnh vực kinh doanh dịch vụ du lịch; Tạo nền tảng, động lực thuận lợi cho các lĩnh vực này phát triển và trở thành lĩnh vực hoạt động tạo doanh thu, lợi nhuận lấy ngắn nuôi dài trong điều kiện hiện nay và những năm tiếp theo.

3/ Giải pháp:

3.1/ Hoạt động sản xuất kinh doanh:

a/ Đối với hoạt động đầu tư Dự án:

Giải quyết dứt điểm công tác quyết toán đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Yersin – Đà Lạt gắn với tháo gỡ những vướng mắc, tồn tại về cơ chế, chính sách đầu tư, xây dựng của dự án;

Nghiên cứu, đề xuất các cơ quan có thẩm quyền quyết định và tổ chức thực hiện chủ trương đã được phê duyệt đối với dự án Khu quy hoạch dân cư Đồi An Tôn, phường 5, thành phố Đà Lạt;

Hoàn thiện các thủ tục lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đầu tư & tổ chức thi công Dự án Nhà ở xã hội Lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng do Công ty làm chủ đầu tư dự kiến khởi công trong Quý II/2016 và hoàn thành trong Quý IV/2017 với tổng mức đầu tư là 49 tỷ đồng;

Hoàn thiện các thủ tục lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đầu tư & tổ chức thi công Dự án Nhà ở xã hội Công an tỉnh Lâm Đồng do Công ty làm chủ đầu tư dự kiến khởi công trong Quý III/2016 và hoàn thành trong Quý II/2018 với tổng mức đầu tư là 164 tỷ đồng;

Triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các dự án Nhà ở xã hội tại thị trấn Thanh Mỹ, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng và dự án Nhà ở xã hội đường Tô Hiệu, phường 7, thành phố Đà Lạt.

b/ Hoạt động thi công xây lắp:

Đầu tư bổ sung máy móc thiết bị phục vụ cho việc thi công các công trình (Tổng mức đầu tư ước tính 5 tỷ đồng) nhằm nâng cao tính chủ động trong hoạt động thi công xây lắp công trình và mang lại lợi nhuận cho Doanh nghiệp;

Thực hiện chủ trương giao thầu hạng mục nhân công thực hiện và Công ty nắm giữ tính chủ động trong các hạng mục cung ứng vật tư, máy móc thiết bị thi công nhằm đảm bảo quản lý tốt trong suốt quá trình thi công và chất lượng công trình;

Tích cực làm việc với Tập đoàn Nguyễn Kim nhằm tạo dựng mối quan hệ và tiến tới trở thành đối tác thường xuyên trong hoạt động thi công xây dựng; Dự kiến tham gia nhận thầu và tổ chức thi công công trình Trung tâm mua sắm Nguyễn Kim Đà Lạt trong Quý II/2016 với giá trị 105 tỷ đồng;

Ký kết hợp đồng và tổ chức thi công công trình Khu dân cư Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh trong Quý II/2016 với giá trị 100 tỷ đồng;

Triển khai thực hiện tốt hoạt động thi công xây dựng các công trình thuộc dự án do công ty làm chủ đầu tư, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, chất lượng hồ sơ theo quy định;

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 hoạt động khai thác, chế biến của các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;

Nghiên cứu, tham mưu, trình duyệt chủ trương, giải pháp phù hợp liên quan đến toàn bộ tài sản tại Nhà máy gạch tuynel Nghĩa Đức, huyện Đơn Dương, Lâm Đồng;

Nghiên cứu, áp dụng các giải pháp phù hợp nhằm giảm giá thành, nâng cao năng lực cạnh tranh các sản phẩm do Công ty sản xuất, chế biến;

Mở rộng thị trường kinh doanh đối với các sản phẩm do công ty sản xuất gắn với từng bước thực hiện đầu tư kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng chủ yếu khác;

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 nhà ở;

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 được mua nhà ở xã hội do công ty làm chủ đầu tư đồng thời hỗ trợ tích cực trong việc huy động vốn ứng trước của khách hàng đối với các dự án;

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

Nghiên cứu, đề xuất chủ trương, giải pháp và tổ chức thực hiện việc đầu tư, nâng cao năng lực, cơ sở vật chất, hoạt động trên nền tảng cơ sở vật chất hiện có;

Nghiên cứu và triển khai các giải pháp khả thi mở rộng hoạt động dịch vụ kèm theo, liên doanh liên kết với các đối tác cùng lĩnh vực mở rộng thị trường hoạt động;

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:

- + Nghiên cứu xây dựng phương án thành lập Chi nhánh Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong Quý II/2016;

- + Sắp xếp, cơ cấu lại bộ máy quản lý và nguồn nhân lực tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào và Sàn giao dịch bất động sản của Công ty;

- + Thực hiện sát nhập Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc vào Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt sau khi giải quyết dứt điểm các tồn đọng trong hoạt động tài chính của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.

Tham mưu, đề xuất việc 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;

Thực hiện các giải pháp hợp lý để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;

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 và thực hiện quản lý điều hành hiệu quả;

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 thấp dưới nhiều hình thức (vốn tín dụng ưu đãi, vốn huy động khách hàng) để đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng 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/ Vốn hoạt động:

Triển khai phương án tăng vốn điều lệ hoạt động của Công ty từ 45 tỷ lên 75 tỷ đồng trong Quý III năm 2016 sau khi được ĐHĐCĐ thường niên 2016 thông qua, với các mục tiêu chính:

- + Đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về tài chính đầu tư dự án;
- + Đầu tư bổ sung máy móc thiết bị chủ yếu phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp;
- + Đầu tư bổ sung máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động cung ứng bê tông thương phẩm.

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, các gói thầu xây lắp đã thực hiện nhằm cân đối các khoản phải thu, phải trả, giảm gánh nặng chi phí tài chính;

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2016

STT	DIỄN GIẢI	KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2016		TỶ LỆ SO VỚI KQ THỰC HIỆN NĂM 2015	
		DOANH THU	LỢI NHUẬN GỘP	DOANH THU	LỢI NHUẬN GỘP
1	Hoạt động xây lắp	206,313,048,560	9,777,253,800	607.16%	1429.35%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,438,577,697	1,710,999,875	107.79%	212.82%
3	Hoạt động đầu tư dự án	1,923,000,000	1,923,000,000	2.88%	64.33%
4	Hoạt động Quản lý dự án	730,195,000	23,037,016	108.40%	4.00%
5	Hoạt động dịch vụ Du lịch	1,803,592,988	138,876,000	115.14%	143.08%
6	Hoạt động SXKD VLXD	43,571,424,423	3,617,263,152	109.40%	2404.39%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9,504,210,950)		85.55%
TỔNG CỘNG		256,779,838,668	7,686,218,893	159.49%	1070.81%
HỢP NHẤT (LNST)		245,375,442,682	5,890,842,787	179.02%	518.71%



Planning Is Future

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Báo cáo quản trị doanh nghiệp năm 2015 theo quy định.

CTY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
DALAT REALCO

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

Số: 01/2016/BC/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 25 tháng 01 năm 2016

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NIÊM YẾT NĂM 2015

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, tỉnh Lâm Đồng

Điện thoại : 0633 822 243 Fax : 0633 821 433

Website : dalatreal.com.vn Email : dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Vốn điều lệ : 45.000.000.000 đồng

Mã chứng khoán : DLR

I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông:

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định Resolution/Decision No.	Ngày Date	Nội dung Content
01	02/NQ/ĐHĐCĐ-DLR	09/01/2015	Lấy ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản: “ĐHĐCĐ không chấp thuận việc kết chuyển thặng dư vốn cổ phần để xử lý lỗ lũy kế năm 2013 & 2014”
02	01/2015/NQ/ĐHĐCĐ-DLR	23/10/2015	Kết luận tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên 2015: 1/ Thông qua báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2014; 2/ Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2014; 3/ Thông qua kết quả SXKD, quyết toán tài chính năm 2014 và phương án phân phối lợi nhuận năm 2014; 4/ Thông qua kế hoạch SXKD năm 2015 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận, thù lao HĐQT & BKS năm 2015; 5/ Thông qua việc chọn Đơn vị kiểm toán năm tài chính 2015; 6/ Thông qua việc kết chuyển thặng dư vốn cổ phần để xử lý lỗ năm 2014; 7/ Thống nhất bổ sung thành viên HĐQT & BKS nhiệm kỳ 2013-2018.

II. Hội đồng quản trị (Báo cáo năm 2015):

1. Thông tin thành viên HĐQT năm 2015:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT	27/04/2013 05/11/2015	05	100%	
2	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	02	100%	
3	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	02	40%	Ủy quyền
4	Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	27/04/2013 04/09/2015	02	100%	
5	Võ Hữu Thiện	Thành viên	27/04/2013 27/10/2015	02	50%	Ủy quyền
6	Phạm Quang Sâm	Thành viên	27/04/2013 01/09/2015	02	100%	
7	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	01	20%	Ủy quyền
8	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	05	100%	
9	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	02	100%	

2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

- 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 công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.
- 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.
- Trong năm 2015, có 08 văn bản xin ý kiến của HĐQT đã được HĐQT ban hành nghị quyết chấp thuận và 16 quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị được ban hành.

3. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT:

- 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.

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

TT	SỐ NQ / QĐ	NGÀY	HÌNH THỨC	NỘI DUNG
1	01/NQ	10/02/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Hội đồng quản trị chấp thuận việc loại trừ Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc khỏi việc hợp nhất Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt nếu Đơn vị kiểm toán độc lập (AASCS) đánh giá là khả thi và thực hiện theo đúng các quy định pháp luật;

2	01/QĐ	10/02/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tham gia dự thầu gói thầu số XL03-QSEAP-LĐ: <i>Nâng cấp cơ sở hạ tầng vùng sản xuất rau an toàn xã Quảng Lập, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng</i> ; Thuộc dự án: <i>Nâng cao chất lượng, an toàn sản phẩm nông nghiệp và Phát triển chương trình khí sinh học (QSEAP) tỉnh Lâm Đồng</i> do Ban QLDA QSEAP tỉnh Lâm Đồng / Sở Nông nghiệp & PTNT Lâm Đồng làm chủ đầu tư.
3	02/QĐ	10/03/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thu hồi Quyết định số 07/2013/QĐ/HĐQT-DLR ngày 18/6/2013 của Chủ tịch HĐQT v/v: <i>Chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc ký kết hợp đồng thi công (hình thức chỉ định thầu) và vay vốn để thực hiện gói thầu Nhà ở cho người thu nhập thấp huyện Cẩm Mỹ tỉnh Đồng Nai</i> .
4	03/QĐ	23/03/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Tổ công tác giải quyết những khó khăn tồn đọng của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.
5	04/QĐ	23/03/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Tổ công tác xử lý tồn đọng tại công trình Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng, Tp Hồ Chí Minh do CTCP Địa ốc Đà Lạt ủy quyền Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc tổ chức thi công.
6	02/NQ	27/3/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Hội đồng quản trị thống nhất bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Bảo – Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 01/04/2015.
7	05/QĐ	27/3/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Bảo – Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 01/04/2015.
8	03/NQ	30/03/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Chấp thuận việc vay vốn tại ngân hàng Vietcombank Đà Lạt như sau: - Mục đích vay : Thanh toán dư nợ, cơ cấu lại Nhóm nợ của Doanh nghiệp - Số tiền vay : 3.600.000.000 đồng - Thời hạn vay : Trung hạn - Tài sản đảm bảo vay: thế chấp bằng các tài sản sản xuất là động sản (có danh mục kèm theo tờ trình số 49/TTr-DLR ngày 27/03/2015 của Tổng Giám đốc).
9	06/QĐ	06/05/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tham gia dự thầu gói thầu số 01: <i>Thi công xây dựng công trình Đầu tư cải tạo, nâng cấp nhà điều hành Công ty Điện lực Lâm Đồng</i> do Công ty Điện lực Lâm Đồng làm chủ đầu tư.
10	04/NQ	15/05/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Hội đồng quản trị chấp thuận chủ trương chuyển nhượng 01 xe vận tải để đầu tư bổ sung 01 xe trộn bê tông phục vụ hoạt động cung ứng bê tông thương phẩm.
11	05/NQ	03/06/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Chấp thuận cho Tổng Giám đốc sử dụng các tài sản bất động sản và các tài sản sản xuất thế chấp tại ngân hàng thương mại nhằm đảm bảo các điều kiện tài chính của Công ty trong quá trình tham gia dự thầu các gói thầu xây lắp và tổ chức thực hiện gói thầu trong trường hợp trúng thầu; Chấp thuận cấp hạn mức tín dụng cho hoạt động thi công xây lắp (bao gồm các khoản bảo lãnh, cung ứng vốn xây lắp) là 15 tỷ đồng.

12	07/QĐ	03/06/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tham gia dự thầu gói thầu số 01: <i>Xây lắp nhà làm việc và các hạng mục phụ trợ</i> ; Thuộc dự án ĐTXD <i>trụ sở nhà làm việc Chi cục thuế huyện Đa Tịch, tỉnh Lâm Đồng</i> do Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng làm chủ đầu tư;
13	08/QĐ	03/06/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tham gia dự thầu gói thầu số 01: <i>Xây lắp nhà làm việc và các hạng mục phụ trợ</i> ; Thuộc dự án ĐTXD <i>trụ sở nhà làm việc Chi cục thuế thành phố Bảo Lộc</i> do Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng làm chủ đầu tư;
14	06/NQ	09/06/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	1/ Hội đồng quản trị thống nhất thời điểm chốt danh sách cổ đông để tiến hành tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 vào ngày 09/6/2015; 2/ Hội đồng quản trị thống nhất thời gian và địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 như sau: a) Thời gian tổ chức Đại hội: 08h30 thứ Tư, ngày 15 tháng 7 năm 2015 b) Địa điểm tổ chức Đại hội: Hội trường Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt.
15	07/NQ	15/06/2015	Kết luận cuộc họp HĐQT vào ngày 12/06/2015	1. Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014: - Tổng doanh thu : 52,071,688,528 đồng - Lợi nhuận trước thuế : (10,057,000,676) đồng - Lợi nhuận sau thuế : (9,881,200,113) đồng 2. Giao Ban điều hành tổng hợp các khoản chi phí của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (BLR) để bổ sung vào kế hoạch SXKD 2015, đồng thời tiếp tục rà soát, điều chỉnh số liệu Kế hoạch SXKD năm 2015 cho sát với tình hình thực tế và có tính khả thi cao nhất trước khi trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 thông qua; 3. Điều chỉnh thời gian và địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt như sau: Thời gian: 08h30 Thứ Ba, ngày 14 tháng 7 năm 2015 Địa điểm: Hội trường Công ty CP Địa ốc Đà Lạt 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt 4. Thành lập Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, gồm 06 thành viên, do Chủ tịch HĐQT làm Trưởng Ban; 5. Thông qua chủ trương tạm ngưng toàn bộ các phát sinh mới trong hoạt động thi công xây lắp của BLR, đồng thời tiến hành các công tác như sau để xử lý dứt điểm các vấn đề tồn tại của BLR: 6. Thông qua chủ trương sửa đổi, bổ sung quy chế tiền lương, thang bảng lương 2015; Giao Ban điều hành tiến hành sửa đổi, bổ sung quy chế tiền lương, thang bảng lương 2015 và xin ý kiến biểu quyết của HĐQT bằng văn bản; 7. Thông qua chủ trương đầu tư xây dựng các dự án và các hoạt động SXKD khác
16	09/QĐ	16/06/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.

17	08/NQ	13/07/2015	Kết luận cuộc họp HĐQT vào ngày 13/07/2015	1. Rà soát & thông qua chương trình tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2015; 2. Thông qua Kế hoạch SXKD năm 2015 để trình ĐHĐCĐ phê duyệt; 3. Báo cáo tiến độ thực hiện & tình hình đầu ra của Dự án Nhà ở xã hội KCC Ngô Quyền, tp Đà Lạt. 4. Xử lý một số vấn đề tồn tại của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; 5. Thống nhất phương án đầu tư máy bơm bê tông tĩnh cho Công ty VLXD Địa ốc Đà Lạt.
18	09/NQ	20/07/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét BCTC bán niên 2015 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.
19	10/QĐ	21/07/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ông Phạm Bằng Đoàn thôi giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc kể từ ngày 01/08/2015.
20	11/QĐ	21/07/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Bảo – Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch & Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc kể từ ngày 01/08/2015.
21	12/QĐ	21/07/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban công tác xử lý và thu hồi công nợ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.
22	13/QĐ	10/08/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tạm thời giải quyết chi trả tiền lương cho CB.CNV, NLĐ tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.
23	14/QĐ	11/09/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tham gia dự thầu gói thầu số 01: Thi công xây dựng công trình Nhà làm việc Điện lực Bảo Lộc do Công ty Điện lực Lâm Đồng làm chủ đầu tư.
24	10/NQ	14/09/2015	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Chốt danh sách cổ đông tại thời điểm 24/09/2015 để tiến hành tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2015 lần 2 vào ngày 23/10/2015 tại Hội trường Công ty.
25	15/QĐ	13/10/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tham gia dự thầu gói thầu Thi công xây dựng Kho thành phẩm, kho vật tư & Nhà ở công nhân – thuộc công trình Nhà máy Ladora Winery do CTCP Thực phẩm Lâm Đồng làm chủ đầu tư.
26	11/NQ	14/10/2015	Kết luận cuộc họp HĐQT vào ngày 12/10/2015	1. Chấp thuận đơn từ nhiệm của thành viên HĐQT (Ông Phạm Quang Sâm & Ông Phạm Bằng Đoàn) 2. Chấp thuận đơn từ nhiệm của thành viên BKS (Ông Phạm Văn Khoa) 3. Bầu bổ sung Ông Trịnh Ngọc Thanh và Ông Ngô Phước tạm thời đảm nhận thành viên HĐQT kể từ ngày 14/10/2015 4. Bầu bổ sung Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu tạm thời đảm nhận thành viên BKS kể từ ngày 14/10/2015 5. Thống nhất chủ trương chuyển nhượng toàn bộ tài sản mỏ đá Gân Reo, Đức Trọng, Lâm Đồng.

27	12/NQ	23/10/2015	Kết luận cuộc họp HĐQT vào ngày 23/10/2015	1. Hợp nhất Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc vào Báo cáo kiểm toán tài chính của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt; 2. Chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2015 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
28	13/NQ	04/11/2015	Kết luận cuộc họp HĐQT vào ngày 03/11/2015	1. Bổ nhiệm Ông Ngô Phước đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc điều hành CTCP Địa ốc Đà Lạt trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 22/09/2015 2. Ông Trần Văn Châu thôi giữ cương vị Chủ tịch HĐQT và thôi tham gia thành viên HĐQT kể từ ngày 05/11/2015. 3. Ông Võ Hữu Thiện thôi tham gia thành viên HĐQT kể từ ngày 27/10/2015. 4. Ông Trịnh Ngọc Thanh đảm nhận chức vụ Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật của Công ty nhiệm kỳ 2013-2018 kể từ ngày 05/11/2015
29	16/QĐ	04/11/2015	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Ông Ngô Phước đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc điều hành CTCP Địa ốc Đà Lạt trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 22/09/2015.

III. Ban kiểm soát:

1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS):

S T T	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	4	100%	
2	Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/2013 01/09/2015	3	100%	
3	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	4	100%	
4	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	1	100%	

2. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, ban điều hành và Cổ đông:

Hội đồng quản trị DLR năm 2015 có tổ chức 05 cuộc họp và 08 lần lấy ý kiến bằng văn bản, cụ thể như sau:

NQ-01	Ngày 10/2/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-02	Ngày 27/3/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-03	Ngày 30/3/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-04	Ngày 15/5/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-05	Ngày 03/6/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-06	Ngày 09/6/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-07	Ngày 15/6/2015	ND: Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 12/6/2015.
NQ-08	Ngày 13/7/2015	ND: Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 13/7/2015.
NQ-09	Ngày 20/7/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.
NQ-10	Ngày 14/9/2015	ND: Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.

NQ-11 Ngày 14/10/2015 ND: Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 12/10/2015.
NQ-12 Ngày 23/10/2015 ND: Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 23/10/2015.
NQ-13 Ngày 04/11/2015 ND: Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 03/11/2015.

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 2015, Hội đồng quản trị ban hành 13 Nghị quyết và 16 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.

Ban điều hành đã tích cực điều hành hoạt động của công ty theo kế hoạch sản xuất năm 2015 đã được đại hội đồng thông qua cũng như theo chỉ đạo của hội đồng quản trị

3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Nhìn chung năm 2015, 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 2015 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.

IV. Đào tạo về quản trị Công ty:

- Không.

V. Danh sách về người có liên quan của công ty niêm yết theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty:

1. Danh sách về người có liên quan của công ty:

S T T	Tên tổ chức / cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*/ ngày cấp / nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Trịnh Ngọc Thanh		Chủ tịch HĐQT	B4446639 / 30/07/2010 / Cục XN Cảnh	Lầu 2, 343 Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM	14/10/2015		Tham gia thành viên HĐQT
2	Quách Tấn Hải		Phó CT HĐQT	025198162 / 30/11/2010 / TP HCM	142 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP HCM	27/04/2015		Tham gia thành viên HĐQT
3	Lê Thị Kim Chính		Thành viên HĐQT	024437275 / 04/08/2010 / TP HCM	142 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP HCM	27/04/2015		Tham gia thành viên HĐQT
4	Nguyễn Quang Trung		Thành viên HĐQT	022965731 / 13/02/2014 / TP HCM	4A 116 Ấp 4, Phạm Văn Hải, Q. Bình Chánh, TP HCM	21/04/2011		Tham gia thành viên HĐQT
5	Ngô Phước		Tổng GD / Thành viên HĐQT	250207474 / 02/11/2008 / Lâm Đồng	13 Nguyễn Văn Trỗi, P.1, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	22/09/2010		Bỏ nhiệm TGD điều hành
6	Nguyễn Đức Bảo		Phó Tổng Giám đốc	250227141 / 08/3/2001 / Lâm Đồng	12 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	01/04/2015		Bỏ nhiệm Phó TGD
7	Nguyễn Văn Hòa		Kế toán trưởng	250316941 / 12/11/2007 / Lâm Đồng	9 Lê Hồng Phong, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	30/11/2010		Bỏ nhiệm Kế toán trưởng Công ty
8	Đào Ngọc Phương Nam		Trưởng ban kiểm soát	211784159 / 31/08/2004 / TP HCM	Lầu 8, 59 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên BKS
9	Hoàng Việt Thúy Hồng		Thành viên BKS	023524079 / 21/10/2011 / TP HCM	107B/602-604 L6, Trần Hung Đạo, TP.HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên BKS

S T T	Tên tổ chức / cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*/ngày cấp / nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
10	Nguyễn Thị Thanh Hiếu		Thành viên BKS	250199285 / 09/05/2007 / Lâm Đồng	9E Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng	14/10/2015	-	Tham gia thành viên BKS
11	CTCP Đầu tư Hải Chính		Cổ đông nội bộ	0309984422 / 06/05/2010 / TP HCM	83 Sương Nguyệt Ánh, Quận 1, TP HCM	27/04/2013		Bà Lê Thị Kim Chính – TV HĐQT đại diện
12	CTCP Đầu tư Nguyễn Giáp		Cổ đông nội bộ	0311138882 / 10/09/2011 / TP HCM	42/37-38 Hoàng Diệu, P.12, Quận 4, TP HCM	27/04/2013		Bà Lê Thị Kim Chính – TV HĐQT đại diện
13	Trần Văn Châu (Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Chợ Lớn)		Chủ tịch HĐQT	024200023 / 05/04/2008 / TP HCM	118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP HCM		05/11/2015	Thời tham gia thành viên HĐQT
14	Võ Hữu Thiện (Chủ tịch HĐQT CTCP BĐS Sài Gòn ViNa)		Thành viên HĐQT	020074566 / 29/07/2008 / TP HCM	628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Quận 5, TP HCM		27/10/2015	Thời tham gia thành viên HĐQT
15	Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) – Công ty TNHH		Cổ đông lớn	0101992921	117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội		24/08/2015	Bán hết cổ phần sở hữu
16	Phạm Quang Sấm (Đại diện vốn SCIC)		Thành viên HĐQT	025178397 / 18/08/2009 / TP HCM	29/2A Hoàng Diệu, Q. Phú Nhuận, TP HCM		01/09/2015	Thời tham gia thành viên HĐQT
17	Phạm Bằng Đoàn (Đại diện vốn SCIC)		Phó CT HĐQT	250803409 / 28/03/2007 / Lâm Đồng	379 Hoàng Văn Thụ, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng		04/09/2015	Thời tham gia thành viên HĐQT
18	Phạm Văn Khoa (Đại diện vốn SCIC)		Thành viên BKS	201301640 / 13/10/2009 / Đà Nẵng	K27/11 Ngô Gia Tự, Q. Hải Châu, Đà Nẵng		01/09/2015	Thời tham gia thành viên BKS

2. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

S T T	Tên tổ chức / cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH* / ngày cấp / nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ / QĐ của ĐHĐCĐ / HĐQT thông qua	Số lượng, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu sau khi giao dịch	Ghi chú
1	Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) – Công ty TNHH	Cổ đông lớn	0101992921	117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội	24/08/2015		0 (0%)	Bán vốn SCIC
2	CTCP Địa ốc Chợ Lớn	Cổ đông nội bộ	0300450962	118 Hưng Phú, P.8, Quận 8 TP HCM	12/10/2015		0 (0%)	Bán hết CP
3	CTCP BĐS Sài Gòn ViNa	Cổ đông nội bộ	0305316946	628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Quận 5, TP HCM	18/10/2015		0 (0%)	Bán hết CP
2	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	B4446639 / 30/07/2010 / Cục XN Cảnh	Lầu 2, 343 Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM	27/08/2015		900.000 (20%)	Mua lại phần vốn SCIC
3	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	B4446639 / 30/07/2010 / Cục XN Cảnh	Lầu 2, 343 Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM	21/10/2015		1.323.036 (29,4%)	Tăng tỷ lệ sở hữu
4	Huỳnh Kim Hoa	Cổ đông lớn	022784889 / 10/01/2012 / TP HCM	124/8 Cao Thắng, P.4, Quận 3, TP HCM	27/08/2015		450.000 (10%)	Mua lại phần vốn SCIC
5	Nguyễn Quang Trung	Thành viên HĐQT	022965731 / 13/02/2014 / TP HCM	58 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP HCM	29/05/2015		119.500 (2,66%)	Tăng tỷ lệ sở hữu

3. Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát:

- Không.

4. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

- Không.

VI. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ:

- Không.

VII. 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



Trịnh Ngọc Thanh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán theo quy định.

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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2015.

KHÁI QUÁT

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ 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.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Hoạt động sản xuất 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, sản giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

Tư sở chính của Công ty tại số: 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành Phố Đà Lạt – Tỉnh Lâm Đồng.
Công ty có Công ty con và Công ty liên kết sau:

Công ty Con	Địa chỉ
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng - Phường 2-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm – Phường 1 – Thành Phố Bảo Lộc- Tỉnh Lâm Đồng.
Công ty liên kết	Địa chỉ
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	21 Trần Phú - Phường 3-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng trong năm đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị		
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	Đến ngày 05/11/2015
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch	Từ ngày 05/11/2015
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	Đến ngày 04/09/2015
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	Đến ngày 01/09/2015
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	Đến ngày 27/10/2015
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	
Ông Ngô Phước	Ủy viên	Từ ngày 14/10/2015

1386
ÔNG T
QUẾ H
VU T
NH K
EM T
M VI
PHO

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Ngô Phước
Ông Nguyễn Văn Báo
Ông Nguyễn Đức Báo
Ông Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng

Đến ngày 01/01/2015
Từ ngày 01/04/2015

Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng
Ông Phạm Văn Khoa
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Đến ngày 01/09/2015
Từ ngày 14/10/2015

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. 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;
- 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 hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 hành vi 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 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty được trình bày từ trang 06 đến trang 39 kèm theo

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trịnh Ngọc Thanh

Ngô Phước

CT
TRẦN
VĂN
TOÀN
CHIAM



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: (84-8) 39103908; 39104881 - Fax: (84-8) 39104880

Số: 187/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con, được lập ngày 26/03/2016, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 và các Công ty con tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc vấn đề nêu tại mục V.2 và V.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất này trong báo cáo kiểm toán số 551/BCKT/TC/2015/AASCS ngày 03 tháng 11 năm 2015.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)
Chủ tịch Hội đồng Thành viên**



Kiểm toán viên

Nguyễn Minh Tiến

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

Lê Hồng Đào

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		159.812.309.931	201.198.054.606
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.345.166.804	4.558.798.256
1. Tiền	111		4.709.634.909	2.930.919.239
2. Các khoản tương đương tiền	112		635.531.895	1.627.879.017
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	122.359.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	122.359.900
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		92.127.873.882	93.485.428.678
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	77.501.432.642	72.746.670.315
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	13.870.495.504	18.921.646.112
3. Các khoản phải thu khác	136	V.4	4.494.482.030	5.461.742.552
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(4.678.370.671)	(4.252.322.961)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	939.834.377	607.692.660
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	61.094.042.761	98.935.565.787
1. Hàng tồn kho	141		61.170.809.161	99.184.056.244
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(248.490.457)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.245.226.484	4.095.901.985
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	383.229.369	903.983.758
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		196.186.427	1.457.261.809
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	665.810.688	1.734.656.418
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		55.905.358.935	60.171.788.449
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	243.899.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	-	243.899.000

0005
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
NH
TH 1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
II. Tài sản cố định	220		29.354.004.451	31.629.150.308
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	24.586.102.233	25.814.636.876
- Nguyên giá	222		34.349.290.478	39.696.077.603
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.763.188.245)	(13.881.440.727)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.767.902.218	5.814.513.432
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	6.672.367.995
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(770.990.641)	(857.854.563)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	23.192.184.849	24.129.926.513
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.357.022.506)	(5.419.280.842)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		144.456.710	1.087.509.273
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	144.456.710	1.087.509.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		392.486.435	385.846.155
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	392.486.435	385.846.155
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.822.226.490	2.695.457.200
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.822.226.490	2.390.371.415
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	305.085.785
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		215.717.668.866	261.369.843.055

21/09/2016
ĐANG
NGUYỄN
VU TI
THI KI
KIỂM T
ĐM V
TP HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		169.474.820.935	216.238.662.832
I. Nợ ngắn hạn	310		102.421.845.481	99.315.301.247
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	31.743.140.588	30.381.240.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.481.589.148	3.203.549.280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.547.174.575	1.101.405.627
4. Phải trả người lao động	314		(336.128.694)	(803.865.781)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	10.976.878.305	10.897.045.952
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	5.548.997.541	7.512.964.151
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	45.097.232.000	47.600.650.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(637.037.982)	(577.687.982)
II. Nợ dài hạn	330		67.052.975.454	116.923.361.585
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.104.173.956	5.602.943.868
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	55.000.000	55.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	63.893.801.498	111.265.417.717
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		46.242.847.931	45.131.180.223
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	46.242.847.931	45.131.180.223
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.847.215.361	15.984.469.356
3. Quỹ đầu tư phát triển	419		3.051.644.479	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336.605.657	360.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(5.992.617.566)	(19.265.539.269)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(7.128.285.273)	(6.603.753.062)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.135.667.707	(12.661.786.207)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		215.717.668.866	261.369.843.055

TỔNG KẾ TOÁN CHẾ

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Xuân
Nguyễn Xuân Tới

Kế toán trưởng

NVH

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	121.273.803.180	52.763.225.873
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	121.273.803.180	52.763.225.873
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	112.581.179.033	48.507.244.716
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.692.624.148	4.255.981.157
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	117.027.435	225.531.047
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	1.728.989.930	2.713.778.361
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.728.989.930	2.713.778.361
8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		25.751.388	31.873.308
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.624.326.036	895.218.243
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	11.095.364.899	12.805.496.248
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.613.277.894)	(11.901.107.340)
11. Thu nhập khác	31	VI.8	9.587.551.247	1.945.847.055
12. Chi phí khác	32	VI.9	2.526.739.420	2.800.733.055
13. Lợi nhuận khác	40		7.060.811.827	(854.886.000)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.447.533.933	(12.755.993.340)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11	VI.10	6.780.441	124.354.614
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	305.085.785	(228.167.870)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.135.667.707	(12.652.180.084)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		1.135.667.707	(12.652.180.084)
18.2 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	252	(2.812)

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Khuang
Nguyễn Xuân Tài

Kế toán trưởng

ng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	161.410.606.966	55.785.578.223
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(86.786.719.047)	(62.495.686.362)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(7.515.597.427)	(8.601.567.466)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(3.188.424.316)	(10.822.857.066)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(118.376.343)	(33.255.528)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	28.157.469.418	40.747.960.667
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(38.108.951.159)	(40.665.918.645)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	53.850.008.092	(26.085.746.177)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(4.589.010.815)	(76.589.229)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	1.161.018.155	1.500.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(122.359.900)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	122.359.900	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	117.027.435	221.993.310
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.188.605.325)	1.523.044.181
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.827.600.000	51.313.969.828
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(54.702.634.219)	(30.363.278.671)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(770.061.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(49.875.034.219)	20.180.629.657
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	786.368.548	(4.382.072.339)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.558.798.256	8.940.870.595
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.345.166.804	4.558.798.256

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Kuaty
NGUYỄN XUÂN DŨI

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc

Ngô Phước
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TP. ĐÀ LẠT - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ 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.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số: 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành Phố Đà Lạt – Tỉnh Lâm Đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động sản xuất 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 lễ 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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có Công ty con và Công ty liên kết sau:

Công Ty Con	Địa chỉ
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng - Phường 2-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm – Phường 1 – Thành Phố Bảo Lộc-Tỉnh Lâm Đồng.
Công Ty liên kết	Địa chỉ
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	21 Trần Phú - Phường 3-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này 2015 thay thế cho chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cùng ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 02 năm 2015 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2015.

Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các thông tư nói trên nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm nay cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với các quy định tại thông tư 200/2014/TT-BTC và thông tư 202/2014/TT-BTC.

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày

1369
NG T
HIỆN
VỊ TU
QU KẾ
SỐ T
M VI
P HC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi Công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 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.

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

Các khoản đầu tư chứng khoán 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;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

YCT
TỔNG
VĂN
TOÁN
KIỂM
SỐT
CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Nguyên tắc 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.

Giá trị hàng hóa tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 30 năm
- Máy móc, thiết bị	08 năm
- Phương tiện vận tải	05 – 08 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm
- Quyền sử dụng đất	49 – 50 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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 và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

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.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại, khoản vay 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 hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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 hoá đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy;
- 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.

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 phân 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 một cách đáng tin cậy;
- 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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 một cách đáng tin cậy;

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.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- 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.
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng,...)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

17. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ hợp nhất lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ 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

19. 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.

1386

ĐNG T

QUẾ B

VU T

ĐINH K

CHU T

M V

Đ P M

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	129.955.501	375.392.936
Tiền gửi ngân hàng	4.579.679.408	2.555.526.303
Các khoản tương đương tiền	635.531.895	1.627.879.017
Cộng	5.345.166.804	4.558.798.256
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	77.501.432.642	72.746.670.315
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	16.505.362.359	32.710.025.992
Công Ty Cổ Phần Giồng Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên (*)	5.600.000.000	5.600.000.000
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: KDC Phạm Hồng Thái	4.294.133.564	4.294.133.564
Trường Đại Học Đà Lạt	340.514.177	2.340.514.177
Công Ty TNHH Xây Dựng Tín Thái	10.368.264.400	-
BQL Nâng Cao Chất Lượng An Toàn Sản Phẩm Nông Nghiệp	-	3.269.664.461
Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng	12.994.183.686	12.994.183.683
Các khách hàng khác	27.398.974.456	11.538.148.438
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	77.501.432.642	72.746.670.315

(*) Công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giồng Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2015 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 tại số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký ngày 29/12/2011. Do chậm thanh toán công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 17/12/2014 để nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Theo biên bản hòa giải của Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 26/08/2015 Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và Công Ty CP Giồng Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên cho đến ngày 30/11/2015. Nếu sau ngày 30/11/2015 Công Ty Cổ Phần Giồng Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5,6 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán theo qui định thì hợp đồng chuyển nhượng sẽ bị hủy. Đến thời điểm hiện tại Công Ty Cổ Phần Giồng Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên vẫn chưa thanh toán số nợ nêu trên nên Công ty đã gửi đơn đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt khởi kiện để thu hồi lại lô đất trên.

CHỖ
CHỮ
HỌ
TÊN
VỊ
TRÍ
CHỨC
VỊ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.870.495.504	18.921.646.112
Phạm Trọng Tuệ	5.065.200.925	5.008.598.791
Đỗ Tiến Quang	1.519.367.289	1.244.764.709
Trả trước cho người bán khác	7.285.927.290	12.668.282.612
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	13.870.495.504	18.921.646.112
4. Phải thu khác	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	4.494.482.030	5.461.742.552
Tạm ứng	1.727.380.188	2.255.156.359
Ký cược, ký quỹ	1.400.000.000	1.455.587.650
Phải thu khác	1.367.101.842	1.750.998.543
b) Phải thu khác dài hạn	-	243.899.000
Ký cược, ký quỹ	-	243.899.000
Cộng	4.494.482.030	5.705.641.552



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.442.296.273	(4.678.370.671)	5.778.224.870	(4.252.322.961)
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	2.995.004.466	(1.834.770.059)	2.330.933.063	(1.593.405.984)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	3.138.990.910	(2.535.299.715)	3.138.990.910	(2.350.616.080)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	308.300.897	(308.300.897)	308.300.897	(308.300.897)
b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	-
Cộng	6.442.296.273	(4.678.370.671)	5.778.224.870	(4.252.322.961)

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

31/12/2015
VND

01/01/2015
VND

Hàng tồn kho	939.834.377	607.692.660
Cộng	939.834.377	607.692.660

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.708.022.799	-	1.757.918.499	-
Công cụ, dụng cụ	49.167.652	-	149.245.423	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	58.312.811.565	-	93.408.708.887	-
Thành phẩm	935.488.539	(76.766.400)	2.800.463.599	(248.490.457)
Hàng hoá	165.318.606	-	1.067.719.836	-
Cộng	61.170.809.161	(76.766.400)	99.184.056.244	(248.490.457)

(*) Trong đó, công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình chung cư Yersin (chi phí lãi vay của dự án) đến ngày 31/12/2015 là 42.869.427.108 đồng. Hiện tại Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã quyết toán với chủ đầu tư là UBND TP. Đà Lạt số tiền 24.930.814.575 đồng, số tiền còn lại 17.938.612.533 đồng công ty đang tiếp tục làm việc với chủ đầu tư và sở tài chính tỉnh Lâm Đồng để quyết toán bổ sung.

8. Chi phí trả trước

31/12/2015
VND

01/01/2015
VND

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	383.229.369	903.983.758
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	383.229.369	903.983.758
b) Chi phí trả trước dài hạn	2.822.226.490	2.390.371.415
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	67.516.057	31.145.453
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	464.155.309	989.141.992
Chi phí đền bù vùng nguyên liệu khai thác	208.500.908	208.500.908
Chi phí làm đường, bể nước phục vụ khai thác	-	67.759.952
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.514.112.375	681.513.391
Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà	304.016.656	366.916.660
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ khác	263.925.185	45.393.059
Cộng	3.205.455.859	3.294.355.173

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tàng, giám tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.395.697.904	22.262.013.865	5.789.236.014	1.249.129.820	39.696.077.603
Số tăng trong năm	1.849.104.072	4.545.374.450	1.390.963.098	43.636.365	7.829.077.985
- Mua trong năm	-	4.545.374.450	-	43.636.365	4.589.010.815
- Đầu tư XD CB hoàn thành	763.988.172	-	-	-	763.988.172
- Phân loại lại	1.085.115.900	-	1.390.963.098	-	2.476.078.998
Số giảm trong năm	1.578.676.684	6.734.168.242	3.800.207.342	1.062.812.842	13.175.865.110
- Thanh lý, nhượng bán	1.578.676.684	5.320.902.086	3.800.207.342	-	10.699.786.112
- Phân loại lại	-	1.413.266.156	-	1.062.812.842	2.476.078.998
Số dư cuối năm	10.666.124.292	20.073.220.073	3.379.991.770	229.953.343	34.349.290.478
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.453.717.722	8.434.803.657	1.786.646.671	1.206.272.677	13.881.440.727
Số tăng trong năm	943.820.919	1.864.032.257	2.062.528.784	25.311.921	4.895.693.881
- Khấu hao trong năm	498.583.196	1.864.032.257	543.737.022	25.311.921	2.931.664.396
- Phân loại lại	445.237.723	-	1.518.791.762	-	1.964.029.485
Số giảm trong năm	529.495.014	5.611.580.423	1.792.498.323	1.080.372.603	9.013.946.363
- Thanh lý, nhượng bán	529.495.014	4.727.923.543	1.792.498.323	-	7.049.916.880
- Phân loại lại	-	883.656.880	-	1.080.372.603	1.964.029.483
Số dư cuối năm	2.868.043.627	4.687.255.491	2.056.677.132	151.211.995	9.763.188.245
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	7.941.980.182	13.827.210.208	4.002.589.343	42.857.143	25.814.636.876
Tại ngày cuối năm	7.798.081.665	15.385.964.582	1.323.314.638	78.741.348	24.586.102.233

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày cuối năm: 15.260.507.409 đồng
 - Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 820.164.682 đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	5.679.541.000	992.826.995	6.672.367.995
Số tăng trong năm	-	-	141.958.364
- Mua trong năm	-	-	141.958.364
Số giảm trong năm	1.275.433.500	-	1.275.433.500
- Thanh lý, nhượng bán	1.275.433.500	-	1.275.433.500
Số dư cuối năm	4.404.107.500	992.826.995	5.396.934.495
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	736.283.907	121.570.656	857.854.563
Số tăng trong năm	128.851.325	20.261.776	149.113.101
- Khấu hao trong năm	128.851.325	20.261.776	149.113.101
Số giảm trong năm	235.977.023	-	235.977.023
- Thanh lý, nhượng bán	235.977.023	-	235.977.023
Số dư cuối năm	629.158.209	141.832.432	770.990.641
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	4.943.257.093	871.256.339	5.814.513.432
Tại ngày cuối năm	3.774.949.291	850.994.563	4.625.943.854

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	3.713.570.423	1.705.710.419	5.419.280.842
Khấu hao trong năm	661.241.868	276.499.796	937.741.664
Số giảm trong năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	4.374.812.291	1.982.210.215	6.357.022.506
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	12.553.004.820	11.576.921.693	24.129.926.513
Tại ngày cuối năm	11.891.762.952	11.300.421.897	23.192.184.849

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.645.724.521 đồng.

1380
HNG T
HỆ M H
HƯ T U
H N K E
H M T C
H V I E
H H O

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Mua sắm TSCĐ	144.456.710	141.958.364
Xây dựng cơ bản dở dang		945.550.909
Trong đó:		
+ Biệt thự 16 Hùng Vương	-	88.334.107
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	-	105.038.634
+ Hàng rào văn phòng Công ty 25 Trần Phú	-	89.269.553
+ Trạm trộn bê tông	-	400.257.957
+ Công trình khác	-	117.973.928
+ Hẻm 270 PDP (Hàng rào - Cổng)	23.979.507	23.979.507
+ Nhà thí nghiệm Công ty	120.477.203	120.477.203
Cộng	144.456.710	1.087.509.273
13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi từ công ty liên kết	44.486.435	37.846.155
Cộng	392.486.435	385.846.155

Khoản đầu tư vào Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt với tỷ lệ phần vốn sở hữu theo Giấy phép là 29%.


 T. C. P.
 T. H. N.
 V. A. N.
 T. O. A. N.
 S. U.
 T.
 H. H. M.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Phải trả người bán

	31/12/2015		01/01/2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Phải trả người bán ngắn hạn	31.743.140.588	31.743.140.588	30.381.240.000	30.381.240.000	
Nguyễn Văn Đức	2.220.867.870	2.220.867.870	2.395.626.865	2.395.626.865	
Hoàng Đức Văn	2.367.548.599	2.367.548.599	2.517.611.048	2.517.611.048	
Mai Đức Quốc	2.098.243.383	2.098.243.383	2.269.284.720	2.269.284.720	
Cao Đăng Tuấn	1.470.285.563	1.470.285.563	497.713.612	497.713.612	
Đinh Xuân Hoà	2.185.486.661	2.185.486.661	2.008.200.937	2.008.200.937	
Nguyễn Văn Dũng	2.096.535.401	2.096.535.401	2.186.535.401	2.186.535.401	
Phải trả cho người bán khác	19.304.173.111	19.304.173.111	18.506.267.417	18.506.267.417	
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-	
Cộng	31.743.140.588	31.743.140.588	30.381.240.000	30.381.240.000	

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2015		01/01/2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	
a) Thuế và các khoản phải nộp	925.299.691	3.941.168.129	4.202.627.889	663.839.931	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	103.376.343	6.780.441	110.156.784	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.396.000	53.304.762	57.700.762	-	
Thuế thu nhập cá nhân	17.037.750	283.450.908	300.488.658	-	
Thuế tài nguyên	31.810.343	5.574.598.637	4.753.465.336	872.943.644	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	19.485.500	749.215.500	758.310.000	10.391.000	
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	-	-	
Cộng	1.101.405.627	10.608.518.377	10.162.749.429	1.547.174.575	
b) Thuế và các khoản phải thu	1.566.411.848	1.566.411.848	-	-	
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	81.430.642	-	500.924.319	582.354.961	
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	9.787.749	57.308.233	48.864.228	1.343.744	
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	11.377.643	11.377.643	
Thuế tài nguyên	22.682.558	46.291.839	40.000.000	16.390.719	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	54.343.621	3.000.000	3.000.000	54.343.621	
Thuế khác	-	-	-	-	
Cộng	1.734.656.418	1.673.011.920	604.166.190	665.810.688	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. Chi phí phải trả

	31/12/2015		01/01/2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<i>Ngắn hạn</i>					
Chi phí lãi vay phải trả	10.665.800.416	10.665.800.416	7.043.833.517	7.043.833.517	
Trích trước chi phí khác	311.077.889	311.077.889	3.453.212.435	3.453.212.435	
Cộng	10.976.878.305	10.976.878.305	10.897.045.952	10.897.045.952	

17. Phải trả khác

	31/12/2015		01/01/2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<i>a) Phải trả ngắn hạn khác</i>					
Tài sản thừa chưa xử lý	5.548.997.541	5.548.997.541	7.512.964.151	7.512.964.151	
Kinh phí công đoàn	136.025.818	136.025.818	5.576.769	5.576.769	
Phải trả cổ phần hóa	430.258.962	430.258.962	744.662.131	744.662.131	
Phải trả đội thi công	66.800.000	66.800.000	66.800.000	66.800.000	
Cổ tức phải trả	-	-	1.648.410.696	1.648.410.696	
Thuế GTGT các đội thi công	68.170.332	68.170.332	69.150.332	69.150.332	
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	1.891.964.306	1.891.964.306	2.305.927.520	2.305.927.520	
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	110.633.173	110.633.173	232.993.073	232.993.073	
Phải trả lãi vay	618.284.697	618.284.697	635.082.757	635.082.757	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233	
<i>b) Phải trả dài hạn khác</i>					
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.637.857.020	1.637.857.020	1.215.357.640	1.215.357.640	
Cộng	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	
	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	
Cộng	5.603.997.541	5.603.997.541	7.567.964.151	7.567.964.151	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2015					Đơn vị tính: VND	
	01/01/2015		Phát sinh trong năm			31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	47.600.650.000	47.600.650.000	47.476.927.780	49.080.345.780	45.097.232.000	45.097.232.000	
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (a1)	-	-	942.000.000	-	942.000.000	942.000.000	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	46.500.650.000	46.500.650.000	-	46.500.650.000	-	-	
Ông Nguyễn Đức Bảo	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-	
Ông Nguyễn Văn Hòa	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2)	-	-	44.397.327.780	2.169.695.780	42.227.632.000	42.227.632.000	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn (a3)	-	-	1.500.000.000	-	1.500.000.000	1.900.000.000	
Ông Phạm Bằng Đoàn	350.000.000	350.000.000	-	350.000.000	-	-	
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-	
Bà Lưu Thị Hoàng	250.000.000	250.000.000	-	250.000.000	-	-	
Bà Lê Thị Thục Quyên	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000	-	-	
Bà Nguyễn Thị Hào (a4)	100.000.000	100.000.000	27.600.000	100.000.000	27.600.000	27.600.000	
b) Vay dài hạn	111.265.417.717	111.265.417.717	1.660.000.000	49.031.616.219	63.893.801.498	63.893.801.498	
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (b1)	3.600.000.000	3.600.000.000	510.000.000	1.458.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	
Quý Dầu Tu Phát Triển (b2)	49.000.000.000	49.000.000.000	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	44.397.327.780	44.397.327.780	-	44.397.327.780	-	-	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn (b3)	14.268.089.937	14.268.089.937	-	3.175.788.439	11.092.301.498	11.092.301.498	
Bà Lưu Thị Hoàng (b4)	-	-	250.000.000	-	250.000.000	250.000.000	
Bà Lê Thị Thục Quyên (b4)	-	-	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	
Bà Nguyễn Thị Hào (b4)	-	-	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	
Cộng	158.866.067.717	158.866.067.717	49.136.927.780	99.011.961.999	108.991.033.498	108.991.033.498	

10/01/2016
TRẠCH
CHỨC
TÀI CH
VÀ
NH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(a1) Khoản vay đến hạn trả theo hợp đồng vay dài hạn số: 0034/TDA/15CD và hợp đồng vay số: 0063/TDA/15CD của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam.

(a2) Vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng chỉ tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay (Năm)	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức bảo đảm khoản vay
5400LAV201302626	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	Theo giấy nhận nợ	3.426.982.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201101119	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,0%	11.800.650.000	Tin chấp
5400LAV201101445	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,0%	7.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,0%	12.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,0%	8.000.000.000	Tin chấp
Cộng			42.227.632.000	

(a3) Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng số LAV201500429 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, lãi suất vay: 7%/năm, phương thức đảm bảo khoản vay: tin chấp.

(a4) Khoản vay ngắn hạn Ba Nguyễn Thị Hào theo hợp đồng ngày 29/12/2015, không lãi suất, phương thức đảm bảo khoản vay: tin chấp.

(b1) Khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay số: 0034/TDA/15CD và hợp đồng vay số: 0063/TDA/15CD của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam. Thời hạn vay của khoản vay dài hạn này là: 60 tháng. Phương thức đảm bảo khoản vay là: thế chấp tài sản. Số dư nợ gốc vay tại 31/12/2015 của hợp đồng 0034/TDA/15CD là: 773.500.000 VND lãi suất vay là: 10,05%/năm. Số dư nợ gốc vay tại 31/12/2015 của hợp đồng 0063/TDA/15CD : 3.220.000.000 VND lãi suất vay là: 10,00%/năm.

(b2) Vay Quỹ Đầu Tư Phát Triển theo chỉ tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay (Năm)	Thời hạn vay (Tháng)	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức bảo đảm khoản vay
01/2014/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,1%	13 tháng	4.000.000.000	Tin chấp
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	2,4%	13 tháng	5.000.000.000	Tin chấp
08/2010/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,6%	24 tháng	30.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	11,4%	14 tháng	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng				49.000.000.000	

21.384
ÔNG
VIỆT
VỤ T
NH K
GIAM
M VI
(PHC)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(b3) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn theo chỉ tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay (Năm)	Số dư nợ gốc (VNĐ)	Phương thức bảo đảm khoản vay
LAV201100334	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn	12,0%	2.894.128.166	Bảo lãnh của bên thứ 3
LAV201201174	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn	12,0%	1.700.000.000	Bảo lãnh của bên thứ 3
LAV201202233	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn	12,0%	6.498.173.332	Bảo lãnh của bên thứ 3
Cộng			11.092.301.498	

(b4) Vay cá nhân theo chỉ tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay (Năm)	Số dư nợ gốc (VNĐ)	Phương thức bảo đảm khoản vay
HD ngày 01/08/2014 và phụ lục ngày 31/12/2014	Bà Nguyễn Thị Hào	10,0%	100.000.000	Tin chấp
HD ngày 26/04/2013	Bà Lưu Thị Hoàng	12,5%	50.000.000	Tin chấp
HD ngày 01/01/2014 và phụ lục ngày 31/12/2014	Bà Lưu Thị Hoàng	10,2%	150.000.000	Tin chấp
HD ngày 25/02/2014 và phụ lục ngày 25/08/2014	Bà Lưu Thị Hoàng	10,2%	50.000.000	Tin chấp
HD ngày 30/06/2013 và phụ lục ngày 26/06/2014	Bà Lê Thị Thục Quyên	14,4%	400.000.000	Tin chấp
Cộng			750.000.000	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

n) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu							Đơn vị tính: VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	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
Lỗ trong năm trước					(12.652.180.084)		(12.652.180.084)
Chi các quỹ					(95.000.000)		(95.000.000)
Biến động khác						(9.606.123)	(9.606.123)
Số dư cuối năm trước	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
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	15.984.469.356	3.051.644.479	-	360.605.657	(19.265.539.269)	45.131.180.223
Tăng (Giảm) trong năm nay (*)		(12.137.253.995)				12.137.253.995	-
Lãi trong năm nay						1.135.667.707	1.135.667.707
Chi các quỹ					(24.000.000)		(24.000.000)
Số dư cuối năm nay	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	-	336.605.657	(5.992.617.566)	46.242.847.930

(*) Sử dụng thặng dư vốn cổ phần để xử lý khoản lỗ năm 2014 của Công ty cổ phần địa ốc Đà Lạt và khoản lỗ năm 2015 của Công ty MTV Địa Ốc Bảo Lộc (Công ty con) theo nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 01/2015/NQ/ĐHĐCD-DLR ngày 23/10/2015.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của các đối tượng khác	31/12/2015		01/01/2015	
	VND	%	VND	%
Cộng	45.000.000.000	100,00%	45.000.000.000	100,00%
	45.000.000.000	100,00%	45.000.000.000	100,00%



BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- 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	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
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

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2015	01/01/2015
Nợ khó đòi đã xử lý	730.142.447	730.142.447



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	121.273.803.181	52.763.225.873
Trong đó:		
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	80.071.625.223	13.134.745.688
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	39.624.799.795	34.811.601.703
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.577.378.163	4.816.878.482
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	121.273.803.181	52.763.225.873
Trong đó:		
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	80.071.625.223	13.134.745.688
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	39.624.799.795	34.811.601.703
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.577.378.163	4.816.878.482
4. Giá vốn hàng bán	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	75.177.516.981	11.320.522.738
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	36.105.981.672	34.898.057.197
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.469.404.437	2.288.664.781
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tồn kho	(171.724.057)	-
Cộng	112.581.179.033	48.507.244.716
5. Doanh thu hoạt động tài chính	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	117.027.435	225.531.047
Cộng	117.027.435	225.531.047
6. Chi phí tài chính	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Lãi tiền vay	1.728.989.930	2.713.778.361
Cộng	1.728.989.930	2.713.778.361

30/52
CÁ
HÀNH
TÀI CH
VÀ T
N/A

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	566.648.815	606.152.129
Chi phí vật liệu, bao bì	6.002.807	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	726.992.642	60.982.672
Chi phí bằng tiền khác	324.681.772	228.083.442
Cộng	1.624.326.036	895.218.243
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	5.858.220.844	6.339.138.102
Chi phí vật liệu quản lý	332.280.721	281.071.469
Chi phí khấu hao TSCĐ	253.146.058	288.655.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.367.451.719	1.701.129.913
Chi phí bằng tiền khác	3.284.265.557	4.195.501.149
Cộng	11.095.364.899	12.805.496.248
8. Thu nhập khác	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC...	9.184.999.187	1.751.439.604
Thu khác	402.552.060	194.407.451
Cộng	9.587.551.247	1.945.847.055
9. Chi phí khác	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
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	1.281.545.052	831.976.617
Tiền phạt	12.076.323	403.240.143
Chi phí khác	1.233.118.045	629.068.516
Cộng	2.526.739.420	2.800.733.055
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt: Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. - Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đà Lạt: Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 22% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.		
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.780.441	124.354.614

1588.
NG T
HỆ N
VỤ T
QU K
SỐ T
V VI
P HC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(228.167.870)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	305.085.785	-
Cộng	305.085.785	(228.167.870)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Lợi nhuận kế toán hoặc lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.135.667.707	(12.652.180.084)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	1.135.667.707	(12.652.180.084)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.500.000	4.500.000
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	252	(2.812)

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.704.437.689	28.044.694.598
Chi phí nhân công	15.228.672.970	21.101.782.714
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.018.519.161	4.741.164.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.041.862.383	3.225.704.865
Chi phí khác bằng tiền	15.988.931.048	16.497.274.049
Cộng	91.982.423.251	73.610.620.543

CT
 HAN
 VAN
 TOAN
 AN
 ET
 CHIT MO

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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.

2. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Giám đốc trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng, thù lao và các khoản phúc lợi khác	852.414.674	923.900.577

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhiệm phục vụ công tác quản lý, Công ty tổ chức theo dõi các bộ phận kinh doanh dựa trên lĩnh vực kinh doanh bao gồm: Xây dựng -Kinh doanh nhà, Khai thác bán vật liệu xây dựng và Cung cấp dịch vụ. Kết quả kinh doanh được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho Ban điều hành ra các quyết định phân bổ nguồn lực và các chiến lược kinh doanh.

Năm nay	Đơn vị tính: VND		
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	80.071.625.223	39.624.799.795	1.577.378.163
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	86.153.937.347	39.149.720.317	1.583.423.411
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.082.312.124)	475.079.478	(6.045.248)
Lợi nhuận khác	(213.067.206)	7.265.691.358	8.187.675
Tổng lợi nhuận trước thuế	(6.295.379.330)	7.740.770.836	2.142.427
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2015			
Tài sản bộ phận	160.319.273.141	54.090.899.977	1.307.495.748
Tổng tài sản	160.319.273.141	54.090.899.977	1.307.495.748
Nợ phải trả bộ phận	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761
Tổng nợ phải trả	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761
Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý			
Nợ phải trả bộ phận	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761
Tổng nợ phải trả	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý, do công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm trước	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Đơn vị tính: VND Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	13.134.745.688	34.811.601.703	4.816.878.482	52.763.225.873
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	14.908.875.623	44.604.886.850	5.150.570.740	64.664.333.213
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.774.129.935)	(9.793.285.147)	(333.692.258)	(11.901.107.340)
Lợi nhuận khác	246.405.789	(1.102.934.657)	1.642.908	(854.886.000)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.527.724.146)	(10.896.219.844)	(332.049.350)	(12.755.993.340)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2015				
Tài sản bộ phận	211.807.976.480	48.657.159.349	904.707.226	261.369.843.055
Tổng tài sản	211.807.976.480	48.657.159.349	904.707.226	261.369.843.055
Nợ phải trả bộ phận	195.537.734.268	20.442.127.989	258.800.575	216.238.662.832
Tổng nợ phải trả	195.537.734.268	20.442.127.989	258.800.575	216.238.662.832

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý, do công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	5.345.166.804	4.558.798.256	5.345.166.804	4.558.798.256
Phải thu khách hàng và phải thu khác	75.590.163.813	71.944.832.547	75.590.163.813	71.944.832.547
Cộng	80.935.330.617	76.503.630.803	80.935.330.617	76.503.630.803
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	108.991.033.498	158.866.067.717	108.991.033.498	158.866.067.717
Phải trả người bán và phải trả khác	36.916.879.167	37.204.542.020	36.916.879.167	37.204.542.020
Chi phí phải trả	10.976.878.305	10.897.045.952	10.976.878.305	10.897.045.952
Cộng	156.884.790.970	206.967.655.689	156.884.790.970	206.967.655.689

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giá định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có dữ liệu tin cậy để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2014 và vào ngày 31/12/2015 như tại thuyết minh V.9, V.11 và V.18. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2014 và vào ngày 31/12/2015.

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, 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 của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	53.442.755.013	63.893.801.498	117.336.556.511
Các khoản vay	5.548.997.541	63.893.801.498	69.442.799.039
Phải trả người bán	31.743.140.588	-	31.743.140.588
Phải trả khác	5.173.738.579	-	5.173.738.579
Chi phí phải trả	10.976.878.305	-	10.976.878.305

1368
ÔNG T
HIỆN
DỰ TU
NH KẾ
CƠM TI
VI VI
DẠO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Đơn vị tính: VND*

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số đầu năm	55.614.552.123	111.265.417.717	166.879.969.840
Các khoản vay	7.512.964.151	111.265.417.717	118.778.381.868
Phải trả người bán	30.381.240.000	-	30.381.240.000
Phải trả khác	6.823.302.020	-	6.823.302.020
Chi phí phải trả	10.897.045.952	-	10.897.045.952

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

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 khác

Rủi ro về giá khác 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 những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN
 ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 CHỖ TÀI CHẾ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. 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 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán Phía Nam.

Số liệu đầu năm trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đã được trình bày lại theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Số liệu tại ngày 31/12/2014	Số liệu tại ngày 01/01/2015 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Các khoản phải thu ngắn hạn	89.166.992.009	93.485.428.678	4.318.436.669
- Các khoản phải thu khác	1.750.998.543	5.461.742.552	3.710.744.009
- Tài sản thiếu chờ xử lý	-	607.692.660	607.692.660
Tài sản ngắn hạn khác	8.414.338.654	4.095.901.985	(4.318.436.669)
- Tài sản ngắn hạn khác	4.318.436.669	-	(4.318.436.669)
Các khoản phải thu dài hạn	-	243.899.000	243.899.000
Phải thu dài hạn khác	-	243.899.000	243.899.000
Tài sản dài hạn khác	2.939.356.200	2.695.457.200	(243.899.000)
Tài sản dài hạn khác	243.899.000	-	(243.899.000)
Tài sản cố định	32.716.659.581	31.629.150.308	(1.087.509.273)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.087.509.273	-	(1.087.509.273)
Tài sản dở dang dài hạn	-	1.087.509.273	1.087.509.273
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	1.087.509.273	1.087.509.273
Vốn chủ sở hữu	45.131.180.223	45.131.180.223	-
Quỹ đầu tư phát triển	1.992.170.302	3.051.644.479	1.059.474.177
Quỹ dự phòng tài chính	1.059.474.177	-	(1.059.474.177)

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Khuang
Nguyễn Xuân Trường

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phước

Nguyễn Văn Hòa

DANH MỤC CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

Ana Mandara Villas Đà Lạt

QUỸ BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sản XD	
Khu biệt thự Hùng Vương							
1	Biệt thự 16 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	8,348	214	8,134	168	328	935,987,500
2	Biệt thự 22 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	3,549	489	3,060	463	463	2,139,812,500
3	Biệt thự 30 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,550	218	2,332	208	682	955,718,750
4	Biệt thự 32 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	1,258	194	1,064	187	456	604,687,500
5	Biệt thự 34 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,447	269	2,178	261	261	840,781,250
6	Biệt thự 36 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,703	224	2,479	207	337	699,187,500
7	Biệt thự 43 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,486	258	2,228	106	106	805,406,250
8	Biệt thự 60 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,131	293	1,838	159	174	915,281,250
TỔNG		25,472	2,159	23,313	1,759	2,807	7,996,962,500



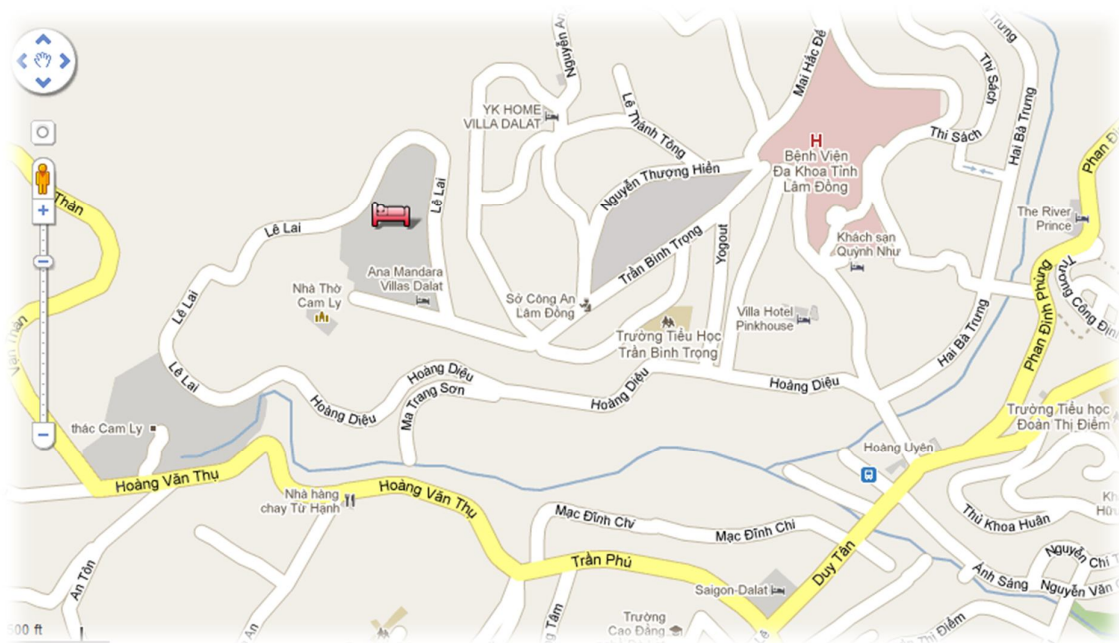




Ana Mandara Villas Đà Lạt

Dalatreal đã cho Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An thuê với thời hạn 50 năm kể từ năm 2003.

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sản XD	
Khu biệt thự Lê Lai							
9	Biệt thự 2 Nguyễn Khuyến, P5, Tp Đà Lat	3,455	190	3,265	191	453	99,008,000
10	Biệt thự 4 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,814	199	1,615	208	338	179,280,000
11	Biệt thự 6 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,539	232	1,307	233	404	209,160,000
12	Biệt thự 7 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	3,874	231	3,643	231	417	207,540,000
13	Biệt thự 10 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	2,205	108	2,097	109	231	97,560,000
14	Biệt thự 11 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	2,302	422	1,880	478	624	379,800,000
15	Biệt thự 11B Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,439	270	1,169	273	542	242,640,000
16	Biệt thự 12 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,515	195	1,320	197	305	175,050,000
17	Biệt thự 13 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	2,990	120	2,870	183	444	107,820,000
18	Biệt thự 14 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,331	177	1,154	251	449	159,300,000
19	Biệt thự 15 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	2,298	160	2,138	158	397	144,000,000
20	Biệt thự 16 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,329	153	1,176	156	227	138,060,000
21	Biệt thự 18 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	1,469	102	1,367	102	89	91,530,000
22	Biệt thự 20 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	4,548	139	4,409	155	151	125,100,000
23	Biệt thự 22 Lê Lai, P5, Tp Đà Lat	3,976	153	3,823	153	304	137,880,000
TỔNG		36,084	2,851	33,233	3,078	5,375	2,493,728,000



CÁC BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC

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





Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trịnh Ngọc Thanh