



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2016

(KẾT THÚC NGÀY 31/12/2016 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN.....	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 06
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	07
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	09 - 38



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 2016 kết thúc vào ngày 31/12/2016.

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.

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

Công ty đã nhận được Giấy xác nhận của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc Công ty con: Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017.

Theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên 2016, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ 30 tỷ đồng từ 45 tỷ đồng lên 75 tỷ đồng trong năm 2016. Tuy nhiên trong năm Công ty vẫn chưa thực hiện được. Tiếp đó theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 05/01/2017 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số lượng cổ phần chào bán là 3.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,67% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá 30.000.000.000 đồng. Phương thức chào bán: chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến chào bán: quý 1/2017. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa phát hành tăng vốn theo nghị quyết trên được.

Ngoài ra, 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 năm 2016.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng trong năm tài chính 2016 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trịnh Ngọc Thanh

Ông Quách Tấn Hải

Bà Lê Thị Kim Chính

Ông Nguyễn Quang Trung

Ông Ngô Phước

Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Ủy viên

Ủy viên

Ủy viên

1388
ÔNG T
NHẬN Đ
VỤ TƯ
INH KẾ
TIẾM T
AM VI
P. HỒ

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)****Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ông Ngô Phước

Tổng Giám đốc

Đến ngày 07/11/2016

Bà Lê Thị Kim Chính

Tổng Giám đốc

Từ ngày 07/11/2016

Ông Nguyễn Đức Bảo

Phó Tổng Giám đốc

Ông Võ Thuận Hòa

Phó Tổng Giám đốc

Từ ngày 07/11/2016

Ông Nguyễn Văn Hòa

Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam

Trưởng ban

Bà Hoàng Việt Thủy Hồng

Thành viên

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu

Thành viên

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 năm 2016 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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, 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 31/12/2016 của Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 38 kèm theo

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trịnh Ngọc Thanh

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Chính



Số:180 /BCKT/TC

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

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 30/03/2017, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 31/12/2016, 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.



Nguyễn Minh Tiến

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Kiểm toán viên

(Signature)

Nguyễn Hồng Nga

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1266-2013-152-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		91.876.046.947	126.122.293.971
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.490.175.082	2.195.704.594
1. Tiền	111		5.348.282.112	2.060.172.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		141.892.970	135.531.895
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		68.261.410.865	62.752.032.633
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	61.142.706.923	54.931.906.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.994.610.200	3.651.416.949
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	7.307.858.869	6.652.409.605
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(4.183.765.127)	(3.423.535.205)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	-	939.834.377
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17.255.316.469	60.083.499.208
1. Hàng tồn kho	141		17.332.082.869	60.160.265.608
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(76.766.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		869.144.531	1.091.057.536
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	195.530.081	362.568.845
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.643.394	70.897.562
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	631.971.056	657.591.129
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		54.863.084.604	58.352.644.646
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		27.463.428.289	28.254.158.492
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	22.834.059.253	23.486.256.274
- Nguyên giá	222		34.383.841.555	32.782.245.918
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.549.782.302)	(9.295.989.644)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.629.369.036	4.767.902.218
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(909.523.823)	(770.990.641)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	22.254.443.185	23.192.184.849
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.294.764.170)	(6.357.022.506)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	2.795.780.102	4.348.000.000
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		(3.552.219.898)	(2.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.346.433.028	2.558.301.305
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.346.433.028	2.558.301.305
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		146.739.131.551	184.474.938.617

M.S.D.N. 1 QUẢN



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		105.939.390.411	132.252.965.231
I. Nợ ngắn hạn	310		70.686.790.189	77.164.745.820
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.644.297.257	18.430.309.868
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.332.806.534	2.897.111.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.043.279.271	844.212.601
4. Phải trả người lao động	314		90.169.747	65.625.328
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	6.758.664.915	8.725.861.301
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	7.091.072.465	3.583.098.574
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	32.726.500.000	43.169.632.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	(551.105.052)
II. Nợ dài hạn	330		35.252.600.222	55.088.219.411
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	3.088.100.222	2.981.719.411
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	32.109.500.000	52.051.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		40.799.741.140	52.221.973.386
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	40.799.741.140	52.221.973.386
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	6.430.669.829
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	303.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(13.719.806.268)	(2.297.574.022)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.297.574.022)	(5.587.652.631)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(11.422.232.246)	3.290.078.609
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		146.739.131.551	184.474.938.617

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kuank

Đoàn Xuân Lôi

Kế toán trưởng

ngv

Nguyễn Văn Hòa



Đồng Giám Đốc

Lê Thị Kim Chính



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

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	42.301.815.094	110.938.122.026
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.241.380.500	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	41.060.434.594	110.938.122.026
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	38.093.069.037	103.704.538.739
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.967.365.557	7.233.583.287
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	19.639.775	47.041.276
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	3.431.632.341	1.472.996.546
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.879.412.443	749.900.452
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	843.018.613	1.471.001.009
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	7.627.679.834	8.112.402.869
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8.915.325.456)	(3.775.775.861)
11. Thu nhập khác	31	VI.9	98.485.487	9.074.301.568
12. Chi phí khác	32	VI.10	2.551.590.293	2.008.447.098
13. Lợi nhuận khác	40		(2.453.104.806)	7.065.854.470
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(11.368.430.262)	3.290.078.609
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	53.801.984	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(11.422.232.246)	3.290.078.609

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kear

Kế toán trưởng

Yor

Trần Xuân Lôi

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Kim Chính

388. NG TY QN H V T V KẾ M T C M VIẾ P. HỒ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(11.368.430.262)	3.290.078.609
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.330.067.504	3.916.563.931
- Các khoản dự phòng	03	2.312.449.820	736.055.672
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.639.775)	(9.007.504.365)
- Chi phí đi vay	06	1.879.412.443	749.900.452
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(3.866.140.270)	(314.905.701)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(6.217.733.913)	3.704.690.714
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	42.828.182.739	39.225.567.391
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	5.743.215.677	(3.730.491.284)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	378.907.041	286.770.916
- Tiền lãi vay đã trả	13	(3.551.070.940)	(749.900.452)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(53.801.984)	(492.704.760)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(42.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	35.261.558.350	37.886.676.824
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.601.595.637)	(5.309.362.622)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	15.031.818.180
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	122.359.900
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	19.639.775	47.041.276
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.581.955.862)	9.891.856.734
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	13.150.000.000	1.110.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(43.535.132.000)	(49.386.845.780)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(30.385.132.000)	(48.276.845.780)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	3.294.470.488	(498.312.222)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	2.195.704.594	2.694.016.816
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	5.490.175.082	2.195.704.594

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Xuân Lữ

Đoàn Xuân Lữ

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Kim Chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Năm 2016****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, 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 được thực hiện trong thời gian không quá 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

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.





BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ 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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3. Nguyên tắc tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính

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 01 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 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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 tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định 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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25-30	25-30
- Máy móc, thiết bị	08	08
- Phương tiện vận tải	05-08	05-08
- Thiết bị quản lý	05	05
- Quyền sử dụng đất	49-50	49-50

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**Nguyên giá**

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, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

3052
C
BÁCH N
DỊCH
AI CHỈ
VÀ KI
NA
T - T



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

Khấu hao

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định không được khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Nhà cửa	25. năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

Nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

3884
NG TY
TÊN HỮU
V TỰ
KH KẾ
ÉM TO
M VIẾT
HỒ



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

14. 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

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

C.T.Đ
BAY
ÁN
TOÁN
ÁN
CHỈ MẪU



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).





BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

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.

17. 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 hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí 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 và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

18. 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...).

19. 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 ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và 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 thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho





BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

20. 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.

21. 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 công nợ 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

22. Bên liên quan

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

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

33052
C
TRÁCH N
DỊCH
AI CH
VÀ K
N
VI - T



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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	3.173.387.500	108.180.782
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.174.894.612	1.951.991.917
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	141.892.970	135.531.895
Cộng	5.490.175.082	2.195.704.594

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	61.142.706.923	54.931.906.907
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	40.149.815.327	16.505.362.359
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	910.722.009	4.294.133.564
CN Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty Thái Sơn	1.266.070.600	-
Công Ty Kinh Doanh Phát Triển Nhà LĐ	1.074.145.000	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Tín Thái	464.478.000	10.368.264.400
Các khách hàng khác	11.677.475.987	18.164.146.584
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	61.142.706.923	54.931.906.907

Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	23.015.000	-

(a1) Công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2016 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký ngày 29/12/2011. Do chậm thanh toán công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 17/12/2014 để nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Theo biên bản hòa giải của Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 26/08/2015 Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và Công Ty CP 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)

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.994.610.200	3.651.416.949
Công Ty TNHH TV Xây Dựng Lâm Viên Xanh	95.000.000	95.000.000
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.629.485.161	1.076.985.161
Phạm Hoàng Long	670.949.658	670.949.659
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.953
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Mai Vũ Trường Giang	191.695.811	170.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	698.361.508	929.364.068
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	3.994.610.200	3.651.416.949
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.629.485.161	1.076.985.161
Phạm Hoàng Long	670.949.658	670.949.659

4. Phải thu khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	7.307.858.869	6.652.409.605
Tạm ứng	2.260.998.375	1.719.979.681
Ký quỹ, ký cược	200.000.000	-
Phải thu BHXH, Công đoàn đội thi công	126.249.756	126.249.755
Phải thu Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	1.322.919.340	1.747.889.747
Phải thu Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.909.528.139	2.506.325.669
Phải thu khác	385.363.259	494.164.753
Tạm ứng án phí Công Ty CP Giống Cây Trồng Lâm Nghiệp	102.800.000	57.800.000
b) Phải thu khác dài hạn	3.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	3.000.000	-
Cộng	7.310.858.869	6.652.409.605
Trong đó: phải thu khác là các bên liên quan		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	1.322.919.340	1.747.889.747
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	2.909.528.139	2.506.325.669

CHẤM
 VẤN
 TOÁN
 AN
 CHẾ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	31/12/2016		01/01/2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	
5. Dự phòng phải thu khó đòi					
a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi					
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	6.195.396.866	(4.183.765.127)	4.027.226.400	(3.423.535.205)	
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	1.172.252.201	(876.093.397)	579.934.593	(579.934.593)	
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	4.410.004.831	(2.694.531.896)	3.138.990.910	(2.535.299.715)	
	613.139.834	(613.139.834)	308.300.897	(308.300.897)	
b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	-	
Cộng	6.195.396.866	(4.183.765.127)	4.027.226.400	(3.423.535.205)	
6. Tài sản thiếu chờ xử lý					
Hàng tồn kho					
Cộng			31/12/2016	01/01/2016	VND VND
			-	939.834.377	
			-	939.834.377	
7. Hàng tồn kho					
					Đơn vị tính: VND
					01/01/2016
Nguyên liệu, vật liệu	1.503.241.963	-	1.708.022.799	-	
Công cụ, dụng cụ	49.290.735	-	49.167.652	-	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14.976.287.175	-	57.464.136.012	-	
Thành phẩm	799.183.199	(76.766.400)	935.488.539	(76.766.400)	
Hàng hoá	4.079.797	-	3.450.606	-	
Cộng	17.332.082.869	(76.766.400)	60.160.265.608	(76.766.400)	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****8. Chi phí trả trước****a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

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

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 và đền bù vùng nguyên liệu khai thác

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà

Cộng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	195.530.081	362.568.845
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.382.439	84.345.928
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	189.147.642	278.222.917
b) Chi phí trả trước dài hạn	2.346.433.028	2.558.301.305
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	101.303.000	67.516.057
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	1.018.497.813	819.057.671
Chi phí trả trước dài hạn khác	985.515.563	1.367.710.921
Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà	241.116.652	304.016.656
Cộng	2.541.963.109	2.920.870.150



**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	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	9.142.717.097	20.073.220.073	3.379.991.770	186.316.978	32.782.245.918
Số tăng trong năm	-	1.268.390.910	364.282.727	-	1.632.673.637
- Mua sắm mới	-	1.268.390.910	364.282.727	-	1.632.673.637
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	31.078.000	-	-	-	31.078.000
- Giảm khác	31.078.000	-	-	-	31.078.000
Số dư cuối năm	9.111.639.097	21.341.610.983	3.744.274.497	186.316.978	34.383.841.555
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.405.000.866	4.687.255.491	2.056.677.132	147.056.155	9.295.989.644
Số tăng trong năm	374.138.964	1.531.752.790	331.363.848	16.537.056	2.253.792.658
- Khấu hao trong năm	374.138.964	1.531.752.790	331.363.848	16.537.056	2.253.792.658
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.779.139.830	6.219.008.281	2.388.040.980	163.593.211	11.549.782.302
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	6.737.716.231	15.385.964.582	1.323.314.638	39.260.823	23.486.256.274
Tại ngày cuối năm	6.332.499.267	15.122.602.702	1.356.233.517	22.723.767	22.834.059.253

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.186.898.078 đồng
 Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 861.227.482 đồng

VI - TĐ
 VÀ KI
 AI CHỮ
 DỊCH V
 TRÁCH N
 CỐ
 30521
 21



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Phân mềm máy tính	Đơn vị tính: VND Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	992.826.995	141.958.364	5.538.892.859
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
<i>Thanh lý nhượng bán</i>				-
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	629.158.209	141.832.432	-	770.990.641
Khấu hao trong năm	89.879.744	20.261.776	28.391.662	138.533.182
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
<i>Thanh lý nhượng bán</i>		-	-	-
Số dư cuối năm	719.037.953	162.094.208	28.391.662	909.523.823
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.774.949.291	850.994.563	141.958.364	4.767.902.218
Tại ngày cuối năm	3.685.069.547	830.732.787	113.566.702	4.629.369.036

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND 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	4.374.812.291	1.982.210.215	6.357.022.506
Khấu hao trong năm	661.241.868	276.499.796	937.741.664
Số giảm trong năm			-
Tại ngày cuối năm	5.036.054.159	2.258.710.011	7.294.764.170
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	11.891.762.952	11.300.421.897	23.192.184.849
Tại ngày cuối năm	11.230.521.084	11.023.922.101	22.254.443.185

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.310.242.995 đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016				01/01/2016				Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu	
Đầu tư vào công ty con	6.000.000.000	(3.552.219.898)		6.000.000.000	(2.000.000.000)		6.000.000.000		
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	4.000.000.000	(1.552.219.898)	100%	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	(2.000.000.000)	100%	2.000.000.000	100%	
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	348.000.000	-		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%	348.000.000	29%	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-			-			-		
Cộng	6.348.000.000	(3.552.219.898)	-	6.348.000.000	(2.000.000.000)	-	6.348.000.000		-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	18.644.297.257	18.644.297.257	18.430.309.868	18.430.309.868
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	706.750.779	706.750.779	706.750.904	706.750.904
Công Ty TNHH Thiên Tự Phước	1.677.182.800	1.677.182.800	1.386.935.400	1.386.935.400
Công Ty Cổ Phần Thăng Đạt	788.356.144	788.356.144	541.432.849	541.432.849
Nguyễn Quốc Trịnh	716.357.972	716.357.972	766.357.972	766.357.972
Nguyễn Văn Đức	2.080.867.871	2.080.867.871	2.220.867.870	2.220.867.870
Hoàng Đức Văn	1.977.549.052	1.977.549.052	2.367.548.599	2.367.548.599
Mai Đức Quốc	2.008.243.384	2.008.243.384	2.098.243.383	2.098.243.383
Cao Đăng Tuấn	1.380.285.563	1.380.285.563	1.470.285.563	1.470.285.563
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt	3.018.718.924	3.018.718.924	3.018.718.924	3.018.718.924
Phan Hoàng Chí	466.270.759	466.270.759	554.264.695	554.264.695
Các nhà cung cấp khác	3.823.714.009	3.823.714.009	3.298.903.709	3.298.903.709
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	18.644.297.257	18.644.297.257	18.430.309.868	18.430.309.868

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
a) Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	424.026.797	424.026.797	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
Thuế tài nguyên	-	278.982.345	269.722.988	9.259.357
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	833.821.601	1.226.399.106	32.591.793	2.027.628.914
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Các loại thuế khác	10.391.000	-	4.000.000	6.391.000
Cộng	844.212.601	1.929.408.248	730.341.578	2.043.279.271
b) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	574.135.402	53.801.984	53.801.984	574.135.402
Thuế TNCN nộp thừa	1.343.744	44.419.518	57.467.807	14.392.033
Thuế tài nguyên	11.377.643	113.776.43	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	16.390.719	16.390.719	-	-
Các loại thuế khác nộp thừa	54.343.621	10.900.000	-	43.443.621
Cộng	657.591.129	136.889.864	111.269.791	631.971.056



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chi phí phải trả ngắn hạn	6.758.664.915	6.758.664.915	8.725.861.301	8.725.861.301
Chi phí lãi vay	6.758.664.915	6.758.664.915	8.430.323.412	8.430.323.412
Tiền thuê đất	-	-	295.537.889	295.537.889
Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-	-
Cộng	6.758.664.915	6.758.664.915	8.725.861.301	8.725.861.301

16. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn khác	7.091.072.465	7.091.072.465	3.583.098.574	3.583.098.574
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818	136.025.818	136.025.818
Kinh phí công đoàn	333.511.809	333.511.809	370.657.701	370.657.701
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	1.265.525.822	1.265.525.822	-	-
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332	68.170.332	68.170.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173	110.633.173	110.633.173
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	27.425.375	27.425.375	208.973.235	208.973.235
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	188.007.954	188.007.954	287.162.827	287.162.827
Phải trả tiền đặt mua cổ phiếu	3.035.900.000	3.035.900.000	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.274.868.949	1.274.868.949	1.745.672.255	1.745.672.255
Phải trả dài hạn khác	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	7.146.072.465	7.146.072.465	3.638.098.574	3.638.098.574



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	32.726.500.000	32.726.500.000	12.726.500.000	23.169.632.000	43.169.632.000	43.169.632.000
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (a1)	1.226.500.000	1.226.500.000	1.226.500.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2)	11.500.000.000	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-	-
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a3)	20.000.000.000	20.000.000.000		22.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000
b) Vay dài hạn	32.109.500.000	32.109.500.000	1.650.000.000	21.592.000.000	52.051.500.000	52.051.500.000
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (b1)	3.109.500.000	3.109.500.000	1.650.000.000	1.592.000.000	3.051.500.000	3.051.500.000
Quý Đầu Tư Phát Triển (b2)	29.000.000.000	29.000.000.000	-	20.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Cộng	64.836.000.000	64.836.000.000	14.376.500.000	44.761.632.000	95.221.132.000	95.221.132.000

(a1) Các khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc	Phương thức đảm
0063/TDA/15CD ngày 31-03-2015	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	760.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD ngày 09-02-2015	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12 + biên độ 3,6	136.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD ngày 30-06-2016	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	200.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD ngày 01-02-2016	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	130.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng			1.226.500.000	

03052
C
TRÁCH N
DỊCH
AI CHỈ
VÀ K
N
V.T. - N

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)***(a2) Các khoản vay ngắn hạn 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 V201600606	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	11.500.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			11.500.000.000	

(a3) 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 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			20.000.000.000	

(b1) Các khoản vay dài hạn của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
0063/TDA/15CD (31-03-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	1.690.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD (09-02-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12 + biên độ 3,6	364.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD (30-06-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	455.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD (01-02-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	600.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			3.109.500.000	

(H) M. VIỆ
 Đ. M. TH
 NH. K.
 VỤ T.
 NG. T.
 1388

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

(b2) Các khoản vay dài hạn của Quý 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	Quý Đầu Tư Phát Triển	9,12%	4.000.000.000	Tín chấp
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quý Đầu Tư Phát Triển	2,40%	5.000.000.000	Tín chấp
08/2010/HĐTD-QPTNO-DA	Quý Đầu Tư Phát Triển	9,60%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTD-QPTNO-DA	Quý Đầu Tư Phát Triển	11,40%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			29.000.000.000	

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	3.088.100.222	2.981.719.411
Cộng	3.088.100.222	2.981.719.411



**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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	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 trước					3.290.078.609	3.290.078.609
- Tặng (giảm) trong năm (*)		(9.553.799.527)			9.553.799.527	-
- Chi các quỹ trong năm				(24.000.000)		(24.000.000)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(2.297.574.020)	52.221.973.386
- (Lỗ) trong năm					(11.422.232.246)	(11.422.232.246)
Số dư cuối năm	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(13.719.806.266)	40.799.741.140

(*) 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

	31/12/2016	%	01/01/2016	%
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%	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	Năm trước
	VND	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

	31/06/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	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
- 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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	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

**HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà
Doanh thu bán vật liệu xây dựng
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
10.707.547.026	75.060.488.999
28.105.633.558	34.311.163.955
3.488.634.510	1.566.469.072
42.301.815.094	110.938.122.026

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại
Giảm doanh thu do giá trị quyết toán công trình giảm
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
300.747.165	-
940.633.335	-
1.241.380.500	-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà
Doanh thu bán vật liệu xây dựng
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
9.466.166.526	75.060.488.999
28.105.633.558	34.311.163.955
3.488.634.510	1.566.469.072
41.060.434.594	110.938.122.026

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà
Giá vốn bán vật liệu xây dựng
Giá vốn cung cấp dịch vụ
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tồn kho
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
8.631.528.220	71.427.529.020
26.710.307.399	30.979.329.339
2.751.233.418	1.469.404.437
-	(171.724.057)
38.093.069.037	103.704.538.739

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay
Cổ tức lợi nhuận được chia
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
19.639.775	27.930.165
-	19.111.111
19.639.775	47.041.276

4. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí lãi tiền vay
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
1.879.412.443	749.900.452
1.552.219.898	723.096.094
3.431.632.341	1.472.996.546

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí bằng tiền khác
Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
482.195.101	420.973.365
2.472.223	726.992.642
358.351.289	323.035.002
843.018.613	1.471.001.009

33052
C
TRÁCH N
DỊCH
ÁI CHỈ
VÀ K
NÀ
VI - 77



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.799.817.288	4.429.633.005
Chi phí khấu hao TSCĐ	180.235.750	157.241.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	954.954.089	916.913.269
Chi phí bằng tiền khác	2.692.672.707	2.608.615.245
Cộng	7.627.679.834	8.112.402.869

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	8.960.463.089
Thu nhập từ thanh lý vật tư, CCDC	-	50.000.000
Thu khác	98.485.487	63.838.479
Cộng	98.485.487	9.074.301.568

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	245.319.146	1.281.545.052
Tiền phạt	39.835.276	12.076.323
Chi phí khác	2.266.435.871	714.825.723
Cộng	2.551.590.293	2.008.447.098

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.

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(11.368.430.262)	3.290.078.609
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	2.650.142.139	298.198.081
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.650.142.139	317.309.192
. Chi phí không hợp lệ	2.650.142.139	317.309.192
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	19.111.111
. Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	19.111.111
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	(8.718.288.123)	3.588.276.690
- Chuyển lỗ những năm trước	-	(3.588.276.690)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu theo biên bản quyết toán thuế	53.801.984	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	53.801.984	-

1388.
Hàng T
Hiện H
Vụ T
NH K
GEM T
M VI
P. H



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	20.434.893.621	23.445.263.163
Chi phí nhân công	7.149.546.204	8.074.908.358
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.330.067.504	3.916.563.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.282.547.084	22.911.534.893
Chi phí bằng tiền khác	4.491.174.110	19.406.397.415
Cộng	46.688.228.523	77.754.667.760

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Công ty đã nhận được Giấy xác nhận của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc Công ty con Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017

Theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên 2016, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ 30 tỷ đồng từ 45 tỷ đồng lên 75 tỷ đồng trong năm 2016. Tuy nhiên trong năm Công ty vẫn chưa thực hiện được. Tiếp đó theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 05/01/2017 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số lượng cổ phần chào bán là 3.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,67% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá 30.000.000.000 đồng. Phương thức chào bán: chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến chào bán: quý 1/2017. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa phát hành tăng vốn theo nghị quyết trên được.

Ngoài ra, 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.

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	6.617.451.077
		Bán vật liệu xây dựng	111.831.818

Cho đến ngày 31/12/2016, ngoài các khoản phải thu, phải trả (Thuyết minh V3 và V.4) 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	(3.018.718.924)

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	465.730.369	349.349.326

C.T.
T. BAY
V. AN
T. AN
CHI M. P.

**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	Đơn vị tính: VND	
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng
		Cung cấp dịch vụ
		Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	9.466.166.526	30.045.360.828
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	17.453.205.837	30.389.026.261
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(7.987.039.311)	(343.665.433)
Lợi nhuận khác	(640.552.311)	(1.389.662.678)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(8.627.591.622)	(1.733.328.111)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2016		
Tài sản bộ phận	101.829.384.174	44.119.101.379
Tổng tài sản	101.829.384.174	44.119.101.379
Nợ phải trả bộ phận	94.841.083.466	10.137.412.785
Tổng nợ phải trả	94.841.083.466	10.137.412.785

**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	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng	Đơn vị tính: VND
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	

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. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		
	31/12/2016	01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Dự phòng
Tài sản tài chính			-
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.490.175.082	-	
Phải thu khách hàng	61.142.706.923	(3.802.516.736)	(3.042.286.814)
Trả trước cho người bán	3.994.610.200	-	-
Phải thu khác	7.310.858.869	(381.248.391)	(381.248.391)
Cộng	77.938.351.074	(4.183.765.127)	(3.423.535.205)
Đơn vị tính: VND			
	Giá trị sổ sách		
	31/12/2016	01/01/2016	
Nợ phải trả tài chính			
Phải trả cho người bán	18.644.297.257	18.430.309.868	
Các khoản vay	64.836.000.000	95.221.132.000	
Chi phí phải trả	6.758.664.915	8.725.861.301	
Các khoản phải trả khác	10.234.172.687	6.619.817.985	
Cộng	100.473.134.859	128.997.121.154	

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.



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 31/12/2015 và vào ngày 31/12/2016.

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 05 năm	Cộng
Số cuối năm	65.220.534.637	35.252.600.222	100.473.134.859
Các khoản vay	32.726.500.000	32.109.500.000	64.836.000.000
Phải trả người bán	18.644.297.257	-	18.644.297.257
Phải trả khác	7.091.072.465	3.143.100.222	10.234.172.687
Chi phí phải trả	6.758.664.915	-	6.758.664.915
Số đầu 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

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.

684-C
G TY
M R T B
T U V A
K E T O
M T O A N
V I E T
H O C H



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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2016, 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 riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đoàn Xuân Lôi

Nguyễn Văn Hòa



Người Giám Đốc

Lê Thị Kim Chính

