



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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
đã được soát xét

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
đã được soát xét**



MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
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 - 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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016.

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

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

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

Công ty liên kết	Địa chỉ
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	21 Trần Phú - Phường 3-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông 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

1388
NG T
HIỆM HI
TU T
KH K
EM T
VI 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
Ông Nguyễn Đức Bảo	Phó Tổng Giám đốc
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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

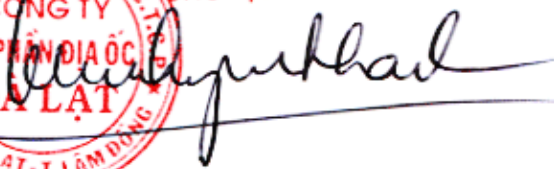
Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 của Công ty được trình bày từ trang 06 đến trang 38 kèm theo

Thành Phố Đà Lạt, ngày 10 tháng 08 năm 2016

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CHỦ TỊCH



Trinh Ngọc Thanh

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ngô Phước





Số: 333/BCSX/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 10 tháng 08 năm 2016, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 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 Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

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



Nguyễn Minh Tiến

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		136.854.549.347	159.812.309.931
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.765.298.893	5.345.166.804
1. Tiền	111		3.226.730.644	4.709.634.909
2. Các khoản tương đương tiền	112		538.568.249	635.531.895
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71.136.012.659	92.127.873.882
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	51.484.755.508	77.501.432.642
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	18.390.807.109	13.870.495.504
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	5.047.930.036	4.494.482.030
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(4.727.314.371)	(4.678.370.671)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	939.834.377	939.834.377
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	60.801.299.455	61.094.042.761
1. Hàng tồn kho	141		60.878.065.855	61.170.809.161
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(76.766.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.151.938.340	1.245.226.484
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	199.561.172	383.229.369
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		316.787.231	196.186.427
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	635.589.937	665.810.688
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		56.356.358.551	55.905.358.934
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		29.620.484.351	29.354.004.451
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	24.921.848.719	24.586.102.233
- Nguyên giá	222		35.818.649.751	34.349.290.478
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.896.801.032)	(9.763.188.245)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.698.635.632	4.767.902.218
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(840.257.227)	(770.990.641)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	22.723.314.017	23.192.184.849
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.825.893.338)	(6.357.022.506)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		144.456.710	144.456.710
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	144.456.710	144.456.710
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	388.315.018	392.486.434
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		388.315.018	392.486.434
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.479.788.455	2.822.226.490
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.479.788.455	2.822.226.490
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		193.210.907.898	215.717.668.865

0305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ
NI
T. 1.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		153.432.032.596	169.474.820.935
I. Nợ ngắn hạn	310		90.491.873.565	102.421.845.481
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	28.007.607.480	31.743.140.588
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.500.459.421	8.481.589.148
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.206.203.949	1.547.174.575
4. Phải trả người lao động	314		(542.166.452)	(336.128.694)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	9.926.355.253	10.976.878.305
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	6.652.969.896	5.548.997.541
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	37.447.982.000	45.097.232.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(707.537.982)	(637.037.982)
II. Nợ dài hạn	330		62.940.159.031	67.052.975.454
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	4.136.866.153	3.104.173.956
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	55.000.000	55.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	58.748.292.878	63.893.801.498
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		39.778.875.302	46.242.847.930
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	39.778.875.302	46.242.847.930
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	3.847.215.360
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		(12.456.590.195)	(5.992.617.566)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.992.617.566)	(5.992.617.566)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(6.463.972.629)	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		193.210.907.898	215.717.668.865

Thành Phố Đà Lạt, ngày 10 tháng 08 năm 2016
Người lập biểu

Khuah

Đoàn Xuân Lôi

Kế toán trưởng

ngv

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Ngô Phước

21388
ÔNG T
NHỆM
VỤ T
INH K
KIỂM T
.M VI
TP.HC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		26.267.304.050	32.561.180.539
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	26.267.304.050	32.561.180.539
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	26.235.432.072	28.281.856.487
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.871.978	4.279.324.052
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	78.008.197	65.543.331
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.298.833.841	453.146.194
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.298.833.841	453.146.194
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(4.171.417)	(24.043.267)
9. Chi phí bán hàng	24	VI.5	388.884.438	889.558.959
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	4.547.981.475	4.772.712.445
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.129.990.996)	(1.794.593.482)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	24.060.552	1.395.395.090
13. Chi phí khác	32	VI.8	355.948.420	1.661.704.186
14. Lợi nhuận khác	40		(331.887.868)	(266.309.096)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6.461.878.864)	(2.060.902.578)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	2.093.765	45.202.668
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(85.782.119)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(6.463.972.629)	(2.020.323.127)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(6.463.972.629)	(2.020.323.127)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(1.436)	(449)

C.T.P.
TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG KẾ TOÁN
CHÍNH

Thành Phố Đà Lạt, ngày 10 tháng 08 năm 2016
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Xuan Loi
Đoàn Xuân Lợi

N.V.H.
Nguyễn Văn Hòa



Phuoc
Phước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(6.463.972.629)	(2.020.323.127)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.671.750.205	2.184.363.213
- Các khoản dự phòng	03	48.943.700	469.380.795
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(78.008.197)	(65.543.331)
- Chi phí đi vay	06	1.298.833.841	453.146.194
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(3.522.453.080)	1.021.023.744
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	20.850.443.705	1.359.282.715
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	292.743.306	(13.730.251.265)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(1.708.413.333)	11.314.956.414
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(473.893.768)	(768.769.844)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(2.767.950.227)	(1.567.856.849)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(59.730.564)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	37.343.182	751.427.752
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(70.500.000)	(165.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.637.319.785	(1.844.917.897)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.500.437.273)	(2.594.891.201)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	1.390.909.090
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	78.008.197	65.543.331
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.422.429.076)	(1.016.078.880)
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	13.500.000.000	8.162.672.220
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(26.294.758.620)	(8.321.288.439)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.794.758.620)	(158.616.219)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.579.867.911)	(3.019.612.996)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	5.345.166.804	4.558.798.256
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	3.765.298.893	1.539.185.260

Thành Phố Đà Lạt, ngày 10 tháng 08 năm 2016

Người lập biểu

Khoảng

Đoàn Xuân Lôi

Kế toán trưởng

9

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Ngô Phước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về hướng dẫn, bổ sung một số điều của TT 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

03082
CỔ
TRÁCH N
DỊCH Y
TÀI CHẾ
VÀ K
NÀI
11-1

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

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

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

1388
NG T
HỆM H
U TU
H KẾ
EM TI
A VI
P.HC

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

Giá trị hàng hóa tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

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

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

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

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



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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy;

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



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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

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

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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



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

17. Báo cáo bộ phận

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

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

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

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

19. Bên liên quan

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



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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	446.924.744	129.955.501
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.779.805.900	4.579.679.408
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	538.568.249	635.531.895
Cộng	3.765.298.893	5.345.166.804

2. Phải thu khách hàng

	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	51.484.755.508	77.501.432.642
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	16.505.362.359	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	4.294.133.564	4.294.133.564
Trường Đại Học Đà Lạt	340.514.177	340.514.177
Công Ty TNHH Xây Dựng Tín Thái	1.464.478.000	10.368.264.400
Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng	4.233.737.857	12.994.183.686
Các khách hàng khác	19.046.529.551	27.398.974.456
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	51.484.755.508	77.501.432.642

1388
 0NG T
 NHỆM H
 VỤ TU
 NH KẾ
 TIẾM T
 M VI
 P. HỒ

(a1) Công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 30/06/2016 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 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Theo biên bản hòa giải của Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 26/08/2015 Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và Công Ty CP Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên cho đến ngày 30/11/2015. Nếu sau ngày 30/11/2015 Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5,6 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán theo qui định thì hợp đồng chuyển nhượng sẽ bị hủy. Đến thời điểm hiện tại Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên vẫn chưa thanh toán số nợ nêu trên nên Công ty đã gửi đơn đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt khởi kiện để thu hồi lại lô đất trên.

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

3. Trả trước cho người bán

	30/06/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	18.390.807.109	13.870.495.504
Công Ty TNHH TV Xây Dựng Lâm Viên Xanh	95.000.000	95.000.000
Phạm Hoàng Long	670.949.659	670.949.659
Đoàn Tâm	1.533.022.465	2.263.098.697
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Phạm Đình Tuyên	2.583.765.333	194.740.333
Phạm Trọng Tuệ	5.065.200.925	5.065.200.925
Đỗ Tiến Quang	1.708.782.744	1.519.367.289
Nguyễn Châu Phong	1.327.245.700	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	4.965.895.175	3.621.193.493
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	18.390.807.109	13.870.495.504

4. Phải thu khác

	30/06/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	5.047.930.036	4.494.482.030
Tạm ứng	2.673.493.697	1.727.380.188
Ký quỹ, ký cược	1.400.000.000	1.400.000.000
Phải thu BHXH, Công đoàn đội thi công	126.249.755	126.249.755
Phải thu khác	790.386.584	1.183.052.087
Tạm ứng án phí Công Ty CP Giống Cây Trồng Lâm Nghiệp	57.800.000	57.800.000
b) Phải thu khác dài hạn	-	-
Cộng	5.047.930.036	4.494.482.030



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 kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016

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

5. Dự phòng phải thu khó đòi

	Đơn vị tính: VND	
	30/6/2016	1/1/2016
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.715.943.690	(4.727.314.371)
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	2.995.004.466	(1.834.770.059)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	3.392.238.327	(2.574.043.415)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	328.700.897	(318.500.897)
b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-
Cộng	6.715.943.690	(4.727.314.371)

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND
Hàng tồn kho	939.834.377	939.834.377
Cộng	939.834.377	939.834.377

7. Hàng tồn kho

	Đơn vị tính: VND	
	30/6/2016	1/1/2016
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.689.009.333	1.708.022.799
Công cụ, dụng cụ	53.763.061	49.167.652
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(a)	58.318.400.219	58.312.811.565
Thành phẩm	810.803.816	(76.766.400)
Hàng hoá	6.089.426	165.318.606
Cộng	60.878.065.855	(76.766.400)

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

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(a1) Trong đó, công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình chung cư Yersin (chi phí lãi vay của dự án) đến ngày 30/06/2016 là 44.769.402.626 đồng. Hiện tại Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã quyết toán với chủ đầu tư là UBND TP. Đà Lạt số tiền 24.930.814.575 đồng, số tiền còn lại 19.838.588.051 đồng tiếp tục làm việc với chủ đầu tư và số tài chính tinh Lâm Đồng để quyết toán bổ sung.

8. Chi phí trả trước

	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	199.561.172	383.229.369
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	33.525.080	-
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	166.036.092	383.229.369
b) Chi phí trả trước dài hạn	3.479.788.455	2.822.226.490
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	113.788.252	67.516.057
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	1.154.476.658	464.155.309
Chi phí đền bù vùng nguyên liệu khai thác	208.500.908	208.500.908
Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà	288.291.655	304.016.656
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ khác	1.714.730.982	1.778.037.560
Cộng	3.679.349.627	3.205.455.859

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	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	
Số dư đầu kỳ	10.666.125.292	20.073.220.073	3.379.991.770	229.953.343		34.349.290.478
Số tăng trong kỳ	-	1.237.504.546	262.932.727	-		1.500.437.273
- Mua sắm mới		1.237.504.546	262.932.727			1.500.437.273
Số giảm trong kỳ	31.078.000	-	-	-		31.078.000
-Giảm khác	31.078.000					31.078.000
Số dư cuối kỳ	10.635.047.292	21.310.724.619	3.642.924.497	229.953.343		35.818.649.751
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư đầu kỳ	2.868.043.627	4.687.255.491	2.056.677.132	151.211.995		9.763.188.245
Số tăng trong kỳ	214.759.141	744.704.567	163.109.992	11.039.087		1.133.612.787
- Khấu hao trong kỳ	214.759.141	744.704.567	163.109.992	11.039.087		1.133.612.787
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-		-
Số dư cuối kỳ	3.082.802.768	5.431.960.058	2.219.787.124	162.251.082		10.896.801.032
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	7.798.081.665	15.385.964.582	1.323.314.638	78.741.348		24.586.102.233
Tại ngày cuối kỳ	7.552.244.524	15.878.764.561	1.423.137.373	67.702.261		24.921.848.719

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.076.182.942 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 861.227.482 đồng

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 kỳ	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	629.158.209	-	141.832.432	770.990.641
Khấu hao trong kỳ	44.939.872	14.195.826	10.130.888	69.266.586
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	674.098.081	14.195.826	151.963.320	840.257.227
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu kỳ	3.774.949.291	141.958.364	850.994.563	4.767.902.218
Tại ngày cuối kỳ	3.730.009.419	127.762.538	840.863.675	4.698.635.632

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 kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong kỳ			-
Số giảm trong kỳ			-
Tại ngày cuối kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu kỳ	4.374.812.291	1.982.210.215	6.357.022.506
Khấu hao trong kỳ	330.620.934	138.249.898	468.870.832
Số giảm trong kỳ			-
Tại ngày cuối kỳ	4.705.433.225	2.120.460.113	6.825.893.338
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu kỳ	11.891.762.952	11.300.421.897	23.192.184.849
Tại ngày cuối kỳ	11.561.142.018	11.162.171.999	22.723.314.017

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.436.560.523 đồng

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2016 VND	01/01/2016 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	144.456.710	144.456.710
Trong đó:		
+ Hẻm 270 PDP (Hàng rào - Cổng)	23.979.507	23.979.507
+ Nhà thí nghiệm Công ty	120.477.203	120.477.203
Cộng	144.456.710	144.456.710

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

	30/06/2016 VND	01/01/2016 VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi từ công ty liên kết	40.315.018	44.486.434
Cộng	388.315.018	392.486.434

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)

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/06/2016		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	28.007.607.480	28.007.607.480	31.743.140.588	31.743.140.588
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	706.750.904	706.750.904	706.750.904	706.750.904
Công Ty TNHH Thiên Tỵ Phước	1.808.429.200	1.808.429.200	1.386.935.400	1.386.935.400
Công Ty Cổ Phần Thăng Đạt	997.477.580	997.477.580	541.432.849	541.432.849
Nguyễn Văn Dũng	2.096.535.401	2.096.535.401	2.096.535.401	2.096.535.401
Nguyễn Văn Đức	2.080.867.870	2.080.867.870	2.220.867.870	2.220.867.870
Hoàng Đức Văn	2.077.548.599	2.077.548.599	2.367.548.599	2.367.548.599
Mai Đức Quốc	2.008.243.383	2.008.243.383	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
Đình Xuân Hoà	2.069.791.075	2.069.791.075	2.185.486.661	2.185.486.661
Các nhà cung cấp khác	12.781.677.905	12.781.677.905	16.669.053.958	16.669.053.958
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	28.007.607.480	28.007.607.480	31.743.140.588	31.743.140.588

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2016
	a) Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	663.839.931	574.149.839	958.287.255	279.702.515
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.960.945	1.120.945	5.840.000
Thuế tài nguyên	-	92.814.233	72.036.488	20.777.745
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	872.943.644	79.181.793	58.632.748	893.492.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Các loại thuế khác	10.391.000	29.572.750	33.572.750	6.391.000
Cộng	1.547.174.575	782.679.560	1.123.650.186	1.206.203.949
b) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	582.354.961	2.093.765	-	580.261.196
Thuế TNCN nộp thừa	1.343.744	25.048.324	35.484.450	11.779.870
Thuế tài nguyên	11.377.643	11.377.643	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	16.390.719	16.390.719	-	-
Các loại thuế khác nộp thừa	54.343.621	10.794.750	-	43.548.871
Cộng	665.810.688	65.705.201	35.484.450	635.589.937

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

16. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	30/06/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	9.926.355.253	9.926.355.253	10.976.878.305	10.976.878.305
Chi phí lãi vay	9.196.684.030	9.196.684.030	10.665.800.416	10.665.800.416
Chi phí khai thác khoáng sản	309.113.334	309.113.334		
Trích trước chi phí khác	15.540.000	15.540.000	311.077.889	311.077.889
Tiền thuê đất	405.017.889	405.017.889		-
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	-	-	-	-
Cộng	9.926.355.253	9.926.355.253	10.976.878.305	10.976.878.305

17. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	30/06/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	6.652.969.896	6.652.969.896	5.548.997.541	5.548.997.541
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818	136.025.818	136.025.818
Kinh phí công đoàn	345.676.901	345.676.901	430.258.962	430.258.962
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	1.240.041.305	1.240.041.305		-
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	229.580.810	229.580.810	618.284.697	618.284.697
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.871.838.324	3.871.838.324	3.529.821.326	3.529.821.326
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Cộng	6.707.969.896	6.707.969.896	5.603.997.541	5.603.997.541

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	Đơn vị tính: VND				
	Cuối kỳ		Đầu kỳ		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
			Phát sinh trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn					
Ngân Hàng Thương Mại Cổ	37.447.982.000	35.547.982.000	12.500.000.000	20.149.250.000	45.097.232.000
Phân Ngoại Thương VN (a1)	471.000.000	471.000.000	-	471.000.000	942.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và	1.900.000.000				
Phát Triển Nông Thôn Lâm					
Đồng (a2)	11.650.000.000	11.650.000.000	12.500.000.000	850.000.000	1.900.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và					
Phát Triển Nông Thôn Lâm	23.426.982.000	23.426.982.000		18.800.650.000	42.227.632.000
Đồng (a3)					
Bà Nguyễn Thị Hào	-	-		27.600.000	27.600.000
b) Vay dài hạn					
Ngân Hàng Thương Mại Cổ	58.748.292.878	58.188.292.878	1.000.000.000	6.145.508.620	63.893.801.498
Phân Ngoại Thương VN (b1)	4.001.500.000	4.001.500.000	1.000.000.000	50.000.000	3.051.500.000
Quý Đầu Tư Phát Triển (b2)	49.000.000.000	49.000.000.000	-	-	49.000.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và					
Phát Triển Nông Thôn Lâm	5.186.792.878	5.186.792.878	-	5.905.508.620	11.092.301.498
Đồng (b3)					
Bà Lưu Thị Hoàng (b4)	185.000.000			65.000.000	250.000.000
Bà Lê Thị Thục Quyên (b4)	300.000.000			100.000.000	400.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào (b4)	75.000.000			25.000.000	100.000.000
Cộng	96.196.274.878	93.736.274.878	13.500.000.000	26.294.758.620	108.991.033.498

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



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

18. 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
LAV201500429	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	1.900.000.000	Tin chấp
5400LAV201502821	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	150.000.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201600606	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	11.500.000.000	Tin chấp
Cộng tổng			13.550.000.000	

(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
5400LAV201302626	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	Theo giấy nhận nợ	3.426.982.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	12.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Tin chấp
Cộng tổng			23.426.982.000	

(b1) 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
0034/TDA/15CD	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,5%	682.500.000	Thế chấp tài sản
0063/TDA/15CD	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,0%	2.840.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDA/15CD	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,9%	950.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			4.472.500.000	

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

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

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

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

(b3) Các khoản vay dài 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
LAV201100334	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	7.000.000	Tin chấp
LAV201201174	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	648.395.766	Tin chấp
LAV201202233	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	4.531.397.112	Tin chấp
Cộng tổng			5.186.792.878	

(b4) Các khoản vay dài hạn của cá nhân theo chi tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
HĐ ngày 01/01/2014 và phụ lục ngày 31/12/2014	Lưu Thị Hoàng	10,00%	150.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và phụ lục ngày 25/08/2014	Lưu Thị Hoàng	10,00%	35.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 30/06/2013 và phụ lục ngày 26/06/2014	Lê Thị Thục Quyên	10,00%	300.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 01/08/2014 và phụ lục ngày 31/12/2014	Nguyễn Thị Hào	10,00%	75.000.000	Tin chấp
Cộng tổng			560.000.000	

19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà, cho thuê nhà máy gạch

Cộng

30/06/2016	01/01/2016
VND	VND
4.136.866.153	3.104.173.956
4.136.866.153	3.104.173.956

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

20. 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	15.984.469.356	3.051.644.479	360.605.657	(19.265.539.269)	45.131.180.223
- Lãi trong năm trước					1.135.667.707	1.135.667.707
- Tăng (giảm) trong năm (*)		(12.137.253.995)			12.137.253.995	-
- Chi các quỹ trong năm				(24.000.000)		(24.000.000)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(5.992.617.566)	46.242.847.930
- Lãi (Lỗ) trong kỳ					(6.463.972.629)	(6.463.972.629)
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(12.456.590.196)	39.778.875.302

(*) 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

Đơn vị tính: VND

	30/06/2016	%	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 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

	30/06/2016	01/01/2016
- 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

	30/06/2016 VND	01/01/2016 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	-	-
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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	7.524.110.801	6.724.543.773
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	15.834.223.072	24.083.034.504
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.908.970.177	1.753.602.262
Cộng	26.267.304.050	32.561.180.539
2. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	9.604.180.296	4.976.570.717
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	14.964.426.774	21.944.332.342
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.666.825.002	1.360.953.428
Cộng	26.235.432.072	28.281.856.487
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	78.008.197	65.543.331
Cộng	78.008.197	65.543.331
4. Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
Chi phí lãi tiền vay	1.298.833.841	453.146.194
Cộng	1.298.833.841	453.146.194
5. Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	303.585.696	388.336.325
Chi phí vật liệu, bao bì	5.165.131	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.145.238	10.421.557
Chi phí bằng tiền khác	78.988.373	490.801.077
Cộng	388.884.438	889.558.959

03052
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 TRÁCH NHIỆM
 DỊCH VỤ
 TÀI CHÍNH
 VÀ NHUẬN
 NA
 1/1-7

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Chi phí nhân viên	2.517.741.075	2.687.405.270
Chi phí khấu hao TSCĐ	116.828.001	138.794.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	314.294.945	621.674.612
Chi phí bằng tiền khác	1.599.117.454	1.324.837.647
Cộng	4.547.981.475	4.772.712.445

7. Thu nhập khác	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.390.909.090
Thu khác	24.060.552	4.486.000
Cộng	24.060.552	1.395.395.090

8. Chi phí khác	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	-	956.149.898
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	158.395.767	453.275.143
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	11.244.988	42.537.188
Chi phí khác	186.307.665	209.741.957
Cộng	355.948.420	1.661.704.186

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.

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.093.765	45.202.668

1388
 NG T
 HIEM H
 U TU
 KH KẾ
 HIEM T
 M VI
 P.HỒ

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.463.972.629)	(2.020.323.127)
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	(6.463.972.629)	(2.020.323.127)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(1.436)	(449)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	15.214.398.753	25.138.809.758
Chi phí nhân công	7.160.767.791	10.227.381.248
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.671.750.205	1.534.799.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.729.214.146	1.894.815.286
Chi phí bằng tiền khác	2.594.994.343	5.151.734.804
Cộng	31.371.125.238	43.947.540.273

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

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

	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 VND	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	105.600.000	162.299.628



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

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Đơn vị tính: VND		
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cộng tổng
Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016			
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	8.609.144.636	16.794.227.616	26.267.304.050
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	15.089.662.235	16.321.983.123	32.397.295.046
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.480.517.599)	472.244.493	(6.129.990.996)
Lợi nhuận khác	(149.839.933)	(186.105.935)	(331.887.868)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(6.630.357.532)	286.138.558	(6.461.878.864)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2016			
Tài sản bộ phận	143.075.547.464	48.916.116.240	193.210.907.898
Tổng tài sản	143.075.547.464	48.916.116.240	193.210.907.898
Nợ phải trả bộ phận	139.782.092.083	12.933.812.780	153.432.032.596
Tổng nợ phải trả	139.782.092.083	12.933.812.780	153.432.032.596

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

3. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	6.905.730.136	23.901.848.141	1.753.602.262
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	8.995.026.163	23.916.271.152	1.420.433.439
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.089.296.027)	(14.423.011)	333.168.823
Lợi nhuận khác	(275.890.087)	(18.515.951)	4.053.675
Tổng lợi nhuận trước thuế	(2.365.186.114)	(32.938.962)	337.222.498
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2015			
Tài sản bộ phận	220.364.566.476	49.096.996.625	1.005.769.125
Tổng tài sản	220.364.566.476	49.096.996.625	1.005.769.125
Nợ phải trả bộ phận	216.553.195.575	10.753.850.645	73.428.912
Tổng nợ phải trả	216.553.195.575	10.753.850.645	73.428.912

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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



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

4. Công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2016	01/01/2016	30/06/2016	01/01/2016
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.765.298.893	5.345.166.804	3.765.298.893	5.345.166.804
Phải thu khách hàng và phải thu khác	51.805.371.173	77.317.544.001	51.805.371.173	77.317.544.001
Cộng	55.570.670.066	82.662.710.805	55.570.670.066	82.662.710.805
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	96.196.274.878	108.991.033.498	96.196.274.878	108.991.033.498
Phải trả người bán và phải trả khác	38.852.443.529	40.451.312.085	38.852.443.529	40.451.312.085
Chi phí phải trả	9.926.355.253	10.976.878.305	9.926.355.253	10.976.878.305
Cộng	144.975.073.660	160.419.223.888	144.975.073.660	160.419.223.888

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 V18). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2015 và vào ngày 30/06/2016.

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 10 năm	Cộng
Số cuối năm	82.034.914.629	62.940.159.031	144.975.073.660
Các khoản vay	37.447.982.000	58.748.292.878	96.196.274.878
Phải trả người bán	28.007.607.480	-	28.007.607.480
Phải trả khác	6.652.969.896	4.191.866.153	10.844.836.049
Chi phí phải trả	9.926.355.253	-	9.926.355.253
Số đầu năm	93.366.248.434	67.052.975.454	160.419.223.888
Các khoản vay	45.097.232.000	63.893.801.498	108.991.033.498
Phải trả người bán	31.743.140.588	-	31.743.140.588
Phải trả khác	5.548.997.541	3.159.173.956	8.708.171.497
Chi phí phải trả	10.976.878.305	-	10.976.878.305

13884-C
CÔNG TY
KIỂM HỮU H
U TƯ VÀ
H KẾ TO
M TOÁN
VIỆT
HỒ CH

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

8. 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 2015 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/06/2016, 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 của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Thành Phố Đà Lạt, ngày 10 tháng 08 năm 2016

Người lập biểu

Đoàn Xuân Lôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc

