



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
đã được kiểm toán**

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

521
CỔ
CHẾ
CHẾ
CHẾ
À KI
NA
- 7F

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2019 kết thúc vào ngày 31/12/2019.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên
Ông Ngô Phước	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Lê Thị Kim Chính	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền	Thành viên

388
NG T
H N
U T
H K
H T
4 VI
H

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 cho Công ty.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 39 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Chính

Tổng Giám đốc

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2020

C.T.Đ.Đ.
BAN
VĂN
TOÁN
ÁN
CHÍNH

Số: 120/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 30/03/2020, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.8 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm về khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 56.489.790.818 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 4.254.325.321 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 39.762.601.256 đồng. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty. Tuy nhiên, các chủ sở hữu cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cần thiết để công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn trong thời hạn ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

Khả năng hoạt động liên tục của công ty, phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai và sự tiếp tục đầu tư vốn của chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Phó Giám Đốc



Cao Thị Hồng Nga

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Kiểm toán viên

Bùi Thị Như Lê

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2855-2020-152-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		33.976.153.290	37.721.684.683
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.628.941.393	4.736.280.097
1. Tiền	111		1.120.760.393	2.580.289.789
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.508.181.000	2.155.990.308
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.142.987.640	14.298.817.154
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14.822.556.889	17.050.628.702
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.035.554.288	9.381.172.845
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.596.373.350	2.513.905.816
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(15.311.496.887)	(14.646.890.209)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	18.740.243.782	17.197.210.632
1. Hàng tồn kho	141		18.756.232.490	17.273.977.032
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(15.988.708)	(76.766.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.463.980.475	1.489.376.800
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	289.950.657	286.653.421
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		547.623.081	576.316.642
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	626.406.737	626.406.737
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		43.946.743.522	47.064.581.117
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		22.164.689.027	24.477.916.475
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	17.950.919.567	20.125.613.823
- Nguyên giá	222		37.185.536.831	36.937.165.831
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.234.617.264)	(16.811.552.008)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.213.769.460	4.352.302.652
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.325.123.399)	(1.186.590.207)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	19.477.710.930	20.378.959.857
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.071.496.425)	(9.170.247.498)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	154.766.908	275.026.653
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		154.766.908	275.026.653
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.146.576.657	1.929.678.132
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.146.576.657	1.929.678.132
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		77.922.896.812	84.786.265.800

1052
C
RACE
DICE
I CH
VÀ E
NA
/ - 71

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		82.177.222.133	80.209.071.386
I. Nợ ngắn hạn	310		73.738.754.546	69.216.806.407
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	17.347.368.082	17.972.953.552
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.472.070.822	4.068.524.657
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.391.167.096	2.087.289.518
4. Phải trả người lao động	314		259.768.710	203.563.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	21.955.236.878	17.104.276.973
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	232.000.000	232.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	5.604.508.533	5.880.421.682
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	21.569.979.512	21.761.121.512
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(93.345.087)	(93.345.087)
II. Nợ dài hạn	330		8.438.467.587	10.992.264.979
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	2.453.430.585	1.317.369.977
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	970.000.000	826.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	5.015.037.002	8.848.895.002
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(4.254.325.321)	4.577.194.414
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	(4.254.325.321)	4.577.194.414
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.051.644.479	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336.605.657	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(56.489.790.818)	(47.658.271.083)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(47.658.271.082)	(37.983.495.507)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(8.831.519.736)	(9.674.775.576)
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		77.922.896.812	84.786.265.800

1386
 NG T
 H M
 V T
 V K
 H M
 V V
 H M

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2020
 Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Văn Hòa

Lê Thị Kim Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2019

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	38.440.705.739	42.956.414.281
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	38.440.705.739	42.956.414.281
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	34.447.364.470	39.952.366.923
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.993.341.269	3.004.047.358
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	159.087.873	408.541.598
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.211.292.802	4.237.160.612
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.211.292.802	4.237.160.612
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(120.259.745)	(8.483.924)
9. Chi phí bán hàng	24	VI.5	479.118.409	445.374.594
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.573.783.356	7.489.591.900
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8.232.025.170)	(8.768.022.074)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	64.538.072	132.953.468
13. Chi phí khác	32	VI.8	662.686.094	1.038.314.103
14. Lợi nhuận khác	40		(598.148.022)	(905.360.635)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.830.173.192)	(9.673.382.709)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.346.544	1.392.867
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(8.831.519.736)	(9.674.775.576)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(8.831.519.736)	(9.674.775.576)
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(1.963)	(2.150)
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(1.963)	(2.150)

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2020
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Huỳnh Thị Ngọc
Huỳnh Thị Ngọc

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Văn Hòa



Lê Thị Kim Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2019

Đơn vị tính: VND

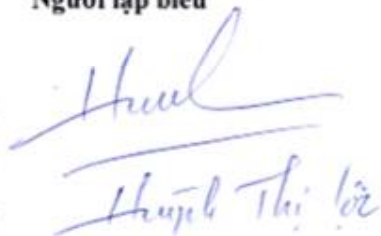
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(8.830.173.192)	(9.673.382.709)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.462.847.375	3.431.510.626
- Các khoản dự phòng	03	603.828.986	2.765.107.689
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(38.828.128)	(400.057.674)
- Chi phí đi vay	06	5.211.292.802	4.237.160.612
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	408.967.843	360.338.544
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3.519.916.397	30.217.564.395
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.482.255.458)	555.823.797
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	2.034.632.204	(1.208.500.936)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(220.195.761)	41.982.814
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.396.589.025)	(323.778.869)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.531.777)	(104.347.289)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	144.000.000	17.587.843
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.006.944.423	29.556.670.299
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(248.371.000)	(580.656.915)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	159.087.873	408.541.598
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.089.283.127)	(172.115.317)
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	-	-
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4.025.000.000)	(27.042.880.598)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.025.000.000)	(27.042.880.598)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(2.107.338.704)	2.341.674.384
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	4.736.280.097	2.394.605.713
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	2.628.941.393	4.736.280.097

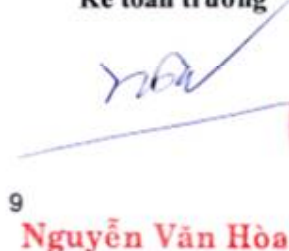
Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huynh Thi Loi


9
Nguyễn Văn Hòa


Lê Thị Kim Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2019

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

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình.	4.000.000.000 VND	100%	100%
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình.	2.000.000.000 VND	100%	100%



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

Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Tư vấn thiết kế, giám sát công trình xây dựng. Thiết kế, qui hoạch.	1.200.000.000 VND	29%	29%

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

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 hợp nhất.

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, hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp, Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2017/TT-BTC ngày 21/03/2017 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.
Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

3. Nguyên tắc 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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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.

21388
CÔNG T
KIỂM T
H VỤ T
HÌNH S
KIỂM
NAM V
TP. H

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

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.

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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Quyền sử dụng đất	50	50
- Nhà cửa	25	25

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



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

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.

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

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

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 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.



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

- 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).

+ 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



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

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 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. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

13884
CÔNG TY
HÀNG
TỰ TỰ V
NH KẾ T
ẾM TỌA
M VIỆT
HỒ C

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

21. 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.

22. 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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

23. 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.



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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	231.729.822	499.398.250
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	889.030.571	2.080.891.539
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	1.508.181.000	2.155.990.308
Cộng	2.628.941.393	4.736.280.097

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Cộng	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.822.556.889	17.050.628.702
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	1.626.167.745	1.964.210.329
Công Ty Cổ Phần DL Sinh Thái Lạc Nam	155.580.000	505.659.000
Công Ty TNHH Khánh Lợi	367.240.000	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Golden City Số 1	514.995.000	-
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	762.542.809	1.561.604.551
Công Ty TNHH May Thêu Thương Mại Lan Anh	623.409.084	741.672.743
Các khách hàng khác	10.772.622.251	12.277.482.079
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	14.822.556.889	17.050.628.702

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.035.554.288	9.381.172.845
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	995.819.608
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	1.623.916.242
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.868.782.744
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	4.547.035.694	4.892.654.251
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	9.035.554.288	9.381.172.845

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

5. Phải thu khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>a) Phải thu khác ngắn hạn</i>	<i>1.596.373.350</i>	<i>2.513.905.816</i>
Tạm ứng	102.569.429	1.063.074.676
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	800.000.000	800.000.000
Phải thu khác	693.803.921	650.831.140
<i>b) Phải thu khác dài hạn</i>	<i>3.000.000</i>	<i>3.000.000</i>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	1.599.373.350	2.516.905.816

6. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2019		01/01/2019	
	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>	<i>16.281.060.858</i>	<i>(15.311.496.887)</i>	<i>16.145.687.462</i>	<i>(14.646.890.209)</i>
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	10.853.175.418	(10.791.843.214)	10.729.036.971	(10.532.966.501)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	4.722.026.493	(3.813.794.726)	4.710.791.544	(3.408.064.761)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	705.858.947	(705.858.947)	705.858.947	(705.858.947)
<i>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	-	-	-	-
Cộng	16.281.060.858	(15.311.496.887)	16.145.687.462	(14.646.890.209)

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

7. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	
Nguyên liệu, vật liệu	1.448.289.398	-	1.749.591.215	-	-
Công cụ, dụng cụ	34.173.659	-	53.518.008	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	16.704.614.990	-	15.165.949.990	-	-
Thành phẩm	569.154.443	(15.988.708)	303.130.817	(76.766.400)	
Hàng hoá	-	-	1.787.002	-	-
Cộng	18.756.232.490	(15.988.708)	17.273.977.032	(76.766.400)	

8. Chi phí trả trước

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	289.950.657	286.653.421		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	32.703.807	-		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	257.246.850	286.653.421		
b) Chi phí trả trước dài hạn	2.146.576.657	1.929.678.132		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	745.536.815	1.037.716.364		
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	630.753.671	776.645.124		
Chi phí trả trước dài hạn khác	770.286.171	115.316.644		
Cộng	2.436.527.314	2.216.331.553		

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

25 Trần Phú - Phường 3 - TP. Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	10.779.504.002	21.812.758.821	4.114.949.665	229.953.343	36.937.165.831
Số tăng trong năm	-	248.371.000	-	-	248.371.000
- Mua sắm mới		109.090.909			109.090.909
- Đầu tư XD CB hoàn thành		139.280.091	-	-	139.280.091
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	10.779.504.002	22.061.129.821	4.114.949.665	229.953.343	37.185.536.831
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	4.156.598.487	9.484.331.329	2.963.526.014	207.096.178	16.811.552.008
Số tăng trong năm	424.965.582	1.661.518.145	321.623.476	14.958.053	2.423.065.256
- Khấu hao trong năm	424.965.582	1.661.518.145	321.623.476	14.958.053	2.423.065.256
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.581.564.069	11.145.849.474	3.285.149.490	222.054.231	19.234.617.264
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	6.622.905.515	12.328.427.492	1.151.423.651	22.857.165	20.125.613.823
Tại ngày cuối năm	6.197.939.933	10.915.280.347	829.800.175	7.899.112	17.950.919.567

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.478.528.752 đồng

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.749.335.318 đồng



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

25 Trần Phú - Phường 3 - TP. Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	898.797.441	85.175.006	202.617.760	1.186.590.207
Khấu hao trong năm	89.879.744	28.391.672	20.261.776	138.533.192
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	988.677.185	113.566.678	222.879.536	1.325.123.399
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.505.310.059	56.783.358	790.209.235	4.352.302.652
Tại ngày cuối năm	3.415.430.315	28.391.686	769.947.459	4.213.769.460



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

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			-
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	6.358.537.895	2.811.709.603	9.170.247.498
Khấu hao trong năm	627.008.953	274.239.974	901.248.927
Tại ngày cuối năm	6.985.546.848	3.085.949.577	10.071.496.425
<i>Giá trị còn lại</i>			-
Tại ngày đầu năm	9.908.037.348	10.470.922.509	20.378.959.857
Tại ngày cuối năm (*)	9.281.028.395	10.196.682.535	19.477.710.930

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.552.337.827 đồng

(*) Ghi chú: Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(193.233.092)	(72.973.347)
Cộng	154.766.908	275.026.653

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

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

13. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	17.347.368.082	17.347.368.082	17.972.953.552	17.972.953.552
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	502.808.779	502.808.779	502.808.779	502.808.779
Công Ty TNHH Thiên Tự Phước	1.368.183.200	1.368.183.200	1.989.464.501	1.989.464.501
Công Ty Cổ Phần Thắng Đạt	547.298.359	547.298.359	786.224.894	786.224.894
Công Ty TNHH Sơn Văn Dung	575.412.071	575.412.071	575.412.071	575.412.071
Nguyễn Văn Đức	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Hoàng Đức Văn	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Các nhà cung cấp khác	8.464.245.789	8.464.245.789	8.229.623.423	8.229.623.423
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	17.347.368.082	17.347.368.082	17.972.953.552	17.972.953.552

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
1) Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	113.868.456	673.058.525	744.172.476	42.754.505
Thuế thu nhập cá nhân	5.840.000	-	-	5.840.000
Thuế tài nguyên	59.870.336	322.289.803	382.160.139	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.392.867	1.346.544	1.531.777	1.207.634
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.879.637.809	1.443.309.027	1.985.769.729	1.337.177.107
Các loại thuế khác	26.680.050	114.067.800	136.560.000	4.187.850
Cộng	2.087.289.518	2.554.071.699	3.250.194.121	1.391.167.096
2) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	574.135.402			574.135.402
Thuế TNCN nộp thừa	30.471.464	3.823.868	3.823.868	30.471.464
Các loại thuế khác nộp thừa	21.799.871	4.000.000	4.000.000	21.799.871
Cộng	626.406.737	7.823.868	7.823.868	626.406.737

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

15. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	<i>21.955.236.878</i>	<i>17.104.276.973</i>
Chi phí lãi vay	20.728.302.333	16.913.598.556
Trích trước chi phí khác	1.226.934.545	190.678.417
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	21.955.236.878	17.104.276.973

16. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>5.604.508.533</i>	<i>5.880.421.682</i>
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818
Kinh phí công đoàn	369.516.615	342.258.128
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	380.120.775	653.293.619
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	53.079.331	100.398.049
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.835.959.256	3.818.639.330
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>970.000.000</i>	<i>826.000.000</i>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	970.000.000	826.000.000
Cộng	6.574.508.533	6.706.421.682

30521
CỔ
ĐẠC N
DỊCH
LI CHỨ
VÀ S
N
1-7

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	Đơn vị tính: VND				
	31/12/2019		01/01/2019		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn					
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (a1)	21.569.979.512	21.569.979.512	3.610.358.000	3.801.500.000	21.761.121.512
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2)	564.500.000	564.500.000	267.000.000	886.500.000	1.184.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a3)	6.397.112	6.397.112	-	-	6.397.112
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a4)	20.000.000	20.000.000	-	-	20.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a5)	17.085.000.000	17.085.000.000	-	2.915.000.000	20.000.000.000
Quỹ Đầu Tư Phát Triển (a4)	3.343.358.000	3.343.358.000	3.343.358.000	-	-
Bà Lưu Thị Hoàng (a5)	178.224.400	178.224.400	-	-	178.224.400
Bà Lê Thị Thực Quyên (a5)	300.000.000	300.000.000	-	-	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào (a5)	72.500.000	72.500.000	-	-	72.500.000
b) Vay dài hạn					
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	5.015.037.002	5.015.037.002	-	3.833.858.000	8.848.895.002
Quỹ Đầu Tư Phát Triển (b1)	-	-	-	490.500.000	490.500.000
Cộng	5.015.037.002	5.015.037.002	-	3.343.358.000	8.358.395.002
	26.585.016.514	26.585.016.514	3.610.358.000	7.635.358.000	30.610.016.514
					30.131.792.114

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

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

(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 (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
0063/TDA/15CD ngày 31-03-2015	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	102.000.000	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	63.000.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD ngày 30-06-2016	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	149.500.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD ngày 01-02-2016	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	250.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			564.500.000	

(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
LA V201202233	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	6.397.112	Thế chấp tài sản
5400LAV201600606	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	20.000.000	Tin chấp
Cộng tổng			26.397.112	

(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
5400LAV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	9.085.000.000	Tin chấp
5400LAV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Tin chấp
Cộng tổng			17.085.000.000	

(a4) Khoản vay dài hạn đến hạn trả của Quỹ Đầu Tư Phát Triển như sau:

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

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

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quý Đầu Tư Phát Triển	7,20%	3.343.358.000	Tin chấp
Cộng tổng			3.343.358.000	

(a5) Các khoản vay dài hạn của cá nhân đến hạn trả theo chỉ tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
HĐ ngày 01/01/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	143.224.400	Tin chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	35.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 30/06/2013 và PL	Lê Thị Thục Quyên	10,00%	300.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 01/08/2014 và PL	Nguyễn Thị Hào	10,00%	72.500.000	Tin chấp
Cộng tổng			550.724.400	

(b1) 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	7,20%	4.000.000.000	Tin chấp
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quý Đầu Tư Phát Triển	7,20%	1.015.037.002	Tin chấp
Cộng tổng			5.015.037.002	

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	2.685.430.585	1.549.369.977
Cộng	2.685.430.585	1.549.369.977



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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	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	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(37.983.495.503)	14.251.969.994
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					(9.674.775.576)	(9.674.775.576)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(47.658.271.079)	4.577.194.414
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					(8.831.519.736)	(8.831.519.736)
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(56.489.790.815)	(4.254.325.321)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019	%	01/01/2019	%
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 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

05213E
CÔNG
HỆ NHƯ
HỆ VU
CHÍNH
VÀ KIẾ
NAM
T - TP.

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) Ngoại tệ các loại	-	-
d) Vàng tiền tệ	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	730.142.447	730.142.447

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

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

1. Doanh thu 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	10.806.618.431	14.005.687.961
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	24.091.120.910	25.943.544.520
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.542.966.398	3.007.181.800
Cộng	38.440.705.739	42.956.414.281
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	8.588.891.878	11.537.340.526
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	23.724.957.376	25.993.929.041
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.133.515.216	2.421.097.356
Cộng	34.447.364.470	39.952.366.923
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	159.087.873	408.541.598
Cộng	159.087.873	408.541.598
4. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	5.211.292.802	4.237.160.612
Cộng	5.211.292.802	4.237.160.612
5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	404.308.901	380.375.806
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.813.344	2.323.813
Chi phí bằng tiền khác	70.996.164	62.674.975
Cộng	479.118.409	445.374.594
5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	4.666.754.646	2.466.062.925
Chi phí khấu hao TSCĐ	170.345.711	150.907.804
Chi phí dự phòng	664.606.678	2.765.107.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	265.423.414	715.152.054
Chi phí bằng tiền khác	806.652.907	1.392.361.428
Cộng	6.573.783.356	7.489.591.900

84-C
TƯ
TƯ VÀ
KẾ T
TOÁN
VIỆT
HỒ C

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

7. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng	-	84.545.455
Thu khác	64.538.072	48.408.013
Cộng	64.538.072	132.953.468

8. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	434.068.239	632.861.490
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	184.838.382	-
Chi phí khác	43.779.473	405.452.613
Cộng	662.686.094	1.038.314.103

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 VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.346.544	1.392.867

10. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.831.519.736)	(9.674.775.576)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(8.831.519.736)	(9.674.775.576)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(1.963)	(2.150)
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(1.963)	(2.150)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2019.

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	23.524.494.851	28.662.534.610
Chi phí nhân công	8.977.254.344	8.017.560.703
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.462.847.375	3.431.510.626
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.554.216.020	2.516.428.286
Chi phí bằng tiền khác	3.547.998.644	5.259.299.192
Cộng	43.066.811.234	47.887.333.417

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, 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	-	46.721.091

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

2. 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 2019	Đơn vị tính: VND		
		Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận		10.806.618.431	25.394.037.577	2.240.049.731
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận		18.610.092.905	26.549.182.647	1.513.455.357
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(7.803.474.474)	(1.155.145.070)	726.594.374
Lợi nhuận khác		(168.784.723)	(428.178.299)	(1.185.000)
Tổng lợi nhuận trước thuế		(7.972.259.197)	(1.583.323.369)	725.409.374
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2019				
Tài sản bộ phận		45.772.409.979	32.008.915.530	141.571.303
Tổng tài sản		45.772.409.979	32.008.915.530	141.571.303
Nợ phải trả bộ phận		78.459.924.428	3.083.709.841	633.587.864
Tổng nợ phải trả		78.459.924.428	3.083.709.841	633.587.864
				82.177.222.133
				82.177.222.133

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

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

Năm 2018	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	14.005.687.961	25.943.544.520	3.007.181.800	42.956.414.281
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	21.328.964.134	28.663.739.505	1.731.732.716	51.724.436.355
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(7.323.276.173)	(2.720.194.985)	1.275.449.084	(8.768.022.074)
Lợi nhuận khác	(31.335.890)	(881.324.745)	7.300.000	(905.360.635)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(7.354.612.063)	(3.601.519.730)	1.282.749.084	(9.673.382.709)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2018				
Tài sản bộ phận	47.047.732.754	36.841.757.113	896.775.933	84.786.265.800
Tổng tài sản	47.047.732.754	36.841.757.113	896.775.933	84.786.265.800
Nợ phải trả bộ phận	72.285.005.094	6.333.228.055	1.590.838.237	80.209.071.386
Tổng nợ phải trả	72.285.005.094	6.333.228.055	1.590.838.237	80.209.071.386

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.

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

25 Trần Phú - Phường 3 - TP. Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

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

	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị sổ sách			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.628.941.393	-	4.736.280.097	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.000.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng	14.822.556.889	(7.270.633.041)	17.050.628.702	(6.606.026.363)
Trả trước cho người bán	9.035.554.288	(6.629.085.132)	9.381.172.845	(6.629.085.132)
Phải thu khác	1.599.373.350	(1.411.778.714)	2.516.905.816	(1.411.778.714)
Cộng	29.086.425.920	(15.311.496.887)	33.684.987.460	(14.646.890.209)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	31/12/2019	
	01/01/2019	
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	17.347.368.082	17.972.953.552
Các khoản vay	26.585.016.514	30.610.016.514
Chi phí phải trả	21.955.236.878	17.104.276.973
Các khoản phải trả khác	9.027.939.118	8.023.791.659
Cộng	74.915.560.592	73.711.038.698

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. 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 V98, V.11 và V17). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 31/12/2018 và ngày 31/12/2019 (xem thuyết minh số V.16).

5. 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.

6. 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	66.477.093.005	8.438.467.587	74.915.560.592
Các khoản vay	21.569.979.512	5.015.037.002	26.585.016.514
Phải trả người bán	17.347.368.082	-	17.347.368.082
Phải trả khác	5.604.508.533	3.423.430.585	9.027.939.118
Chi phí phải trả	21.955.236.878	-	21.955.236.878
Số đầu năm	62.718.773.719	10.992.264.979	73.711.038.698
Các khoản vay	21.761.121.512	8.848.895.002	30.610.016.514
Phải trả người bán	17.972.953.552	-	17.972.953.552
Phải trả khác	5.880.421.682	2.143.369.977	8.023.791.659
Chi phí phải trả	17.104.276.973	-	17.104.276.973



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

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 56.489.790.818 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 4.254.325.321 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 39.762.601.256 đồng. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khả năng hoạt động liên tục của công ty, phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai và sự tiếp tục đầu tư vốn của chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

9. Thông tin khác

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. Đồng thời, theo nghị quyết số 01/2018/NQ/HĐQT-DLR ngày 06/02/2018 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt. Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện tạm ngừng hoạt động đối với Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc.

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 2016 và năm 2017 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.

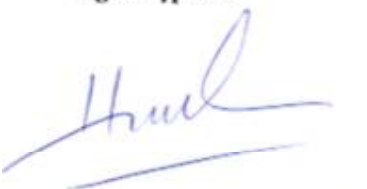
Theo nghị quyết số 06/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 23/06/2017, Hội Đồng Quản Trị thống nhất thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 vào ngày 05/08/2017. Tuy nhiên đến ngày 05/08/2017, Công ty vẫn chưa tổ chức được Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 như nghị quyết đã nêu. Ngày 03/08/2017 Hội Đồng Quản Trị đã ra nghị quyết số 07/2017/NQ/HĐQT-DLR theo đó Hội Đồng Quản Trị thống nhất hoãn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 dự kiến tổ chức vào ngày 05/08/2017 cho đến khi có phán quyết của Tòa án để xác định quyền sở hữu đối với số cổ phiếu đang tranh chấp giữa các cổ đông. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017.

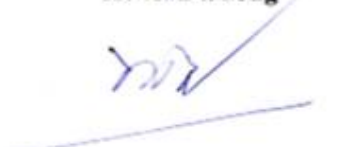
Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huỳnh Thị Lợi


Nguyễn Văn Hòa



Lê Thị Kim Chính