



Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014
đã được kiểm toán



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: (08) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (08) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 - 06
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	07 - 08
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	09 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 35



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 kết thúc ngày 31/12/2014.

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 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800000142, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 09/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp.

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

Trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ số: 21(25) Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Tại ngày 31/12/2014, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết.

Công ty con được hợp nhất

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2014 là 4.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: 1\ Hoạt động tư vấn quản lý: giám sát công trình dân dụng, công nghiệp (chính). 2\ Xây dựng công trình công ích. 3\ Phá dỡ. 4\ Bán buôn vật liệu xây dựng. 5\ Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong các cửa hàng chuyên doanh. 6\ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. 7\ Xây dựng nhà các loại. 8\ Lắp đặt hệ thống điện. 9\ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. 10\ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. 11\ Chuẩn bị mặt bằng. 12\ Thoát nước và xử lý nước thải. 13\ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. 14\ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. 15\ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. 16\ Giáo dục nghề nghiệp. 17\ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty con không được hợp nhất

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2014 là 2.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: môi giới bất động sản (chính) và một số ngành nghề liên quan đến xây dựng khác.
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc không được hợp nhất trong báo cáo này theo Nghị quyết số 01/2015/NQ/HĐQT-DLR ngày 10/02/2015 của Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

Công ty liên kết được hợp nhất:

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 31/12/2014 là 1.200.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty liên kết là:
 - + Xây dựng nhà các loại
 - + Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng; lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Các hoạt động hỗ trợ công tác tư vấn xây dựng: lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra, thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu, kết quả đấu thầu. Khảo sát địa chất công trình.

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 31/12/2014 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.

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	Ngày bổ nhiệm
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	Ghi chú
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01/01/2015



BÁO CÁO CỦA BAN 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.

Các sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất

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.

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 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 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 31/12/2014. 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;
- 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 hợp nhất 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 vi phạm 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 31/12/2014, 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 (doanh nghiệp) 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.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

TM. Hội đồng Quản trị Công ty
Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Ngô Phước



Số 292/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT*

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** (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 03/02/2015 từ trang 09 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014, 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 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 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** tại ngày 31/12/2014, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù hợp nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc các vấn đề nêu tại thuyết minh tại mục VI.3.1, VI.3.3, VI.4.1, của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Ngoài ra, trong năm 2014 Công ty góp vốn bổ sung vào Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc với số tiền 1.405.848.219 đồng, trong đó góp vốn bằng tiền mặt là 1.235.308.292 (xem thuyết minh mục VI.11.1). Theo quy định tại Nghị định số 222/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2013, các doanh nghiệp không được sử dụng tiền mặt trong các giao dịch góp vốn.

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2015

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Tổng Giám đốc**



Đỗ Khắc Thanh

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

Kiểm toán viên

Handwritten signature of Trịnh Anh Đào.

Trịnh Anh Đào

Số giấy CNĐKHN kiểm toán 2430-2013-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		173.941.260.321	188.795.279.481
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	4.249.641.565	8.940.870.595
Tiền	111		2.621.762.548	8.266.534.796
Các khoản tương đương tiền	112		1.627.879.017	674.335.799
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2	122.359.900	-
Đầu tư ngắn hạn	121		122.359.900	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3	64.132.058.636	109.035.145.699
Phải thu khách hàng	131		57.280.759.894	90.638.513.816
Trả trước cho người bán	132		8.631.301.280	18.559.619.218
Các khoản phải thu khác	135		1.489.105.763	991.218.557
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.269.108.301)	(1.154.205.892)
IV. Hàng tồn kho	140	4	98.847.524.313	62.965.469.136
Hàng tồn kho	141		99.096.014.770	63.599.685.567
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(248.490.457)	(634.216.431)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.589.675.907	7.853.794.051
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		903.983.758	1.315.561.696
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.251.865.477	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	5	1.734.656.418	3.218.603.487
Tài sản ngắn hạn khác	158	6	2.699.170.254	3.319.628.868
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		60.493.746.473	64.063.991.521
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		32.360.914.570	45.453.851.933
Tài sản cố định hữu hình	221	7	25.458.891.865	38.491.749.931
- Nguyên giá	222		38.920.144.312	51.405.315.637
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.461.252.447)	(12.913.565.706)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	8	5.814.513.432	6.672.050.565
- Nguyên giá	228		6.672.367.995	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(857.854.563)	(813.853.380)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	1.087.509.273	290.051.437
III. Bất động sản đầu tư	240	10	24.129.926.513	16.207.870.089
- Nguyên giá	241		29.549.207.355	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(5.419.280.842)	(2.734.443.711)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	1.108.942.249	363.578.971
Đầu tư vào công ty con	251		2.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		385.846.155	363.578.971
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.276.903.906)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	12	2.893.963.141	2.038.690.528
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.344.978.356	1.717.873.613
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		305.085.785	76.917.915
Tài sản dài hạn khác	268		243.899.000	243.899.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		234.435.006.794	252.859.271.002

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		186.682.003.921	194.971.304.572
I. Nợ ngắn hạn	310	13	84.026.732.273	107.980.133.631
Vay và nợ ngắn hạn	311		46.500.650.000	55.460.650.000
Phải trả người bán	312		20.038.642.451	39.056.635.035
Người mua trả tiền trước	313		3.194.178.280	2.297.145.062
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		519.163.996	1.059.637.870
Phải trả người lao động	315		(1.289.308.278)	(1.329.574.503)
Chi phí phải trả	316		9.432.640.090	4.816.279.717
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		6.190.865.873	7.043.778.432
Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		(560.100.139)	(424.417.982)
II. Nợ dài hạn	330	14	102.655.271.648	86.991.170.941
Phải trả dài hạn khác	333		55.000.000	55.000.000
Vay và nợ dài hạn	334		96.997.327.780	82.454.726.560
Doanh thu chưa thực hiện	338		5.602.943.868	4.481.444.381
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		47.753.002.873	57.887.966.430
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	47.753.002.873	57.887.966.430
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.984.469.356	15.984.469.356
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.933.320.297	1.992.170.302
Quỹ dự phòng tài chính	418		1.015.676.773	1.059.474.177
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		327.715.085	455.605.657
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(16.508.178.638)	(6.603.753.062)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C - LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		234.435.006.794	252.859.271.002

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý		154.750.111	730.142.447

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

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

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 HỢP NHẤT

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	16	49.902.670.381	144.536.950.686
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	17	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18	49.902.670.381	144.536.950.686
Giá vốn hàng bán	11	19	45.943.557.211	136.286.286.778
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.959.113.170	8.250.663.908
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	223.171.092	164.724.020
Chi phí tài chính	22	21	3.066.244.729	3.147.312.543
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.789.340.823	3.068.687.543
Chi phí bán hàng	24		895.218.243	1.054.853.741
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.544.767.224	8.872.132.118
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(9.323.945.934)	(4.658.910.474)
Thu nhập khác	31	22	1.945.847.055	253.057.750
Chi phí khác	32	23	2.710.775.105	1.915.132.972
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(764.928.050)	(1.662.075.222)
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		31.873.308	26.604.317
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	60		(10.057.000.676)	(6.294.381.379)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	24	52.367.307	279.582.286
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	25	(228.167.870)	297.658.253
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (70 = 60 - 61 - 62)	70		(9.881.200.113)	(6.871.621.918)
Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			(9.881.200.113)	(6.871.621.918)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(2.196)	(1.527)

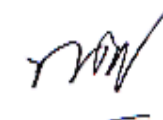
Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số T M	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	51.779.073.859	114.246.319.614
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(62.130.931.370)	(68.584.375.038)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.841.433.547)	(10.264.780.269)
Tiền chi trả lãi vay	04	(9.944.055.294)	(14.856.333.923)
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(22.636.743)	(340.760.674)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	39.144.467.228	7.440.547.434
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(38.086.143.699)	(33.716.990.403)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(27.101.659.566)	(6.076.373.259)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(76.589.229)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.500.000.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(122.359.900)	(665.470.698)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	691.134.899
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.405.848.219)	(10.230.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	219.633.355	143.946.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	114.836.007	159.380.471
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	50.626.305.414	24.596.496.751
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(27.560.649.385)	(17.587.864.944)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(770.061.500)	(1.804.376.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	22.295.594.529	5.204.255.307
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(4.691.229.030)	(712.737.481)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	8.940.870.595	9.653.608.076
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	4.249.641.565	8.940.870.595

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2014

I Đặc điểm hoạt động của Công ty

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 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800000142, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 09/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp.

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.

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.

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).

3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (sau đây gọi chung là "Công ty") được lập cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 31/12/2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát này tồn tại khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Quyền kiểm soát của công ty mẹ đối với công ty con được xác định khi công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con (công ty mẹ có thể sở hữu trực tiếp công ty con hoặc sở hữu gián tiếp công ty con qua một công ty con khác) trừ trường hợp đặc biệt khi xác định rõ là quyền sở hữu không gắn liền với quyền kiểm soát. Quyền kiểm soát còn được thực hiện ngay cả khi công ty mẹ nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con trong các trường hợp sau đây:

+ Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
+ Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
+ Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;

+ Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Báo cáo hợp nhất này được lập trên cơ sở:

- Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (công ty con)
- Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (công ty liên kết)
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc không được hợp nhất trong báo cáo này theo Nghị quyết số 01/2015/NQ/HĐQT-DLR ngày 10/02/2015 của Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

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 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2014

V Các chính sách kế toán áp dụng

1. Tiền, các khoản tương đương tiền

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. Hàng tồn kho

2.1. 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.

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. 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.

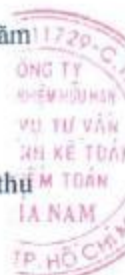
4. Tài sản cố định

4.1. Nguyên giá

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. Khấu hao: 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
- Các tài sản khác	04 - 12 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2014

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 "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

7. Chi phí trả trước

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

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. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2014

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

- Doanh thu được xác định 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. 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.

12. 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.

13. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2014

14. Công cụ tài chính

14.1. Tài sản tài chính

- 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.

14.2. 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
1.1-Tiền mặt	73.950.547	890.975.661
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	64.754.964	135.605.296
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	9.195.583	1.789.222
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	753.581.143
1.2-Tiền gửi ngân hàng	2.547.812.001	7.375.559.135
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	2.501.382.835	3.550.804.576
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	46.429.166	3.799.804.590
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	24.949.969
1.3- Các khoản tương đương tiền	1.627.879.017	674.335.799
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	1.627.879.017	674.335.799
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	127.879.017	174.335.799
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.500.000.000	500.000.000
Cộng	4.249.641.565	8.940.870.595
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	122.359.900	-
Cộng	122.359.900	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
3.1-Phải thu khách hàng	57.280.759.894	90.638.513.816
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (*)	57.119.469.659	69.556.678.069
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	161.290.235	1.931.522.827
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	19.150.312.920

(*) Ghi chú:

Trong đó, công nợ phải thu Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2014 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 số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký kết ngày 29/12/2011. Thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/06/2014 theo Thông báo số 107/TB-DLR ngày 15/04/2014 của Công ty gửi Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã nộp đơn khởi kiện đến TAND tỉnh Lâm Đồng ngày 17/12/2014 v/v đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

3.2-Trả trước cho người bán	8.631.301.280	18.559.619.218
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	5.087.958.997	9.894.077.712
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	3.543.342.283	1.436.356.290
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	7.229.185.216
3.3-Các khoản phải thu khác	1.489.105.763	991.218.557
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (**)	1.470.689.460	504.976.045
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	18.416.303	63.834.075
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	422.408.437
(**) Ghi chú:		
<p>- 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 trong năm 2013 tại khoản mục phải thu khác và có số dư tại ngày 31/12/2014 là 181.800.000 đồng chưa được Công ty xử lý.</p> <p>- Thù lao HĐQT và BKS năm 2014 Công ty thực chi là 19.000.000 đồng được hạch toán vào Báo cáo tài chính này tại khoản mục phải thu khác. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014 ngày 16/05/2014, việc chi thù lao HĐQT và BKS năm 2014 sẽ được chi trả sau khi có quyết toán tài chính năm 2014 đã được kiểm toán.</p>		
3.4-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.269.108.301)	(1.154.205.892)
Cộng	64.132.058.636	109.035.145.699
4. HÀNG TỒN KHO	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	99.096.014.770	63.599.685.567
- Nguyên liệu, vật liệu	1.757.918.499	1.722.796.802
- Công cụ, dụng cụ	61.203.949	261.912.034
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	93.408.708.887	55.730.058.661
- Thành phẩm	2.800.463.599	5.660.099.164
- Hàng hóa	1.067.719.836	224.818.906
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(248.490.457)	(634.216.431)
Cộng	98.847.524.313	62.965.469.136
(*) Công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Tuy nhiên, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2014 (gồm chi phí lãi vay, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí khác) của công trình này chưa được quyết toán với UBND TP. Đà Lạt là 42,756 tỷ đồng.		
5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Thuế GTGT	1.566.411.848	2.837.846.921
- Thuế TNDN	81.430.642	111.524.024
- Thuế TNCN	9.787.749	16.786.552
- Tiền thuế đất	22.682.558	201.338.360
- Thuế khác	54.343.621	51.107.630
Cộng	1.734.656.418	3.218.603.487

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
6.1- Tài sản thiếu chờ xử lý	607.692.660	514.657.552
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	607.692.660	514.657.552
6.2- Tạm ứng	1.435.889.944	1.404.971.316
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.435.889.944	749.260.002
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	655.711.314
6.3-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	655.587.650	1.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	55.587.650	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	600.000.000	600.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	800.000.000
Cộng	2.699.170.254	3.319.628.868

11729
CÔNG TY
HỢP NHẤT
VỤ TƯ V
TÍNH KẾ T
KIỂM TỐ
HIA NAN
- TP. HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	PTVT, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư đầu năm	20.189.055.509	22.262.013.865	7.755.116.443	1.199.129.820	51.405.315.637
2 Tăng trong năm	-	-	-	50.000.000	50.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	50.000.000	50.000.000
3 Giảm trong năm	9.932.990.099	-	2.602.181.226	-	12.535.171.325
- Thanh lý, nhượng bán	9.793.357.605	-	1.965.880.429	-	1.965.880.429
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	139.632.494	-	-	-	9.793.357.605
- Giảm khác	-	-	636.300.797	-	775.933.291
4 Số dư cuối năm	10.256.065.410	22.262.013.865	5.152.935.217	1.249.129.820	38.920.144.312
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	3.598.138.376	5.953.729.309	2.163.887.141	1.197.810.880	12.913.565.706
2 Tăng trong năm	890.747.888	2.481.074.348	603.580.433	8.461.797	3.983.864.466
- Khấu hao trong kỳ	890.747.888	2.481.074.348	603.580.433	8.461.797	3.983.864.466
3 Giảm trong năm	2.074.576.342	-	1.361.601.383	-	3.436.177.725
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.044.450.983	-	1.044.450.983
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	2.040.753.842	-	-	-	2.040.753.842
- Giảm khác	33.822.500	-	317.150.400	-	350.972.900
4 Số dư cuối năm	2.414.309.922	8.434.803.657	1.405.866.191	1.206.272.677	13.461.252.447
III. Giá trị còn lại					
1 Số dư đầu năm	16.590.917.133	16.308.284.556	5.591.229.302	1.318.940	38.491.749.931
2 Số dư cuối năm	7.841.755.488	13.827.210.208	3.747.069.026	42.857.143	25.458.891.865

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

601.374.283
911.970.750



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm (*)	813.535.950	-	813.535.950
4. Số dư cuối năm	5.679.541.000	992.826.995	6.672.367.995
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư cuối năm	712.544.500	101.308.880	813.853.380
2. Tăng trong năm	159.512.060	20.261.776	179.773.836
3. Giảm trong năm (*)	135.772.653	-	135.772.653
4. Số dư cuối năm	736.283.907	121.570.656	857.854.563
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Số dư đầu năm	5.780.532.450	891.518.115	6.672.050.565
2. Số dư cuối năm	4.943.257.093	871.256.339	5.814.513.432
			821.376.795

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

(*) Chuyển sang bất động sản đầu tư

9. CHI PHÍ XDCB DỞ DANG

	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	943.052.563	145.594.727
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	105.038.654	-
+ Hệ thống phần mềm kế toán	141.958.364	141.958.364
+ Trạm trộn bê tông	400.257.957	-
+ Khác	295.797.588	3.636.363
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	144.456.710	144.456.710
Cộng	1.087.509.273	290.051.437

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
2. Tăng trong năm	9.793.357.605	813.535.950	10.606.893.555
Tăng do chuyển từ TSCĐHH, VH sang	9.793.357.605	813.535.950	10.606.893.555
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm	1.413.887.877	1.320.555.834	2.734.443.711
2. Tăng trong năm	2.299.682.546	385.154.585	2.684.837.131
Khấu hao trong năm	258.928.704	249.381.932	508.310.636
Tăng do chuyển từ TSCĐHH, VH sang	2.040.753.842	135.772.653	2.176.526.495
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	3.713.570.423	1.705.710.419	5.419.280.842
III. Giá trị còn lại			
1. Số dư đầu năm	5.059.329.761	11.148.540.328	16.207.870.089
2. Số dư cuối năm	12.553.004.820	11.576.921.693	24.129.926.513

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 2.096.670.266

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
11.1- Đầu tư vào công ty con	2.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (*)	2.000.000.000	-
11.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	385.846.155	363.578.971
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (**)	385.846.155	363.578.971
11.3- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(1.276.903.906)	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	(1.276.903.906)	-
Cộng	1.108.942.249	363.578.971

Ghi chú:

(*) Từ ngày 01/03/2014 đến ngày 31/12/2014, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt góp vốn vào Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc bằng tiền mặt với số tiền là 1.235.308.292 đồng.

(**) Tại ngày 31/12/2014 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt thực góp 348.000.000 đ chiếm tỷ lệ 29%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
12.1-Chi phí trả trước dài hạn	2.344.978.356	1.717.873.613
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	2.344.978.356	1.659.240.942
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	58.632.671
12.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	305.085.785	76.917.915
12.3-Tài sản dài hạn khác	243.899.000	243.899.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	243.899.000	243.899.000
Cộng	2.893.963.141	2.038.690.528
13. NỢ NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
13.1-Vay ngắn hạn	46.500.650.000	55.460.650.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	46.500.650.000	54.800.650.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	660.000.000
13.2-Phải trả người bán	20.038.642.451	39.056.635.035
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	19.000.600.546	24.905.121.901
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.038.041.905	4.256.603.986
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	9.894.909.148
13.3-Người mua trả trước	3.194.178.280	2.297.145.062
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	656.388.306	1.830.810.415
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	2.537.789.974	456.963.634
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	9.371.013
13.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	519.163.996	1.059.637.870
- Thuế giá trị gia tăng	421.099.839	913.253.392
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.730.564	82.164.564
- Thuế tài nguyên	17.037.750	42.413.784
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.810.343	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	19.485.500	21.806.130
<p><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></p>		
13.5-Phải trả người lao động	(1.289.308.278)	(1.329.574.503)
13.6-Chi phí phải trả	9.432.640.090	4.816.279.717
- Lãi vay	5.579.427.655	4.816.279.717
- Chi phí công trình	3.853.212.435	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2014

13.7- Các khoản phải trả khác	6.190.865.873	7.043.778.432
- Kinh phí công đoàn	670.958.657	668.640.440
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	140.542.716	751.965.373
- Đối tượng khác	5.379.364.500	5.623.172.619
13.8- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(560.100.139)	(424.417.982)
Cộng	84.026.732.273	107.980.133.631
14. NỢ DÀI HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
14.1- Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000
14.2- Vay và nợ dài hạn	96.997.327.780	82.454.726.560
<i>Vay dài hạn</i>	96.997.327.780	82.454.726.560
- Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	96.997.327.780	65.631.671.751
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	3.600.000.000	12.137.375.000
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	44.397.327.780	8.494.296.751
+ Quỹ Đầu tư phát triển	49.000.000.000	45.000.000.000
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	16.823.054.809
+ Ngân hàng NN & PT NT	-	16.823.054.809
14.3- Doanh thu chưa thực hiện	5.602.943.868	4.481.444.381
Nhận trước tiền cho thuê nhà và mặt bằng, nhà máy gạch	5.602.943.868	4.481.444.381
Cộng	102.655.271.648	86.991.170.941

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2014

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chi tiêu	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 đầu năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.078.054.446	297.405.657	1.146.868.856	65.498.968.617
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(6.871.621.918)	(6.871.621.918)
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)
Tặng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	455.605.657	(6.603.753.062)	57.887.966.430
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(9.881.200.113)	(9.881.200.113)
Chi các quỹ	-	-	-	-	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Giảm do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL, thù lao, chia lợi nhuận ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	(9.606.123)	(9.606.123)
Giảm khác	-	-	(58.850.005)	(43.797.404)	(32.890.572)	(13.619.340)	(149.157.321)
Số dư cuối năm nay	45.000.000.000	15.984.469.356	1.933.320.297	1.015.676.773	327.715.085	(16.508.178.638)	47.753.002.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2014

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- 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	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- 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, lợi nhuận đã chia	-	450.000.000
d) Cổ phiếu	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
+ 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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.		
e) Các quỹ của doanh nghiệp	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	1.933.320.297	1.992.170.302
- Quỹ dự phòng tài chính	1.015.676.773	1.059.474.177
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	327.715.085	455.605.657



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	11.627.982.689	112.500.361.416
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	33.471.445.574	25.413.815.997
Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	4.803.242.118	6.622.773.273
Cộng	49.902.670.381	144.536.950.686
17. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
18. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	11.627.982.689	112.500.361.416
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	33.471.445.574	25.413.815.997
Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	4.803.242.118	6.622.773.273
Cộng	49.902.670.381	144.536.950.686
19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	10.058.784.188	105.903.228.122
Giá vốn vật liệu xây dựng	33.597.593.674	24.810.991.037
Giá vốn cung cấp dịch vụ, bán BĐS	2.287.179.349	5.572.067.619
Cộng	45.943.557.211	136.286.286.778
20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	223.171.092	164.724.020
Cộng	223.171.092	164.724.020
21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.789.340.823	3.068.687.543
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.276.903.906	-
Khác	-	78.625.000
Cộng	3.066.244.729	3.147.312.543
22. THU NHẬP KHÁC	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	1.751.439.604	45.909.091
Thu nhập khác	194.407.451	207.148.659
Cộng	1.945.847.055	253.057.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

23. CHI PHÍ KHÁC	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thanh lý TSCĐ	936.447.779	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	831.976.617	1.722.207.619
- Tiền phạt	324.269.391	-
- Chi phí khác	618.081.318	192.925.353
Cộng	2.710.775.105	1.915.132.972
24. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	52.367.307	91.450.234
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	188.132.052
Cộng	52.367.307	279.582.286
25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(228.167.870)	297.658.253
Cộng	(228.167.870)	297.658.253
26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.611.193.816	75.512.059.281
- Chi phí nhân công	18.405.589.659	29.465.176.637
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.671.948.937	4.670.642.338
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.225.704.865	-
- Chi phí bằng tiền khác	16.473.036.945	18.085.465.931
Cộng	70.387.474.222	127.733.344.187

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thành viên quản lý chủ chốt

1.2. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2014, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm nay
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thù lao Hội đồng quản trị	114.000.000
	Lương thưởng Ban TGD	485.900.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

28. 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

Đề 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 BDS		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	11.627.982.689	112.500.361.416	33.471.445.574	25.413.815.997	4.803.242.118	6.622.773.273	49.902.670.381	144.536.950.686
Giá vốn	10.058.784.188	105.903.228.122	33.597.593.674	24.810.991.037	2.287.179.349	5.572.067.619	45.943.557.211	136.286.286.778
Lợi nhuận gộp	1.569.198.501	6.597.133.294	(126.148.100)	602.824.960	2.516.062.769	1.050.705.654	3.959.113.170	8.250.663.908

Bộ phận theo khu vực địa lý

Khu vực hoạt động của Công ty chủ yếu 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 Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2014

29. 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:

29.1. 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 (khi 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 HỢP NHẤT

Năm 2014

29.2. 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 31/12/2014, 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:

	Năm nay	Năm trước
Tổng số phải thu	64.132.058.636	109.035.145.699
Tổng phải thu bị quá hạn	3.370.587.214	1.417.443.824
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.269.108.301)	(1.154.205.892)

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.

29.3. 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:

	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Số dư cuối năm				
Vay và nợ	46.500.650.000	96.997.327.780	-	143.497.977.780
Phải trả người bán	20.038.642.451	-	-	20.038.642.451
Chi phí phải trả	9.432.640.090	-	-	9.432.640.090
Các khoản phải trả khác	6.190.865.873	5.657.943.868	-	11.848.809.741
	82.162.798.414	102.655.271.648	-	184.818.070.062

	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Số dư đầu năm				
Vay và nợ	55.460.650.000	82.454.726.560	-	137.915.376.560
Phải trả người bán	39.056.635.035	-	-	39.056.635.035
Chi phí phải trả	4.816.279.717	-	-	4.816.279.717
Các khoản phải trả khác	7.043.778.432	4.536.444.381	-	11.580.222.813
	106.377.343.184	86.991.170.941	-	193.368.514.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

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.

30. 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.

31. 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 31/12/2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Ngô Phước