



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính riêng

**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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 37

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

Trụ sở chính của Công ty tại 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.

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	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng

Đến ngày 01/01/2015

Từ ngày 01/04/2015

Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	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 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 số 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 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 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty được trình bày từ trang 06 đến trang 37 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



Trịnh Ngọc Thanh

Ngô Phước

Số: 186/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 riêng kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 26/03/2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

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 đính kèm.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng 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 chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 30 tháng 03 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

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		126.122.293.971	170.267.709.328
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.195.704.594	2.694.016.816
1. Tiền	111		2.060.172.699	2.566.137.799
2. Các khoản tương đương tiền	112		135.531.895	127.879.017
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	-	122.359.900
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	122.359.900
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		62.752.032.633	64.464.805.465
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	54.931.906.907	57.636.409.909
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.651.416.949	5.087.958.997
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	6.652.409.605	4.371.595.469
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(3.423.535.205)	(3.238.851.570)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	939.834.377	607.692.660
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	60.083.499.208	99.137.342.542
1. Hàng tồn kho	141		60.160.265.608	99.385.832.999
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(248.490.457)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.091.057.536	3.849.184.605
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	362.568.845	862.662.710
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		70.897.562	1.251.865.477
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	657.591.129	1.734.656.418
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		58.352.644.646	62.990.837.746
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	243.899.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	-	243.899.000
II. Tài sản cố định	220		28.254.158.492	30.257.885.220
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.486.256.274	24.443.371.788
- Nguyên giá	222		32.782.245.918	37.536.368.611
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.295.989.644)	(13.092.996.823)
2. 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		-	943.052.563
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	943.052.563
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	4.348.000.000	5.071.096.094
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(1.276.903.906)
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.558.301.305	2.344.978.356
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.558.301.305	2.344.978.356
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		184.474.938.617	233.258.547.074

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

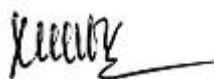
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		132.252.965.231	184.302.652.295
I. Nợ ngắn hạn	310		77.164.745.820	81.701.380.648
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.430.309.868	20.838.578.586
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.897.111.200	656.388.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	844.212.601	68.333.593
4. Phải trả người lao động	314		65.625.328	(255.454.431)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.725.861.301	9.432.640.090
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	3.583.098.574	4.968.999.556
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	43.169.632.000	46.500.650.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(551.105.052)	(508.755.052)
II. Nợ dài hạn	330		55.088.219.411	102.601.271.647
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	2.981.719.411	5.548.943.867
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	55.000.000	55.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	52.051.500.000	96.997.327.780
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		52.221.973.386	48.955.894.779
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	52.221.973.386	48.955.894.779
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		6.430.669.829	15.984.469.356
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	327.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.297.574.022)	(15.141.452.156)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.587.652.631)	(5.587.652.629)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.290.078.609	(9.553.799.527)
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		184.474.938.617	233.258.547.074

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



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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		110.938.122.026	43.294.794.170
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	110.938.122.026	43.294.794.170
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	103.704.538.739	39.871.427.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.233.583.287	3.423.366.559
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	47.041.276	45.264.694
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.472.996.546	3.033.307.052
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		749.900.452	1.756.403.146
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.471.001.009	763.873.825
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.112.402.869	8.447.925.066
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.775.775.861)	(8.776.474.690)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	9.074.301.568	1.798.574.328
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.008.447.098	2.575.899.165
13. Lợi nhuận khác	40		7.065.854.470	(777.324.837)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.290.078.609	(9.553.799.527)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.290.078.609	(9.553.799.527)

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

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	123.297.980.260	57.424.350.841
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(55.271.627.812)	(59.195.899.140)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(5.288.812.074)	(6.016.782.568)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(2.410.403.444)	(9.911.117.617)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	15.467.404.247	4.441.410.546
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(24.626.516.402)	(10.141.215.055)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	51.168.024.775	(23.399.252.993)
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	(4.545.374.450)	(76.589.229)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	986.482.057	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 chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.405.848.219)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	47.041.276	41.726.957
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.389.491.217)	(63.070.391)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.110.000.000	43.507.831.029
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(49.386.845.780)	(20.442.175.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(770.061.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(48.276.845.780)	22.295.594.529
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(498.312.222)	(1.166.728.855)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.694.016.816	3.860.745.671
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.195.704.594	2.694.016.816

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

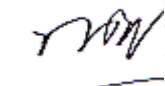
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Đoàn Xuân Tới



Nguyễn Văn Hòa



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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.

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, 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. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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 có hiệu lực thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm 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. Do ảnh hưởng thay đổi của việc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

lập và trình bày báo cáo tài chính theo thông tư 200 so với quyết định 15 và thông tư 244 nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm nay cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với các quy định tại thông tư 200/2014/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. 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.

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

3. 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.

4. 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.

5. 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

6. 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.

7. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại, khoản vay và phải trả khác

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.
- 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

12. 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.

13. 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.

14. 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(tiếp theo)

15. 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.

16. 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 riêng 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.

17. 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

18. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt	108.180.782	64.754.964
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.951.991.917	2.501.382.835
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	135.531.895	127.879.017
Cộng	2.195.704.594	2.694.016.816

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	54.931.906.907	57.636.409.909
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 (a1)	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
Các khách hàng khác	17.823.632.407	9.422.071.715
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	54.931.906.907	57.636.409.909

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 (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.651.416.949	5.087.958.997
Công Ty TNHH TV Xây Dựng Lâm Viên Xanh	95.000.000	123.695.915
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.076.985.161	1.405.357.445
Phạm Hoàng Long	670.949.659	670.949.659
Lê Trung Dũng	268.172.953	472.925.880
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Mai Vũ Trường Giang	170.000.000	130.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	929.364.068	1.844.084.990
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	3.651.416.949	5.087.958.997

4. Phải thu khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	6.652.409.605	4.371.595.469
Tạm ứng	1.719.979.681	1.435.889.944
Ký quỹ, ký cược	-	55.587.650
Phải thu BHXH, Công đoàn đội thi công	126.249.755	145.502.819
Phải thu Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	1.747.889.747	1.409.428.418
Phải thu Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.506.325.669	273.933.776
Phải thu BHXH	-	657.649.746
Phải thu khác	494.164.753	106.546.336
Tiền lương trả thừa người lao động	-	287.056.780
Tạm ứng án phí Công Ty CP Giống Cây Trồng Lâm Nghiệp	57.800.000	-
b) Phải thu khác dài hạn	-	243.899.000
Ký quỹ, ký cược	-	243.899.000
Cộng	6.652.409.605	4.615.494.469

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2015		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
<i>a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>				
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	4.027.226.400	(3.423.535.205)	4.027.226.400	(3.238.851.570)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	579.934.593	(579.934.593)	579.934.593	(579.934.593)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	3.138.990.910	(2.535.299.715)	3.138.990.910	(2.350.616.080)
<i>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	308.300.897	(308.300.897)	308.300.897	(308.300.897)
Cộng	-	-	-	-
	4.027.226.400	(3.423.535.205)	4.027.226.400	(3.238.851.570)

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Hàng tồn kho	939.834.377	607.692.660
Cộng	939.834.377	607.692.660

7. Hàng tồn kho

	31/12/2015		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.708.022.799	-	1.755.548.461	-
Công cụ, dụng cụ	49.167.652	-	51.848.949	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(a)	57.464.136.012	-	94.774.861.472	-
Thành phẩm	935.488.539	(76.766.400)	2.800.463.599	(248.490.457)
Hàng hoá	3.450.606	-	3.110.518	-
Cộng	60.160.265.608	(76.766.400)	99.385.832.999	(248.490.457)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(a1) Trong đó, công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bán 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 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

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ

b) Chi phí trả trước dài hạn

Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí quyền khai thác khoáng sản

Chi phí đền bù vùng nguyên liệu khai thác

Chi phí làm đường, bề nước phục vụ khai thác

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà

Cộng

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
	362.568.845	862.662.710
	362.568.845	862.662.710
	2.558.301.305	2.344.978.356
	67.516.057	31.145.453
	464.155.309	989.141.992
	208.500.908	208.500.908
	-	67.759.952
	1.514.112.375	681.513.391
	304.016.656	366.916.660
	2.920.870.150	3.207.641.066

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	8.872.289.709	22.262.013.865	5.152.935.217	1.249.129.820	37.536.368.611
Số tăng trong năm	1.849.104.072	4.545.374.450	1.390.963.098	-	7.785.441.620
- Mua sắm mới		4.545.374.450			4.545.374.450
- Đầu tư XDCB hoàn thành	763.988.172		-	-	763.988.172
- Tăng do 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	3.163.906.545	1.062.812.842	12.539.564.313
- Thanh lý, nhượng bán	1.578.676.684	5.320.902.086	3.163.906.545		10.063.485.315
- Giảm do phân loại lại		1.413.266.156		1.062.812.842	2.476.078.998
Số dư cuối năm	9.142.717.097	20.073.220.073	3.379.991.770	186.316.978	32.782.245.918
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.046.054.298	8.434.803.657	1.405.866.191	1.206.272.677	13.092.996.823
Số tăng trong năm	888.441.582	1.864.032.257	2.020.108.731	21.156.081	4.793.738.651
- Khấu hao trong năm	443.203.859	1.864.032.257	501.316.969	21.156.081	2.829.709.166
- Tăng do 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	1.369.297.790	1.080.372.603	8.590.745.830
- Thanh lý, nhượng bán	529.495.014	4.727.923.543	1.369.297.790		6.626.716.347
- Giảm do phân loại lại		883.656.880		1.080.372.603	1.964.029.483
Số dư cuối năm	2.405.000.866	4.687.255.491	2.056.677.132	147.056.155	9.295.989.644
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	6.826.235.411	13.827.210.208	3.747.069.026	42.857.143	24.443.371.788
Tại ngày cuối năm	6.737.716.231	15.385.964.582	1.323.314.638	39.260.823	23.486.256.274

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.260.507.409 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 820.164.682 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	Phân 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
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
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	-	-	-
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 kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.645.724.521 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng)	-	-	-	122.359.900	122.359.900	122.359.900
	-	-	-	122.359.900	122.359.900	122.359.900
	-	-	-	122.359.900	122.359.900	122.359.900
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
						Đơn vị tính: VND
	31/12/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu
Đầu tư vào công ty con	6.000.000.000	(2.000.000.000)		6.000.000.000	(1.276.903.906)	
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	4.000.000.000	-	100%	4.000.000.000	-	100%
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	(2.000.000.000)	100%	2.000.000.000	(1.276.903.906)	100%
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	348.000.000	-		348.000.000	-	
- Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	348.000.000	-	29%	348.000.000	-	29%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-		-	-	
Cộng	6.348.000.000	(2.000.000.000)	-	6.348.000.000	(1.276.903.906)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	18.430.309.868	18.430.309.868	20.838.578.586	20.838.578.586
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	706.750.904	706.750.904	706.750.939	706.750.939
Công Ty TNHH Kỹ Nghệ Đông Nam Á	300.000.000	300.000.000	604.200.000	604.200.000
Doanh Nghiệp Tư Nhân Tiến Thành	424.085.998	424.085.998	624.085.998	624.085.998
Nguyễn Quốc Trinh	766.357.972	766.357.972	2.250.678.080	2.250.678.080
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
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt	3.018.718.924	3.018.718.924	1.837.978.040	1.837.978.040
Phan Hoàng Chí	554.264.695	554.264.695	896.534.236	896.534.236
Các nhà cung cấp khác	4.503.185.960	4.503.185.960	6.238.115.048	6.238.115.048
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	18.430.309.868	18.430.309.868	20.838.578.586	20.838.578.586

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2015
a) Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	2.240.000.000	2.240.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	53.304.762	53.304.762	-
Thuế tài nguyên	17.037.750	283.450.908	300.488.658	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.810.343	5.535.476.594	4.733.465.336	833.821.601
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Các loại thuế khác	19.485.500	744.215.500	753.310.000	10.391.000
Cộng	68.333.593	8.856.447.764	8.080.568.756	844.212.601
b) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	1.566.411.848	1.566.411.848	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	81.430.642	-	492.704.760	574.135.402
Thuế TNCN nộp thừa	9.787.749	57.308.233	48.864.228	1.343.744
Thuế tài nguyên	-	-	11.377.643	11.377.643
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	22.682.558	46.291.839	40.000.000	16.390.719
Các loại thuế khác nộp thừa	54.343.621	3.000.000	3.000.000	54.343.621
Cộng	1.734.656.418	1.673.011.920	595.946.631	657.591.129

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	8.725.861.301	8.725.861.301	9.432.640.090	9.432.640.090
Chi phí lãi vay	8.430.323.412	8.430.323.412	5.579.427.655	5.579.427.655
Chi phí công trình	-	-	3.853.212.435	3.853.212.435
Tiền thuê đất	295.537.889	295.537.889	-	-
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	-	-	-	-
Cộng	8.725.861.301	8.725.861.301	9.432.640.090	9.432.640.090

16. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	3.583.098.574	3.583.098.574	4.968.999.556	4.968.999.556
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818	5.576.769	5.576.769
Kinh phí công đoàn	370.657.701	370.657.701	615.740.411	615.740.411
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
Phải trả cổ tức	68.170.332	68.170.332	69.150.332	69.150.332
Phải trả tiền bồi thường giải p	110.633.173	110.633.173	232.993.073	232.993.073
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất ng	208.973.235	208.973.235	140.542.716	140.542.716
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp l	2.032.835.082	2.032.835.082	1.600.782.326	1.600.782.326
<i>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	3.638.098.574	3.638.098.574	5.023.999.556	5.023.999.556

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Phát sinh trong năm			Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Đơn vị tính: VND
a) Vay ngắn hạn							
Ngân Hàng Thương Mại Cổ	43.169.632.000	43.169.632.000	45.539.327.780	48.870.345.780	46.500.650.000	46.500.650.000	
Phần Ngoại Thương VN (a1)	942.000.000	942.000.000	942.000.000	-	-	-	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và	-	-	-	46.500.650.000	46.500.650.000	46.500.650.000	
Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	-	-	-	-	-	-	
Nguyễn Đức Bảo	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-	
Nguyễn Văn Hòa	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và	42.227.632.000	42.227.632.000	44.397.327.780	2.169.695.780	-	-	
Phát Triển Nông Thôn Lâm	52.051.500.000	52.051.500.000	910.000.000	45.855.827.780	96.997.327.780	96.997.327.780	
b) Vay dài hạn							
Ngân Hàng Thương Mại Cổ	3.051.500.000	3.051.500.000	910.000.000	1.458.500.000	3.600.000.000	3.600.000.000	
Phần Ngoại Thương VN (b1)	49.000.000.000	49.000.000.000	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000	
Quý Dầu Tư Phát Triển (b2)	-	-	-	-	-	-	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và	-	-	-	44.397.327.780	44.397.327.780	44.397.327.780	
Phát Triển Nông Thôn Lâm	95.221.132.000	95.221.132.000	46.449.327.780	94.726.173.560	143.497.977.780	143.497.977.780	
Cộng							

(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

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(a2) Các khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
5400LA V201302626	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	Theo giấy nhận nợ	3.426.982.000	Thế chấp tài sản
5400LA V201101119	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	11.800.650.000	Tín chấp
5400LA V201101445	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	7.000.000.000	Tín chấp
5400LA V201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	12.000.000.000	Tín chấp
5400LA V201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Tín chấp
Cộng tổng			42.227.632.000	

(b2) Các khoản vay dài hạn của Quỹ Đầu Tư Phát Triển như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
01/2014/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,12%	4.000.000.000	Tín chấp
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	2,40%	5.000.000.000	Tín chấp
08/2010/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,60%	30.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	11,40%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			49.000.000.000	

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà, cho thuê nhà máy gạch	2.981.719.411	5.548.943.867
Cộng	2.981.719.411	5.548.943.867

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	Cộng
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	422.715.085	(5.587.652.629)	58.604.694.306
- Lỗ trong năm trước						(9.553.799.527)	(9.553.799.527)
- Chi các quỹ trong năm					(95.000.000)		(95.000.000)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	327.715.085	(15.141.452.156)	48.955.894.779
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	15.984.469.356	2.785.162.494	-	327.715.085	(15.141.452.156)	48.955.894.779
- Lãi trong năm						3.290.078.609	3.290.078.609
- Tăng (giảm) trong năm (*)						9.553.799.527	
- Chi các quỹ trong năm					(24.000.000)		(24.000.000)
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	-	303.715.085	(2.297.574.020)	52.221.973.386

(*) Sử dụng thặng dư vốn cổ phần để xử lý khoản lỗ năm 2014 của Công ty theo nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 01/2015/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 23/10/2015

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2015	%	01/01/2015	%
Vốn góp của Nhà nước	-	0,00%	13.500.000.000	30,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100,00%	31.500.000.000	70,00%
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**c) Các giao dịch về vốn chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn góp 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 đã chia bằng tiền	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
- 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
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) Ngoại tệ các loại	-	-
USD	-	-
d) Vàng tiền tệ	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	154.750.111	154.750.111

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	75.060.488.999	10.787.888.739
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	34.311.163.955	27.703.663.313
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.566.469.072	4.803.242.118
Cộng	110.938.122.026	43.294.794.170
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	71.427.529.020	9.381.166.087
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	30.979.329.339	28.203.082.175
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.469.404.437	2.287.179.349
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tồn kho	(171.724.057)	-
Cộng	103.704.538.739	39.871.427.611
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.930.165	45.264.694
Cổ tức lợi nhuận được chia	19.111.111	-
Cộng	47.041.276	45.264.694
4. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	749.900.452	1.756.403.146
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	723.096.094	1.276.903.906
Cộng	1.472.996.546	3.033.307.052
5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	420.973.365	488.956.283
Chi phí vật liệu, bao bì	6.002.807	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	726.992.642	46.834.100
Chi phí bằng tiền khác	317.032.195	228.083.442
Cộng	1.471.001.009	763.873.825

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	4.429.633.005	3.992.159.837
Chi phí vật liệu, bao bì	110.408.213	145.955.342
Chi phí khấu hao TSCĐ	157.241.350	175.696.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	806.505.056	417.168.964
Chi phí bằng tiền khác	2.608.615.245	3.716.944.204
Cộng	8.112.402.869	8.447.925.066

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	8.960.463.089	1.751.439.604
Thu nhập từ thanh lý vật tư, CCDC	50.000.000	-
Thu khác	63.838.479	47.134.724
Cộng	9.074.301.568	1.798.574.328

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán 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	201.269.391
Chi phí khác	714.825.723	606.205.378
Cộng	2.008.447.098	2.575.899.165

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.290.078.609	(9.553.799.527)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	298.198.081	2.654.335.601
+ Các khoản điều chỉnh tăng	317.309.192	2.654.335.601
. Chi phí không hợp lệ	317.309.192	2.654.335.601
+ Các khoản điều chỉnh giảm	19.111.111	-
. Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.111.111	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	3.588.276.690	(6.899.463.926)
- Chuyển lỗ những năm trước	(3.588.276.690)	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	-	(6.899.463.926)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	23.445.263.163	14.226.588.843
Chi phí nhân công	8.074.908.358	6.763.536.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.916.563.931	4.622.154.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.911.534.893	-
Chi phí bằng tiền khác	19.406.397.415	16.473.036.945
Cộng	77.754.667.760	42.085.317.147

VII. 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 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Thi công công trình xây dựng	22.488.511.197
		Bán vật liệu xây dựng	201.913.636
		Thanh toán hộ	338.461.329
		Thi công công trình xây dựng	1.242.580.258
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho đến ngày 31/12/2015, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu /(phải trả) (VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Thi công công trình xây dựng	(3.703.766.157)
		Ứng tiền thi công, thanh toán hộ	1.747.889.747
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Trả trước tiền thi công công trình	1.076.985.161
		Ứng tiền thi công, thanh toán hộ	2.506.325.669

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	349.349.326	467.900.577

21388
ÔNG T
NHIỆM
VỤ T
INH K
KIỂM T
M V
TP.H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	Đơn vị tính: VND	
			Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	75.060.488.999	34.311.163.955	1.566.469.072	110.938.122.026
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	79.107.406.492	34.023.067.984	1.583.423.411	114.713.897.887
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.046.917.493)	288.095.971	(16.954.339)	(3.775.775.861)
Lợi nhuận khác	(208.024.563)	7.265.691.358	8.187.675	7.065.854.470
Tổng lợi nhuận trước thuế	(4.254.942.056)	7.553.787.329	(8.766.664)	3.290.078.609
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2015				
Tài sản bộ phận	129.076.542.892	54.090.899.977	1.307.495.748	184.474.938.617
Tổng tài sản	129.076.542.892	54.090.899.977	1.307.495.748	184.474.938.617
Nợ phải trả bộ phận	122.812.136.450	8.770.473.020	670.355.761	132.252.965.231
Tổng nợ phải trả	122.812.136.450	8.770.473.020	670.355.761	132.252.965.231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Báo cáo bộ phận (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	Đơn vị tính: VND	
			Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	10.787.888.739	27.703.663.313	4.803.242.118	43.294.794.170
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	14.533.245.042	32.387.453.078	5.150.570.740	52.071.268.860
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.745.356.303)	(4.683.789.765)	(347.328.622)	(8.776.474.690)
Lợi nhuận khác	334.816.952	(1.102.934.697)	(9.207.092)	(777.324.837)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(3.410.539.351)	(5.786.724.462)	(356.535.714)	(9.553.799.527)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2014				
Tài sản bộ phận	183.696.680.499	48.657.159.349	904.707.226	233.258.547.074
Tổng tài sản	183.696.680.499	48.657.159.349	904.707.226	233.258.547.074
Nợ phải trả bộ phận	173.524.190.987	10.694.896.539	83.564.769	184.302.652.295
Tổng nợ phải trả	173.524.190.987	10.694.896.539	83.564.769	184.302.652.295

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 (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 đương tiền	2.195.704.594	2.694.016.816	2.195.704.594	2.694.016.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	58.160.781.307	59.013.052.808	58.160.781.307	59.013.052.808
Cộng	60.356.485.901	61.707.069.624	60.356.485.901	61.707.069.624
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	95.221.132.000	143.497.977.780	95.221.132.000	143.497.977.780
Phải trả người bán và phải trả khác	25.050.127.853	31.411.522.009	25.050.127.853	31.411.522.009
Chi phí phải trả	8.725.861.301	9.432.640.090	8.725.861.301	9.432.640.090
Cộng	128.997.121.154	184.342.139.879	128.997.121.154	184.342.139.879

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**5. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9, V.11 và V17). 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).

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

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:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 10 năm	Cộng
Số cuối năm	73.908.901.743	55.088.219.411	128.997.121.154
Các khoản vay	43.169.632.000	52.051.500.000	95.221.132.000
Phải trả người bán	18.430.309.868	-	18.430.309.868
Phải trả khác	3.583.098.574	3.036.719.411	6.619.817.985
Chi phí phải trả	8.725.861.301	-	8.725.861.301
Số đầu năm	81.740.868.232	102.601.271.647	184.342.139.879
Các khoản vay	46.500.650.000	96.997.327.780	143.497.977.780
Phải trả người bán	20.838.578.586	-	20.838.578.586
Phải trả khác	4.968.999.556	5.603.943.867	10.572.943.423
Chi phí phải trả	9.432.640.090	-	9.432.640.090

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.

0521382
CÔNG T
CH NHIỆM H
CH VỤ TU
CHÍNH KẾ
VÀ KIỂM T
NAM VI
TP.HC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính 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 Nam Việt.

Số liệu đầu năm trên bảng cân đối kế toán đã được trình bày lại theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp như sau:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 31/12/2014 (Trình bày lại)	Số liệu tại ngày 31/12/2014	Chênh lệch
Các khoản phải thu ngắn hạn	64.464.805.465	62.365.635.211	2.099.170.254
- Các khoản phải thu khác	-	2.880.117.875	(2.880.117.875)
- Phải thu ngắn hạn khác	4.371.595.469	-	4.371.595.469
- Tài sản thiếu chờ xử lý	607.692.660	-	607.692.660
Tài sản ngắn hạn khác	3.849.184.605	5.948.354.859	(2.099.170.254)
- Tài sản ngắn hạn khác	-	2.099.170.254	(2.099.170.254)
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	-	243.899.000	(243.899.000)
- Tài sản dài hạn khác	-	243.899.000	(243.899.000)
Vốn chủ sở hữu	48.955.894.779	48.955.894.779	-
- Quỹ đầu tư phát triển	2.785.162.494	1.812.074.420	973.088.074
- Quỹ dự phòng tài chính	-	973.088.074	(973.088.074)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2015, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

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

