



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
đã được kiểm toán**

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 39

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.

Trụ 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Ngô Phước

Ông Nguyễn Văn Bảo

Ông Nguyễn Đức Bảo

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

Chủ tịch HĐQT

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng giám đốc

Ngô Phước



Trinh Ngoc Thanh



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 phù 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

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

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



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

0305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
N.
T.V.T.

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 thuế 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

113/1
 ĐNC
 NH
 VU
 NH
 KIỂM
 M
 TP.1

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

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



Đoàn Xuân Tới

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.728.989.930	2.713.778.361
8. Phần 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



Đoàn Xuân Tới

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đoàn Xuân Tới

Nguyễn Văn Hòa



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 lữ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

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.

030F
C
TRAC
DICI
TAT C
VÀ
N
1/1

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

2138
ÔNG
VIỆM
VU T
INH K
KIỂM
M V
P.H

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.



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 chi 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 phân 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, thuế 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...)

103n
TRẢ
DỊ
TÀI
1

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.

2138
CÔNG
NHIỆM
VỤ T
HÌNH
KIỂM
AM
TP.H

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 Giống 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 Giống 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 đề 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 Giống 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 Giống 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 Giống 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.

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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
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	10.666.125.292	20.073.220.073	3.379.991.770	229.953.343	34.349.290.478

Giá trị hao mòn lũy kế

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

Giá trị còn lại

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 để 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	Phần mềm máy tính	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	141.958.364
- Mua trong năm	-	-	141.958.364	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	141.958.364	5.538.892.859
<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	141.958.364	4.767.902.218

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.

1138
ÔNG
NHÂN
VỤ
INH
KIỂM
M
TP.

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	-	88.554.107
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	-	105.038.654
+ 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%.

4-C
 TỶ
 HỮU H
 (VÀ)
 TỐI
 ĐẠ
 NH
 2015

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 Hòa	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

	01/01/2015		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		Đơn vị tính: VND
	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	
a) Thuế và các khoản phải nộp							
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	925.299.691	3.941.168.129	4.202.627.889	4.202.627.889	663.839.931	663.839.931	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	103.376.343	6.780.441	110.156.784	110.156.784	-	-	
Thuế thu nhập cá nhân	4.396.000	53.304.762	57.700.762	57.700.762	-	-	
Thuế tài nguyên	17.037.750	283.450.908	300.488.658	300.488.658	-	-	
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	31.810.343	5.574.598.637	4.733.465.336	4.733.465.336	872.943.644	872.943.644	
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	19.485.500	749.215.500	758.310.000	758.310.000	10.391.000	10.391.000	
Cộng	1.101.405.627	10.608.518.377	10.162.749.429	10.162.749.429	1.547.174.575	1.547.174.575	
b) Thuế và các khoản phải thu							
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.566.411.848	1.566.411.848	-	-	-	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	81.430.642	-	500.924.319	500.924.319	582.354.961	582.354.961	
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	9.787.749	57.308.233	48.864.228	48.864.228	1.343.744	1.343.744	
Thuế tài nguyên	-	-	11.377.643	11.377.643	11.377.643	11.377.643	
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	22.682.558	46.291.839	40.000.000	40.000.000	16.390.719	16.390.719	
Thuế khác	54.343.621	3.000.000	3.000.000	3.000.000	54.343.621	54.343.621	
Cộng	1.734.656.418	1.673.011.920	604.166.190	604.166.190	665.810.688	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	3.853.212.435	3.853.212.435	
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>	5.548.997.541	5.548.997.541	7.512.964.151	7.512.964.151	
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818	5.576.769	5.576.769	
Kinh phí công đoàn	430.258.962	430.258.962	744.662.131	744.662.131	
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000	66.800.000	66.800.000	
Phải trả đội thi công	-	-	1.648.410.696	1.648.410.696	
Cổ tức phải trả	68.170.332	68.170.332	69.150.332	69.150.332	
Thuế GTGT các đội thi công	1.891.964.306	1.891.964.306	2.305.927.520	2.305.927.520	
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173	232.993.073	232.993.073	
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	618.284.697	618.284.697	635.082.757	635.082.757	
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.637.857.020	1.637.857.020	1.215.357.640	1.215.357.640	
<i>b) Phải trả dài hạn khác</i>	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	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

	01/01/2015				31/12/2015			Đơn vị tính: VND
	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	49.980.345.780	45.097.232.000	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	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	42.227.632.000	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn (a3)	-	-	1.900.000.000	-	1.900.000.000	1.900.000.000	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	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	63.893.801.498	
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam (b1)	3.600.000.000	3.600.000.000	910.000.000	1.458.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	
Quý Đầu Tư Phát Triển (b2)	49.000.000.000	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	11.092.301.498	
Bà Lưu Thị Hoàng (b4)	-	-	250.000.000	-	250.000.000	250.000.000	250.000.000	
Bà Lê Thị Thục Quyên (b4)	-	-	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	400.000.000	
Bà Nguyễn Thị Hào (b4)	-	-	100.000.000	-	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	108.991.033.498	

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: tín chấp.

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

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

(b3) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn theo chi 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
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 chi 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
HĐ ngày 01/08/2014 và phụ lục ngày 31/12/2014	Bà Nguyễn Thị Hào	10,0%	100.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 26/04/2013	Bà Lưu Thị Hoàng	12,5%	50.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 01/01/2014 và phụ lục ngày 31/12/2014	Bà Lưu Thị Hoàng	10,2%	150.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và phụ lục ngày 25/08/2014	Bà Lưu Thị Hoàng	10,2%	50.000.000	Tin chấp
HĐ 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

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

	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	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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO 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

1.000%
 TRAC
 DICI
 TAI C
 VA
 N
 1/1/15

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

2138
 ÔNG
 KHÊA
 VU
 NH
 KIEM
 (M)
 TP.H

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 hoàn 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

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

04-C
 TỶ
 HỮU HẠ
 TUYÊN
 TOA
 ĐAN
 ET
 CHI

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

Nhằm 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	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	80.071.625.223		39.624.799.795		1.577.378.163		121.273.803.181
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	86.153.937.347		39.149.720.317		1.583.423.411		126.887.081.075
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.082.312.124)		475.079.478		(6.045.248)		(5.613.277.894)
Lợi nhuận khác	(213.067.206)		7.265.691.358		8.187.675		7.060.811.827
Tổng lợi nhuận trước thuế	(6.295.379.330)		7.740.770.836		2.142.427		1.447.533.933
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		215.717.668.866
Tổng tài sản	160.319.273.141		54.090.899.977		1.307.495.748		215.717.668.866
Nợ phải trả bộ phận	160.033.992.154		8.770.473.020		670.355.761		169.474.820.935
Tổng nợ phải trả	160.033.992.154		8.770.473.020		670.355.761		169.474.820.935
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)

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	(1.102.934.697)	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 phần lớn 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 đo lường bằng giá trị hiện tại của dòng tiền ước tính dựa trên 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	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

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.

4-C
Y
ĐU H
VÀI
TOÁ
ĐÁN
ỆT
CHỈ

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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Đoàn Xuân Tới

Nguyễn Văn Hòa