



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2016

(KẾT THÚC NGÀY 31/12/2016 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN.....	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 06
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	07
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	09 - 39



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2016 kết thúc vào ngày 31/12/2016.

KHÁI QUÁT

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại số: 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành Phố Đà Lạt – Tỉnh Lâm Đồng.

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

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

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016.

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

Hội đồng Quản trị	
Ông Trịnh Ngọc Thanh	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
 CÔNG TY
 NIÊM HỮU
 VỤ TƯ
 NH KẾ
 TÍNH TỐ
 M VIÊN
 P. HỒ



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	Đến ngày 07/11/2016
Bà Lê Thị Kim Chính	Tổng Giám đốc	Từ ngày 07/11/2016
Ông Nguyễn Đức Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thuận Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 07/11/2016
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	

Ban kiểm soát

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 39 kèm theo

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trịnh Ngọc Thanh

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Chính





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

Số:181 /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 30/03/2017, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 31/12/2016, 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.



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

Giám đốc

(Signature)
Nguyễn Minh Tiến
 Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Kiểm toán viên

(Signature)

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

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





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		101.696.580.116	159.812.309.931
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.546.655.844	5.345.166.804
1. Tiền	111		7.404.762.874	4.709.634.909
2. Các khoản tương đương tiền	112		141.892.970	635.531.895
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75.395.320.923	92.127.873.882
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	64.250.568.100	77.501.432.642
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	15.438.914.585	13.870.495.504
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.238.688.763	4.494.482.030
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.532.850.525)	(4.678.370.671)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	-	939.834.377
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17.313.253.994	61.094.042.761
1. Hàng tồn kho	141		17.390.020.394	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		1.441.349.355	1.245.226.484
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	195.530.081	383.229.369
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		590.628.659	196.186.427
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	655.190.615	665.810.688
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		53.620.231.740	55.905.358.934
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	3.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		28.502.353.792	29.354.004.451
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.872.984.756	24.586.102.233
- Nguyên giá	222		35.950.886.115	34.349.290.478
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.077.901.359)	(9.763.188.245)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.629.369.036	4.767.902.218
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(909.523.823)	(770.990.641)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	22.254.443.185	23.192.184.849
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.294.764.170)	(6.357.022.506)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		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	369.545.025	392.486.434
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		369.545.025	392.486.434
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.346.433.028	2.822.226.490
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.346.433.028	2.822.226.490
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		155.316.811.856	215.717.668.865





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		126.641.310.940	169.474.820.935
I. Nợ ngắn hạn	310		91.346.710.718	102.421.845.481
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	28.560.164.848	31.743.140.588
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.679.061.444	8.481.589.148
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.463.629.545	1.547.174.575
4. Phải trả người lao động	314		370.733.577	(336.128.694)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.911.333.282	10.976.878.305
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	9.229.823.840	5.548.997.541
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	38.242.897.112	45.097.232.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(110.932.930)	(637.037.982)
II. Nợ dài hạn	330		35.294.600.222	67.052.975.454
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	3.130.100.222	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	32.109.500.000	63.893.801.498
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		28.675.500.916	46.242.847.930
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	28.675.500.916	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		(23.559.964.581)	(5.992.617.566)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.992.617.566)	(7.128.285.273)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(17.567.347.015)	1.135.667.707
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		155.316.811.856	215.717.668.865

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Keearh

Đoàn Xuân Tiến

Kế toán trưởng

Yan

Nguyễn Văn Hòa



Lê Thị Kim Chính



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	58.182.019.265	121.273.803.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.740.398.238	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	55.441.621.027	121.273.803.180
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	52.532.872.092	112.581.179.033
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.908.748.935	8.692.624.147
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	130.349.003	117.027.435
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	2.881.382.426	1.728.989.930
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.881.382.426	1.728.989.930
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(22.941.410)	25.751.388
9. Chi phí bán hàng	24	VI.7	965.941.777	1.624.326.036
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	12.717.036.215	11.095.364.899
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(13.548.203.890)	(5.613.277.895)
12. Thu nhập khác	31	VI.9	267.576.397	9.587.551.247
13. Chi phí khác	32	VI.10	4.141.622.442	2.526.739.420
14. Lợi nhuận khác	40		(3.874.046.045)	7.060.811.827
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(17.422.249.935)	1.447.533.932
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	145.097.079	6.780.441
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	305.085.785
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(17.567.347.014)	1.135.667.706
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(17.567.347.014)	1.135.667.706
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(3.904)	252
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(3.904)	252

1388
ÔNG T
HIỆM Đ
VỤ TỰ
NH KẾ
IỂM T
LM VI
P. HỒ

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017
Người lập biểu

Trần Xuân Lôi

Trần Xuân Lôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Kim Chính



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2016

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	(17.422.249.935)	1.447.533.932
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.390.987.960	4.018.519.161
- Các khoản dự phòng	03	3.854.479.854	254.323.653
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(107.407.594)	(9.271.137.733)
- Chi phí đi vay	06	2.881.382.426	1.728.989.930
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(7.402.807.289)	(1.821.771.057)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	12.506.250.946	6.016.931.550
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	43.780.788.767	38.013.247.083
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2.349.611.876)	(348.048.233)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	663.492.750	88.899.314
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4.726.644.159)	(942.378.788)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(160.097.079)	(611.081.103)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(59.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	42.311.372.060	40.336.448.766
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.601.595.637)	(5.352.998.987)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	15.419.454.542
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	130.349.003	136.138.546
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.471.246.634)	10.324.954.001
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	13.150.000.000	3.797.600.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(51.788.636.386)	(53.672.634.219)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(38.638.636.386)	(49.875.034.219)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	2.201.489.040	786.368.548
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	7.546.655.844	5.345.166.804

CÔNG TY
 CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
 ĐÀ LẠT
 TP. ĐÀ LẠT - T. LÂM ĐỒNG

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Đoàn Xuân Tiếp

Kế toán trưởng

8

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Kim Chính



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số: 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành Phố Đà Lạt – Tỉnh Lâm Đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

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.

- Danh sách công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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)

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, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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.





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 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.





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:

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

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

388
 CÔNG TY
 HỢP NHẬP
 VỤ TÀI
 NH KẾ
 TÍNH TO
 M VIỆC
 P. HỒ



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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.





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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ 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.





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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi 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).





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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

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

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho 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.





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

20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

22. Bên liên quan

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

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

138
ĐANG T
HIỆN G
VỤ T
NH K
IỂM T
M VI
P. H



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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	3.292.846.528	129.955.501
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.111.916.346	4.579.679.408
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	1.141.892.970	635.531.895
Cộng	7.546.655.844	5.345.166.804

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	64.250.568.100	77.501.432.642
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	40.149.815.327	16.505.362.359
Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên (a1)	5.600.000.000	5.600.000.000
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: KDC Phạm Hồng Thái	910.722.009	4.294.133.564
Công Ty TNHH Xây Dựng Tín Thái	464.478.000	10.368.264.400
CN Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty Thái Sơn	1.266.070.600	-
Công Ty Kinh Doanh Phát Triển Nhà LĐ	1.074.145.000	-
Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng	-	12.994.183.686
Các khách hàng khác	14.785.337.164	27.739.488.633
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	64.250.568.100	77.501.432.642



(a1) Công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2016 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký ngày 29/12/2011. Do chậm thanh toán công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 17/12/2014 để nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Theo biên bản hòa giải của Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 26/08/2015 Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và Công Ty CP Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên cho đến ngày 30/11/2015. Nếu sau ngày 30/11/2015 Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5,6 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán theo qui định thì hợp đồng chuyển nhượng sẽ bị hủy. Đến thời điểm hiện tại Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên vẫn chưa thanh toán số nợ nêu trên nên Công ty đã gửi đơn đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt khởi kiện để thu hồi lại lô đất trên.



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

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	15.438.914.585	13.870.495.504
Đoàn Tâm	-	2.263.098.697
Nguyễn Trường Giang	1.502.724.186	995.819.608
Phạm Trọng Tuệ	5.172.790.925	5.065.200.925
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.519.367.289
Nguyễn Châu Phong	744.946.154	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	6.149.670.576	4.027.008.985
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	15.438.914.585	13.870.495.504

4. Phải thu khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	4.238.688.763	4.494.482.030
Tạm ứng	2.262.119.320	1.727.380.188
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.000.000.000	1.400.000.000
Phải thu khác	976.569.443	1.367.101.842
b) Phải thu khác dài hạn	3.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	-
Cộng	4.241.688.763	4.494.482.030



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

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
5. Dự phòng phải thu khó đòi				
<i>a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>				
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	17.892.348.193	(8.532.850.525)	6.442.296.273	(4.678.370.671)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	12.869.203.528	(5.225.178.795)	2.995.004.466	(1.834.770.059)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	4.410.004.831	(2.694.531.896)	3.138.990.910	(2.535.299.715)
	613.139.834	(613.139.834)	308.300.897	(308.300.897)
<i>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	-	-	-	-
Cộng	17.892.348.193	(8.532.850.525)	6.442.296.273	(4.678.370.671)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý				
Hàng tồn kho			31/12/2016	01/01/2016
Cộng			VND	VND
			-	939.834.377
			-	939.834.377
7. Hàng tồn kho				
Nguyên liệu, vật liệu	1.503.241.963	-	1.708.022.799	-
Công cụ, dụng cụ	49.290.735	-	49.167.652	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	15.034.224.700	-	58.312.811.565	-
Thành phẩm	799.183.199	(76.766.400)	935.488.539	(76.766.400)
Hàng hoá	4.079.797	-	165.318.606	-
Cộng	17.390.020.394	(76.766.400)	61.170.809.161	(76.766.400)





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

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
8. Chi phí trả trước		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	195.530.081	383.229.369
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.382.439	-
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	189.147.642	383.229.369
b) Chi phí trả trước dài hạn	2.346.433.028	2.822.226.490
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	101.303.000	67.516.057
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	1.018.497.813	819.057.671
Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà	985.515.563	304.016.656
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ khác	241.116.652	1.631.636.106
Cộng	2.541.963.109	3.205.455.859

3052
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 DỊCH VỤ ĐỊA ỐC
 VÀ KINH ĐOÀN
 ĐÀ LẠT
 VI - T



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	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.666.125.292	20.073.220.073	3.379.991.770	229.953.343	34.349.290.478
Số tăng trong năm	-	1.268.390.910	364.282.727	-	1.632.673.637
- Mua sắm mới		1.268.390.910	364.282.727		1.632.673.637
Số giảm trong năm	31.078.000	-	-	-	31.078.000
-Giảm khác	31.078.000				31.078.000
Số dư cuối năm	10.635.047.292	21.341.610.983	3.744.274.497	229.953.343	35.950.886.115
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.868.043.627	4.687.255.491	2.056.677.132	151.211.995	9.763.188.245
Số tăng trong năm	429.518.300	1.531.752.790	331.363.848	22.078.176	2.314.713.114
- Khấu hao trong năm	429.518.300	1.531.752.790	331.363.848	22.078.176	2.314.713.114
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.297.561.927	6.219.008.281	2.388.040.980	173.290.171	12.077.901.359
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	7.798.081.665	15.385.964.582	1.323.314.638	78.741.348	24.586.102.233
Tại ngày cuối năm	7.337.485.365	15.122.602.702	1.356.233.517	56.663.172	23.872.984.756

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

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

**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	629.158.209	-	141.832.432	770.990.641
Khấu hao trong năm	89.879.744	28.391.662	20.261.776	138.533.182
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	719.037.953	28.391.662	162.094.208	909.523.823
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.774.949.291	141.958.364	850.994.563	4.767.902.218
Tại ngày cuối năm	3.685.069.547	113.566.702	830.732.787	4.629.369.036





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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm			-
Số giảm trong năm			-
Tại ngày cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	4.374.812.291	1.982.210.215	6.357.022.506
Khấu hao trong năm	661.241.868	276.499.796	937.741.664
Số giảm trong năm			-
Tại ngày cuối năm	5.036.054.159	2.258.710.011	7.294.764.170
<i>Giá trị còn lại</i>			-
Tại ngày đầu năm	11.891.762.952	11.300.421.897	23.192.184.849
Tại ngày cuối năm	11.230.521.084	11.023.922.101	22.254.443.185

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	144.456.710	144.456.710
<i>Trong đó:</i>		
+ 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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi từ công ty liên kết	21.545.025	44.486.434
Cộng	369.545.025	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

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	28.560.164.848	28.560.164.848	31.743.140.588	31.743.140.588
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	706.750.779	706.750.779	706.750.904	706.750.904
Công Ty TNHH Thiên Tự Phước	1.677.182.800	1.677.182.800	1.386.935.400	1.386.935.400
Công Ty Cổ Phần Thăng Đạt	788.356.144	788.356.144	541.432.849	541.432.849
Nguyễn Văn Dũng	2.096.535.401	2.096.535.401	2.096.535.401	2.096.535.401
Nguyễn Văn Đức	2.080.867.871	2.080.867.871	2.220.867.870	2.220.867.870
Hoàng Đức Văn	1.977.549.052	1.977.549.052	2.367.548.599	2.367.548.599
Mai Đức Quốc	2.008.243.384	2.008.243.384	2.098.243.383	2.098.243.383
Cao Đăng Tuấn	1.380.285.563	1.380.285.563	1.470.285.563	1.470.285.563
Đình Xuân Hoà	2.069.791.075	2.069.791.075	2.185.486.661	2.185.486.661
Các nhà cung cấp khác	13.774.602.779	13.774.602.779	16.669.053.958	16.669.053.958
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	28.560.164.848	28.560.164.848	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 năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
	a) Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	663.839.931	1.521.379.492	1.813.081.083	372.138.340
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.960.945	1.120.945	5.840.000
Thuế tài nguyên	-	278.982.345	269.722.988	9.259.357
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	872.943.644	1.244.805.026	47.747.822	2.070.000.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	91.295.095	91.295.095	-
Các loại thuế khác	10.391.000	5.000.000	9.000.000	6.391.000
Cộng	1.547.174.575	3.148.422.903	2.231.967.933	2.463.629.545
b) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	582.354.961	53.801.984	68.801.984	597.354.961
Thuế TNCN nộp thừa	1.343.744	44.419.518	57.467.807	14.392.033
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	10.900.000	-	43.443.621
Cộng	665.810.688	136.889.864	126.269.791	655.190.615



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

16. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chi phí phải trả ngắn hạn	8.911.333.282	8.911.333.282	10.976.878.305	10.976.878.305
Chi phí lãi vay	8.820.538.683	8.820.538.683	10.665.800.416	10.665.800.416
Trích trước chi phí khác	90.794.599	90.794.599	311.077.889	311.077.889
Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-	-
Cộng	8.911.333.282	8.911.333.282	10.976.878.305	10.976.878.305

17. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn khác	9.229.823.840	9.229.823.840	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	388.865.235	388.865.235	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	1.265.525.822	1.265.525.822	-	-
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332	68.170.332	68.170.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173	110.633.173	110.633.173
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	67.130.613	67.130.613	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	6.542.469.614	6.542.469.614	3.529.821.326	3.529.821.326
Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Cộng	9.284.823.840	9.284.823.840	5.603.997.541	5.603.997.541

03052
C
TRÁCH!
DỊCH
TÀI CH
VÀ E
N
NT-7

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****18. Vay và nợ thuế tài chính**

	31/12/2016						01/01/2016						Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả			Phát sinh trong năm			Số có khả năng			trả nợ			
	Giá trị	Nợ	Trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị		
a) Vay ngắn hạn	38.242.897.112	38.242.897.112	16.342.897.112	16.342.897.112	23.197.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000	45.097.232.000
Ngân Hàng Thương Mại Cổ													
Phần Ngoại Thương VN (a1)	1.226.500.000	1.226.500.000	1.226.500.000	1.226.500.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và	4.956.397.112	4.956.397.112	3.056.397.112	3.056.397.112	-	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000
Phát Triển Nông Thôn Lâm													
Đồng (a2)	11.500.000.000	11.500.000.000	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ngân Hàng Nông Nghiệp và													
Phát Triển Nông Thôn Lâm	20.000.000.000	20.000.000.000			22.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000
Đồng (a3)													
Bà Lưu Thị Hoàng (a4)	185.000.000	185.000.000	185.000.000	185.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bà Lê Thị Thục Quyên (a4)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hào (a4)	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000
b) Vay dài hạn	32.109.500.000	32.109.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000	33.434.301.498	63.893.801.498	63.893.801.498	63.893.801.498	63.893.801.498	63.893.801.498	63.893.801.498	63.893.801.498	63.893.801.498
Ngân Hàng Thương Mại Cổ													
Phần Ngoại Thương VN (b1)	3.109.500.000	3.109.500.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.592.000.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000	3.051.500.000
Quý Đầu Tư Phát Triển (b2)	29.000.000.000	29.000.000.000			20.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và													
Phát Triển Nông Thôn Lâm													
Đồng (b3)													
Bà Lưu Thị Hoàng					250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Bà Lê Thị Thục Quyên					400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào					100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Cộng	70.352.397.112	70.352.397.112	17.992.897.112	17.992.897.112	56.631.533.498	108.991.033.498	108.991.033.498	108.991.033.498	108.991.033.498	108.991.033.498	108.991.033.498	108.991.033.498	108.991.033.498

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 VỊ TRÍ
 NH KẾ
 KIỂM TOÁN VIÊN
 P. HỒ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****18. 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 31-03-21	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	760.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD ngày 09-02-21	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12	136.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD ngày 30-06-21	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	200.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD ngày 01-02-21	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	130.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			1.226.500.000	

(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
LAV201500429	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	425.000.000	Tin chấp
LAV201202233	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	4.531.397.112	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			16.456.397.112	

(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%	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			20.000.000.000	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)***(a4) Các khoản vay dài hạn của cá nhân đến hạn trả 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 PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	150.000.000	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%	75.000.000	Tin chấp
Cộng tổng			560.000.000	

(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
0063/TDA/15CD (31-03-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	1.690.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD (09-02-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12	364.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD (30-06-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	455.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD (01-02-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	600.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			3.109.500.000	

(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/HBTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,12%	4.000.000.000	Tin chấp
02/2013/HBTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	2,40%	5.000.000.000	Tin chấp
08/2010/HBTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,60%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HBTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	11,40%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			29.000.000.000	

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
	3.130.100.222	3.104.173.956
	3.130.100.222	3.104.173.956

Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà

Cộng



**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	(5.992.617.567)	46.242.847.930
- Lãi (Lỗ) trong năm					(17.567.347.014)	(17.567.347.014)
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(23.559.964.581)	28.675.500.916

(*) 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			
	31/12/2016	01/01/2016		
	%	%		
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	45.000.000.000	100,00%	100,00%
Cộng	45.000.000.000	45.000.000.000	100%	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

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 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

03052
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ B
N
1-1

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2016 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 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	23.426.158.525	80.071.625.222
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	31.259.044.412	39.624.799.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.496.816.328	1.577.378.163
Cộng	58.182.019.265	121.273.803.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm doanh thu do giá trị quyết toán công trình giảm	2.439.651.073	
Hàng bán bị trả lại	300.747.165	-
Cộng	2.740.398.238	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	20.685.760.287	80.071.625.222
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	31.259.044.412	39.624.799.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.496.816.328	1.577.378.163
Cộng	55.441.621.027	121.273.803.180
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	20.019.955.462	75.177.516.981
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	29.761.683.212	36.105.981.672
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.751.233.418	1.469.404.437
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tồn kho	-	(171.724.057)
Cộng	52.532.872.092	112.581.179.033
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	130.349.003	117.027.435
Cộng	130.349.003	117.027.435
6. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	2.881.382.426	1.728.989.930
Cộng	2.881.382.426	1.728.989.930

1386
 NG T
 HEN B
 VỤ T
 NH K
 IEM T
 M VII
 P. HC



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

7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	598.381.734	566.648.815
Chi phí vật liệu, bao bì	-	6.002.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.472.223	726.992.642
Chi phí bằng tiền khác	365.087.820	324.681.772
Cộng	965.941.777	1.624.326.036

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	4.890.532.376	5.858.220.844
Chi phí vật liệu, bao bì	36.273.416	332.280.721
Chi phí khấu hao TSCĐ	235.105.686	253.146.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.131.395.561	1.367.451.719
Chi phí bằng tiền khác	6.423.729.176	3.284.265.557
Cộng	12.717.036.215	11.095.364.899

9. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	9.184.999.187
Thu khác	267.576.397	402.552.060
Cộng	267.576.397	9.587.551.247

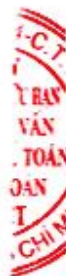
10. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	245.319.146	1.281.545.052
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	83.701.184	12.076.323
Chi phí khác	3.812.602.112	1.233.118.045
Cộng	4.141.622.442	2.526.739.420

11. 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 (*)	145.097.079	6.780.441

(*) Thuế TNDN bị truy thu theo quyết định số 4762/QĐ-CT ngày 14 tháng 11 năm 2016.





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

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(17.567.347.014)	1.135.667.706
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	(17.567.347.014)	1.135.667.706
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(3.904)	252
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(3.904)	252

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2016.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	30.850.286.299	29.704.437.689
Chi phí nhân công	14.587.312.294	15.228.672.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.390.987.960	4.018.519.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.340.413.119	27.041.862.383
Chi phí bằng tiền khác	10.555.897.002	15.988.931.048
Cộng	66.724.896.674	91.982.423.251

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 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

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 31/12/2016, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

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



**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

	Năm 2016			Cộng tổng
	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	20.685.760.287	31.259.044.412	3.496.816.328	55.441.621.027
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	33.415.894.891	33.440.402.074	2.133.527.952	68.989.824.917
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(12.730.134.604)	(2.181.357.662)	1.363.288.376	(13.548.203.890)
Lợi nhuận khác	(2.061.493.550)	(1.389.662.678)	(422.889.817)	(3.874.046.045)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(14.791.628.154)	(3.571.020.340)	940.398.559	(17.422.249.935)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2016				
Tài sản bộ phận	110.407.064.479	44.119.101.379	790.645.998	155.316.811.856
Tổng tài sản	110.407.064.479	44.119.101.379	790.645.998	155.316.811.856
Nợ phải trả bộ phận	115.543.003.995	10.137.412.785	960.894.160	126.641.310.940
Tổng nợ phải trả	115.543.003.995	10.137.412.785	960.894.160	126.641.310.940



**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)**

Năm 2015	Đơn vị tính: VND			
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	80.071.625.222	39.624.799.795	1.577.378.163	121.273.803.180
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	86.153.937.347	39.149.720.317	1.583.423.411	126.887.081.075
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.082.312.125)	475.079.478	(6.045.248)	(5.613.277.895)
Lợi nhuận khác	(213.067.206)	7.265.691.358	8.187.675	7.060.811.827
Tổng lợi nhuận trước thuế	(6.295.379.331)	7.740.770.836	2.142.427	1.447.533.932
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2015				
Tài sản bộ phận	160.319.273.141	54.090.899.976	1.307.495.748	215.717.668.865
Tổng tài sản	160.319.273.141	54.090.899.976	1.307.495.748	215.717.668.865
Nợ phải trả bộ phận	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761	169.474.820.935
Tổng nợ phải trả	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761	169.474.820.935

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách		Đơn vị tính: VND
	31/12/2016	01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.546.655.844	-	5.345.166.804
Phải thu khách hàng	64.250.568.100	(3.802.516.736)	77.501.432.642
Trả trước cho người bán	15.438.914.585	(3.149.085.398)	13.870.495.504
Phải thu khác	4.241.688.763	(1.581.248.391)	4.494.482.030
Cộng	91.477.827.292	(8.532.850.525)	101.211.576.980

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách		Đơn vị tính: VND
	31/12/2016	01/01/2016	
Nợ phải trả tài chính			
Phải trả cho người bán	28.560.164.848	31.743.140.588	
Các khoản vay	70.352.397.112	108.991.033.498	
Chi phí phải trả	8.911.333.282	10.976.878.305	
Các khoản phải trả khác	12.414.924.062	8.708.171.497	
Cộng	120.238.819.304	160.419.223.888	

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.

HỢP NHẤT CÔNG TY
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
3882



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9, V.11 và V18). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2015 và vào ngày 31/12/2016 .

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng).

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 10 năm	Cộng
Số cuối năm	84.944.219.082	35.294.600.222	120.238.819.304
Các khoản vay	38.242.897.112	32.109.500.000	70.352.397.112
Phải trả người bán	28.560.164.848	-	28.560.164.848
Phải trả khác	9.229.823.840	3.185.100.222	12.414.924.062
Chi phí phải trả	8.911.333.282	-	8.911.333.282
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





BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2016, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Đoàn Xuân Lôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Kim Chính

