



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2013

(KẾT THÚC NGÀY 31/12/2013 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN.....	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 34



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 riêng của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4203000171 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 ngày 23/06/2009.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Ngành nghề 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
- 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, sàn giao dịch bất động sản.
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 31/12/2013 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

Các công ty trực thuộc và các bên có liên quan

Công ty con

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
--	--

Chuyển đổi từ Công ty 274 (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 27/QĐ/HDQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800999051 ngày 20/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.

Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
--	--

Chuyển đổi từ Công ty Địa ốc Bảo Lộc (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 26/QĐ/HDQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800998185 ngày 19/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.

Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****Công ty liên kết**

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt 21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	27/04/2013
Ông Quách Tấn Hải	Phó chủ tịch	27/04/2013
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó chủ tịch	27/04/2013
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	27/04/2013
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	27/04/2013
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	27/04/2013
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	27/04/2013

Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013
Bà Hoàng Thị Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/2013

Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, thành viên Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

Tình hình kinh doanh của Công ty

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.166.857.062)	1.940.791.684
	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(5.587.652.629)	3.458.204.433

Các sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ lập báo cáo tài chính riêng.

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 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;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

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 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 vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 15 tháng 02 năm 2014

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
Chức vụ HĐQT



Trần Văn Châu

Đà Lạt, Ngày 15 tháng 02 năm 2014

TM. Ban Tổng giám đốc
Tổng giám đốc

Ngô Phước





Số : ~~2/11~~ /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Kính gửi:

Các cổ đông CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 15/02/2014 từ trang 08 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình luồng tiền lưu chuyển cho năm tài chính 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.

TP. HCM ngày 29 tháng 03 năm 2014
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Đỗ Khắc Thanh

Số giấy CNDKHN kiểm toán 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc

Số giấy CNDKHN kiểm toán 1091-2013-142-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		154.088.577.428	192.401.202.884
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	3.860.745.671	7.515.017.401
1. Tiền	111		3.686.409.872	7.315.017.401
2. Các khoản tương đương tiền	112		174.335.799	200.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.02	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	VI.03	82.240.923.465	68.946.107.397
1. Phải thu khách hàng	131		69.556.678.069	59.173.301.553
2. Trả trước cho người bán	132		10.711.076.092	7.606.354.174
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		3.097.118.465	2.388.143.116
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(1.123.949.161)	(221.691.443)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	62.403.599.786	113.131.514.273
1. Hàng tồn kho	141		63.037.816.217	113.131.514.273
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(634.216.431)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.583.308.506	2.808.563.813
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.100.787.465	1.092.928.745
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	3.218.603.487	702.523.983
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	1.263.917.554	1.013.111.085



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		66.872.282.531	71.628.578.248
I- Các khoản phải thu dài hạn	210	VI.07	-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		43.819.120.719	48.072.289.768
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	37.001.475.426	40.634.061.838
- Nguyên giá	222		49.245.606.645	49.207.441.355
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.244.131.219)	(8.573.379.517)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	6.672.050.565	6.816.395.691
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(813.853.380)	(669.508.254)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	145.594.728	621.832.239
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	16.207.870.089	16.716.180.725
- Nguyên giá	241		18.942.313.800	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.734.443.711)	(2.226.133.075)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	4.942.151.781	4.931.921.781
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.594.151.781	4.594.151.781
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	337.770.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	VI.14	1.903.139.942	1.908.185.974
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.659.240.942	1.723.042.974
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		243.899.000	185.143.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		220.960.859.959	264.029.781.132





Đơn vị tính: VND

[illegible]



CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		154.750.111	154.750.111
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

Đà Lạt, Ngày 15 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc

Ngô Phước

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	112.717.861.380	189.603.555.919
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.20	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.21	112.717.861.380	189.603.555.919
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	109.578.327.446	179.540.141.222
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.139.533.934	10.063.414.697
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	425.126.969	594.183.869
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	3.138.464.766	3.324.239.958
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.059.839.766	3.324.239.958
8. Chi phí bán hàng	24		972.151.417	86.819.087
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.779.464.881	5.024.476.944
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(6.325.420.161)	2.222.062.577
11. Thu nhập khác	31	VI.25	48.613.673	34.596.689
12. Chi phí khác	32	VI.26	1.777.219.375	11.148.028
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.728.605.702)	23.448.661
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(8.054.025.863)	2.245.511.238
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.27	112.831.199	304.719.554
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(8.166.857.062)	1.940.791.684
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(1.815)	431

Đà Lạt, Ngày 15 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp trực tiếp)*

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	TM	Năm 2013	Năm 2012
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		83.447.805.798	94.931.647.303
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(53.934.622.441)	(76.021.183.928)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.909.148.803)	(9.046.998.091)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(12.505.685.909)	(12.876.367.964)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(4.214.338.547)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.397.166.600	23.266.959.939
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(27.366.623.672)	(16.347.160.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(14.871.108.427)	(307.441.358)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(665.470.698)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		691.134.899	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.230.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.282.245	76.066.168
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		56.716.446	76.066.168
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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		22.589.496.751	34.900.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(9.625.000.000)	(25.336.189.870)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.804.376.500)	(3.286.981.815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.160.120.251	6.276.828.315
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.654.271.730)	6.045.453.125
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.515.017.401	1.469.564.276
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.860.745.671	7.515.017.401

Đà Lạt, Ngày 15 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4203000171 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 ngày 23/06/2009.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Các công ty trực thuộc và các bên có liên quan:

Tên	Địa chỉ
Công ty con	
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Chuyển đổi từ Công ty 274 (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 27/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800999051 ngày 20/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.	
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.	
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
Chuyển đổi từ Công ty Địa ốc Bảo Lộc (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 26/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800998185 ngày 19/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.	
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.	

Công ty liên kết

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
---	--

2. Lĩnh vực kinh doanh

- 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

II Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ 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 Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài Chính.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

IV Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

V Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển:

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 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 tại thời điểm báo cáo.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc đánh giá 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.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu :

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

4.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm

5. 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, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

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

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

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

Các khoản đầu tư khác 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 "trương 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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.

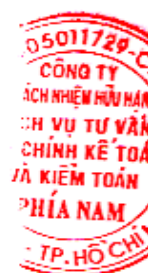
Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ điều kiện ghi nhận là TSCĐ vô hình.

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.

8. 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

10.1. 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

10.2. 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

10.3. 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.

10.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

11. 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 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;

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

12. 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.

13. 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 trong hình thức pháp lý.

14. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

15. Công cụ tài chính

15.1. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;

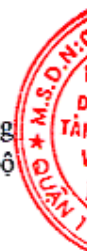
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

15.2. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

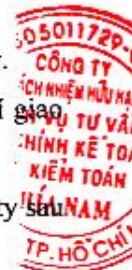
Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh***Đơn vị tính: VND*

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
1.1-Tiền mặt (VNĐ)	135.605.296	68.385.403
- Tại Văn Phòng	25.612.999	15.155.460
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	41.594.405	53.229.943
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	68.397.892	-
1.2-Tiền gửi ngân hàng	3.550.804.576	7.246.631.998
- Tại Văn Phòng	3.496.347.849	7.243.840.746
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	6.421.152	2.791.252
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	48.035.575	-
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	174.335.799	200.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	174.335.799	200.000.000
Cộng	3.860.745.671	7.515.017.401
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	-	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
3.1-Phải thu khách hàng	69.556.678.069	59.173.301.553
- Tại Văn Phòng	62.926.020.841	59.106.366.053
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	50.289.001	66.935.500
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	6.580.368.227	-
3.2-Trả trước cho người bán	10.711.076.092	7.606.354.171
- Tại Văn Phòng	10.445.224.819	7.560.954.171
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	25.640.500	45.400.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	240.210.773	-
3.3-Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
3.4-Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	-	-
3.5-Các khoản phải thu khác	3.097.118.465	2.388.143.116
- Tại Văn Phòng (*)	3.095.370.770	2.387.515.116
(*) Chi phí du lịch tại Mỹ cho nguyên Chủ tịch HĐQT được HĐQT thông qua theo Nghị quyết số 01/2013/NQ/HĐQT-DLR ngày 02/01/2013. Chi phí này hạch toán tại khoản mục phải thu khác có số dư tại ngày 31/12/2013 là 181.800.000 đồng chưa được Công ty xử lý.		
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	1.747.695	628.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	-	-
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.123.949.161)	(221.691.443)
Cộng	82.240.923.465	68.946.107.397

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

4. HÀNG TỒN KHO	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	63.037.816.217	113.131.514.273
- Nguyên liệu, vật liệu	1.720.426.764	2.085.084.881
- Công cụ, dụng cụ	91.151.711	480.250.759
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	55.561.875.131	104.774.684.630
- Thành phẩm	5.660.099.164	5.773.411.927
- Hàng hóa	4.263.447	18.082.076
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(634.216.431)	-
Cộng	62.403.599.786	113.131.514.273
5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Thuế GTGT	2.837.846.921	-
- Thuế TNDN	111.524.024	415.374.049
- Thuế TNCN	16.786.552	18.799.974
- Tiền thuế đất	201.338.360	226.730.023
- Thuế khác	51.107.630	41.619.937
Cộng	3.218.603.487	702.523.983
6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
6.1- Tài sản thiếu chờ xử lý	514.657.552	-
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	514.657.552	-
6.2- Tạm ứng	749.260.002	912.749.685
- Tại Văn Phòng	630.580.673	905.673.921
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	55.404.987	7.075.764
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	63.274.342	-
6.3-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	100.361.400
- Tại Văn Phòng	-	100.361.400
Cộng	1.263.917.554	1.013.111.085
7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư tại ngày 01/01/2013	18.289.511.136	22.335.961.138	7.352.356.261	1.229.612.820	49.207.441.355
2 Tăng trong năm	376.136.178	-	39.486.000	15.615.000	431.237.178
- Mua trong năm	-	-	-	15.615.000	15.615.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	376.136.178	-	39.486.000	-	415.622.178
3 Giảm trong năm	-	73.947.273	273.026.615	46.098.000	393.071.888
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	73.947.273	273.026.615	46.098.000	393.071.888
4 Số dư tại ngày 31/12/2013	18.665.647.314	22.262.013.865	7.118.815.646	1.199.129.820	49.245.606.645
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2013	2.455.307.987	3.575.953.429	1.397.364.704	1.144.753.397	8.573.379.517
2 Tăng trong năm	790.546.302	2.412.175.523	606.484.754	79.197.580	3.888.404.159
- Khấu hao trong năm	790.546.302	2.412.175.523	606.484.754	79.197.580	3.888.404.159
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong năm	-	34.399.643	157.112.717	26.140.097	26.140.097
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	34.399.643	157.112.717	26.140.097	217.652.457
4 Số dư tại ngày 31/12/2013	3.245.854.289	5.953.729.309	1.846.736.741	1.197.810.880	12.244.131.219
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2013	15.834.203.149	18.760.007.709	5.954.991.557	84.859.423	40.634.061.838
2 Tại ngày 31/12/2013	15.419.793.025	16.308.284.556	5.272.078.905	1.318.940	37.001.475.426

- Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : 456.000.000

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 1.032.734.045

32
PHẦN NA
CH YẾU T
CHÍNH KẾ
VÀ KIỂM T
CÔNG T
LỊCH NHIỆM H

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

-

-

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	588.461.150	81.047.104	669.508.254
2. Tăng trong năm	124.083.350	20.261.776	144.345.126
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	712.544.500	101.308.880	813.853.380
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2013	5.904.615.800	911.779.891	6.816.395.691
2. Tại ngày 31/12/2013	5.780.532.450	891.518.115	6.672.050.565

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay:

3.114.230.200

11. CHI PHÍ XDCB DỒI DANG

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Tại Văn Phòng	141.958.364	618.195.875
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	-	153.492.226
+ Hệ thống phần mềm kế toán	141.958.364	141.958.364
+ Khác	-	322.745.285
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	3.636.364	3.636.364
Cộng	145.594.728	621.832.239

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	1.164.505.945	1.061.627.130	2.226.133.075
2. Tăng trong năm	249.381.932	258.928.704	508.310.636
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2013	1.413.887.877	1.320.555.834	2.734.443.711
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
1. Tại ngày 01/01/2013	5.308.711.693	11.407.469.032	16.716.180.725
2. Tại ngày 31/12/2013	5.059.329.761	11.148.540.328	16.207.870.089

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay:

2.152.795.222

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	Tại ngày 31/12/2013		Tại ngày 01/01/2013	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
13.1-Đầu tư vào công ty con		4.594.151.781		4.594.151.781
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	594.151.781	100%	594.151.781
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		348.000.000		337.770.000
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29,0%	348.000.000	28,4%	337.770.000
Cộng		4.942.151.781		4.931.921.781
14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC				
		Tại ngày 31/12/2013		Tại ngày 01/01/2013
14.1-Chi phí trả trước dài hạn		1.659.240.942		1.723.042.974
- Tại Văn Phòng		494.427.153		1.397.192.592
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào		260.797.040		325.850.382
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng		904.016.749		-
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-		-
14.3-Tài sản dài hạn khác		243.899.000		185.143.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn		243.899.000		185.143.000
Cộng		1.903.139.942		1.908.185.974
15. NỢ NGẮN HẠN				
		Tại ngày 31/12/2013		Tại ngày 01/01/2013
15.1- Vay và nợ ngắn hạn		54.800.650.000		53.300.650.000
- Tại Văn Phòng		54.800.650.000		53.300.650.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng		-		-
Nợ dài hạn đến hạn trả		-		-
15.2-Phải trả người bán		26.192.534.863		37.604.924.792
- Tại Văn Phòng		22.715.721.601		37.600.028.792
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào		237.364		4.896.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng		3.476.575.898		-
15.3-Người mua trả trước		1.830.810.415		8.686.854.096
- Tại Văn Phòng		1.737.956.774		8.674.854.096
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào		11.000.000		12.000.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng		81.853.641		-
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		57.551.784		8.353.210.409
- Thuế giá trị gia tăng		-		8.300.284.841
- Thuế tài nguyên		42.413.784		23.528.568
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		15.138.000		29.397.000
<i>Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.</i>				
15.5-Phải trả người lao động		(199.149.025)		(285.502.054)
15.6-Chi phí phải trả		4.540.608.767		1.708.500.001
15.7- Phải trả nội bộ		-		-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-		-
15.9- Các khoản phải trả khác		5.377.527.770		28.539.316.127

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

- Kinh phí công đoàn	587.111.978	415.259.050
- Bảo hiểm xã hội, y tế	525.018.592	234.358
- Phải trả CP lãi vay nhà đầu tư giai đoạn CPH	589.003.233	589.003.233
- Nhận vốn góp hợp tác dự án Nguyễn Văn Trỗi	34.200.000	21.547.672.181
- Phải trả khác	3.642.193.967	5.987.147.305
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(370.485.052)	(22.267.052)
Cộng	92.230.049.522	137.885.686.319

16. NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
16.1-Phải trả dài hạn người bán	-	-
16.2-Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
16.3-Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000
16.4-Vay và nợ dài hạn	65.631.671.751	54.952.175.000
Vay dài hạn	65.631.671.751	54.952.175.000
- Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn)	51.589.496.751	54.952.175.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	-	12.137.375.000
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	6.589.496.751	2.814.800.000
+ Quỹ Đầu tư phát triển	45.000.000.000	40.000.000.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	14.042.175.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	12.137.375.000	-
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	1.904.800.000	-
16.5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
16.6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.7- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
16.8- Doanh thu chưa thực hiện	4.439.444.380	3.625.988.176
Cộng	70.126.116.131	58.633.163.176

5011729
CÔNG TY
NHỆM HỮU
VỤ TƯ V
CHÍNH KẾ T
KIỂM TOÁN
HÀ NAM
TP. HỒ C



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2012	45.000.000.000	15.984.469.356	1.479.447.089	659.041.012	227.438.048	8.087.786.101	71.438.181.606
Lãi trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	1.940.791.684	1.940.791.684
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2012	-	-	332.627.331	332.627.331	622.491.359	(1.287.746.021)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2011	-	-	-	-	-	(4.950.000.000)	(4.950.000.000)
Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết 2012	-	-	-	-	-	(332.627.331)	(332.627.331)
Chi khác	-	-	-	-	(585.414.322)	-	(585.414.322)
Số dư tại ngày 31/12/2012(số dư tại ngày 01/01/2013)	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	991.668.343	264.515.085	3.458.204.433	67.510.931.637
Lãi/ lỗ trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	(8.166.857.062)	(8.166.857.062)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
Số dư tại ngày 31/12/2013	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	422.715.085	(5.587.652.629)	58.604.694.306



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
Cộng	45.000.000.000	45.000.000.000

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

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày 01/01/2013	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày 31/12/2013	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	450.000.000	4.500.000.000

d) Cổ phiếu	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
+ 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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Quỹ đầu tư phát triển	1.812.074.420	1.812.074.420
- Quỹ dự phòng tài chính	973.088.074	991.668.343
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	422.715.085	264.515.085

18. NGUỒN KINH PHÍ

-

-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2013	Năm 2012
+ Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	90.622.046.652	166.622.352.454
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	18.574.717.250	15.037.962.465
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.521.097.478	7.943.241.000
Cộng	112.717.861.380	189.603.555.919

20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

-

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
+ Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	90.622.046.652	166.622.352.454
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	18.574.717.250	15.037.962.465
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.521.097.478	7.943.241.000
Cộng	112.717.861.380	189.603.555.919

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013	Năm 2012
+ Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	88.830.370.857	161.513.567.199
+ Giá vốn vật liệu xây dựng	18.201.524.879	14.517.371.482
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.546.431.710	3.509.202.541
Cộng	109.578.327.446	179.540.141.222

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	62.059.995	76.066.168
Cổ tức	363.066.974	518.117.701
Cộng	425.126.969	594.183.869

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền vay	3.059.839.766	3.324.239.958
Chi phí tài chính khác	78.625.000	-
Cộng	3.138.464.766	3.324.239.958

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2013	Năm 2012
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	-	-
Thu nhập khác	48.613.673	34.596.689
Cộng	48.613.673	34.596.689

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	-	5.781.817
Chi phí khấu hao TSCĐ ngưng hoạt động	1.722.207.619	-
Chi phí khác	55.011.756	5.366.211
Cộng	1.777.219.375	11.148.028

27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	304.719.554
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	112.831.199	-
Cộng	112.831.199	304.719.554

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013	Năm 2012
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.699.735.915	80.983.129.749
- Chi phí nhân công	20.659.458.891	62.399.700.299
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.541.059.921	2.548.281.864
- Chi phí bằng tiền khác	17.511.040.130	14.661.860.800
Cộng	99.411.294.857	160.592.972.712

29. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG KỲ

	Năm 2013	Năm 2012
Chỉ tiêu		
- Tổng lợi nhuận trước thuế	(8.054.025.863)	2.245.511.238
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.722.207.619	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	363.066.974	518.117.701
- Tổng thu nhập chịu thuế	(6.694.885.218)	1.727.393.537
- Thuế TNDN (25%)	-	431.848.384
Trong đó: + Thuế TNDN được miễn giảm (*)	-	127.128.830
+ Thuế TNDN phải nộp	-	304.719.554
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	112.831.199	-
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	(8.166.857.062)	1.940.791.684

(*) Giảm 30% thuế TNDN theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 08 năm 2012 hướng dẫn thực hiện giảm thuế theo nghị định số 60/2012/NĐ - CP ngày 30 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 29/2012/QH13 ngày 21 tháng 06 năm 2012.

30 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN**1.1. Các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty liên kết
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thành viên quản lý chủ chốt

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***1.2. Đầu tư vào các bên có liên quan****a. Trị giá đầu tư theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh**

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	348.000.000

b. Tỷ lệ góp vốn theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	100%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	29%

c. Trị giá đầu tư thực tế

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	594.151.781	594.151.781
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	337.770.000

d. Tỷ lệ góp vốn thực tế

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	100%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29,0%	28,4%

1.3. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2013, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm 2013
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Thu hộ tiền thi công công trình kê chắn đất VCB	323.385.400
	Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp năm 2013 phải thu	27.086.000
	Ứng tiền CT Chung cư Ngô Quyền	5.485.525.200
	Quyết toán giai đoạn CT Chung cư Ngô Quyền	4.624.818.820
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Chuyển tiền thanh toán và tạm ứng công trình	9.769.844.693
	Giá trị xây dựng công trình công ty con quyết toán	3.457.817.510
	Nhận cổ tức năm 2012	363.066.974
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Thanh toán CP Tư vấn thiết kế, Thẩm tra, lập hồ sơ dự án	533.344.180

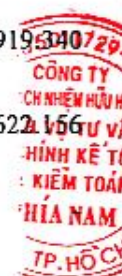
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

CP tư vấn thiết kế, thẩm tra, lập hồ sơ dự án	542.772.300
Phải thu cho thuê văn phòng	34.999.673
Thu tiền cho thuê văn phòng	57.161.289
Thu tiền cổ tức	17.145.448
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	
Thù lao HĐQT	511.000.000
Lương thưởng Ban TGD	472.621.656

Tại ngày 31/12/2013, các khoản công nợ với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Phải trả CT Chung cư Yersin Đà Lạt	43.708.000	43.708.000
	Phải thu chênh lệch vốn kinh doanh - SL bàn giao	1.322.919.340	1.322.919.340
	Phải trả cho Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	75.622.156	75.622.156
	Phải thu tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp năm 2013 phải trả	27.086.000	-
	Ứng trước CT Chung cư Ngô Quyền	860.706.380	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Phải trả giá trị công trình	1.287.412.962	7.599.440.145
	Phải thu cổ tức	863.714.347	500.972.253
	Phải thu khác	297.549.500	297.549.500
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Phải trả chi phí lập dự án	42.866.785	33.438.665
	Phải thu cổ tức	-	17.145.448
	Phải thu tiền cho thuê nhà	34.999.673	57.161.289

Không có khoản công nợ dự phòng nào khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***31. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động : Xây dựng - Kinh doanh nhà, Bán vật liệu xây dựng và Cung cấp dịch vụ - bán bất động sản. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Xây dựng - Kinh doanh nhà		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ - bán BĐS		Tổng	
	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu	90.622.046.652	166.622.352.454	18.574.717.250	15.037.962.465	3.521.097.478	7.943.241.000	112.717.861.380	189.603.555.919
Giá vốn	88.830.370.857	161.513.567.199	18.201.524.879	14.517.371.482	2.546.431.710	3.509.202.541	109.578.327.446	179.540.141.222
Lợi nhuận gộp	1.791.675.795	5.108.785.255	373.192.372	520.590.983	974.665.768	4.434.038.459	3.139.533.934	10.063.414.697

Bộ phận theo khu vực địa lý

Khu vực hoạt động của Công ty ở tỉnh Lâm Đồng, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để theo dõi và quản lý hoạt động của mình.

32



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

32. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

32.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khí doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty)

- Công ty không có rủi ro ngoại tệ và độ nhạy về tỷ giá do việc mua bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

- Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

- Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

- Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***32.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, 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 và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Đối với khoản phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bằng cách áp dụng hạn mức thanh toán do Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt. Quá trình thanh toán của khách hàng và mức độ rủi ro tín dụng được Trưởng phòng Kinh doanh và Kế toán trưởng theo dõi liên tục và báo cáo cho Ban Tổng giám đốc. Liên quan tới các khoản phải thu từ khách hàng nước ngoài, Công ty cũng thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán trước giá trị hàng hóa, hoặc yêu cầu đảm bảo cho các khoản phải thu còn lại.

Tại ngày 31/12/2013, Công ty có tổng các khoản phải thu và khoản trích lập cho tổng các khoản phải thu bị quá hạn hay có nguy cơ tổn thất như sau:

	Tại ngày 31/12/2013	Tại ngày 01/01/2013
Tổng số phải thu	82.240.923.465	68.946.107.397
Tổng phải thu bị quá hạn thanh toán	1.139.902.032	227.765.356
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đã lập cho khoản phải thu quá hạn thanh toán	(1.123.949.161)	(221.691.443)

Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

32.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Tại ngày 31/12/2013	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	54.800.650.000	65.631.671.751	-	120.432.321.751
Phải trả người bán	26.192.534.863	-	-	26.192.534.863
Chi phí phải trả	4.540.608.767	-	-	4.540.608.767
Các khoản phải trả khác	5.377.527.770	4.494.444.380	-	9.871.972.150
	90.911.321.400	70.126.116.131	-	161.037.437.531
Tại ngày 01/01/2013	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	53.300.650.000	54.952.175.000	-	108.252.825.000
Phải trả người bán	37.604.924.792	-	-	37.604.924.792
Chi phí phải trả	1.708.500.001	-	-	1.708.500.001
Các khoản phải trả khác	28.539.316.127	3.680.988.176	-	32.220.304.303
	121.153.390.920	58.633.163.176	-	179.786.554.096



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư cho các khoản vay.

33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Do chưa có hướng dẫn cụ thể thực hiện hạch toán, theo dõi về công cụ tài chính nên Công ty chưa có sự chuẩn bị đầy đủ về hệ thống công nghệ thông tin, quy trình nghiệp vụ, cơ sở dữ liệu, đào tạo nhân viên ... để trình bày.

34. SƠ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, Ngày 15 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước