CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

THÁNG 4 NĂM 2019

Signature Not Verified
Ký bởi: PHẠM VĂN DƯƠNG
Ký ngày: 16/4/2019 18:07:34

NỘI DUNG

THÔNG TIN CHUNG VỀ DALAT REALCO	3
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ & CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ	6
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	9
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018	9
BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGĐ	13
KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019	16
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	17
BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY	18
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018	26

THÔNG TIN CHUNG DALAT REALCO

Tên tiếng Việt : Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt

Tên tiếng Anh : Dalat Real Estate Joint Stock Company

Tên viết tắt: DALAT REALCO

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 5800000142 do Sở KH&ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp, thay đổi lần thứ 5 ngày 10/11/2015

Địa chỉ: 25 Trần Phú, Phường 3, TP.Đà Lạt

Điện thoại: (84) 2633 822 243

Fax: (84) 2633 821 433

Email: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Website: www.dalatreal.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ: 45,000,000,000 đồng

Mã chứng khoán: DLR

Sàn niêm yết: HNX

Ngày bắt đầu niêm yết: 20/05/2010

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 4,500,000 cổ phiếu

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

1. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.

2. 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.

3. Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng.

4. 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.

5. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp.

6. Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.

7. Lập hồ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.

8. Kinh doanh: dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách.

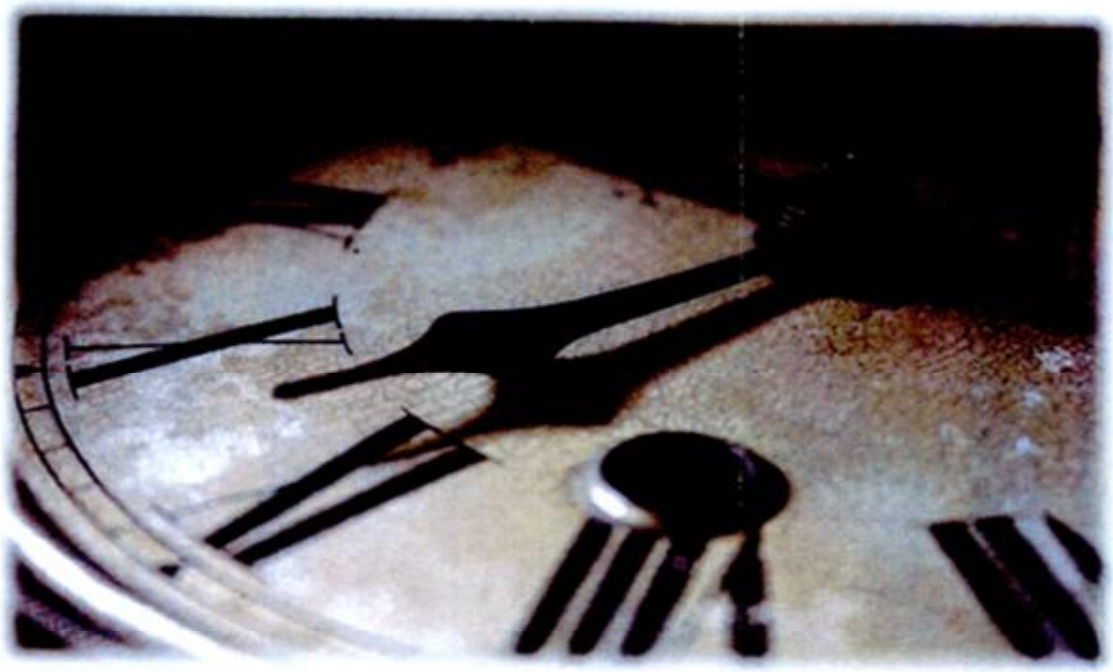
9. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.

10. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



2008

- Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước: Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng

2009

- Tròn một năm Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01/01/2008

2010

- Ngày 20/05/2010 Công ty chính thức niêm yết giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

2011

- Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt.
- Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc Bảo Lộc.

2012

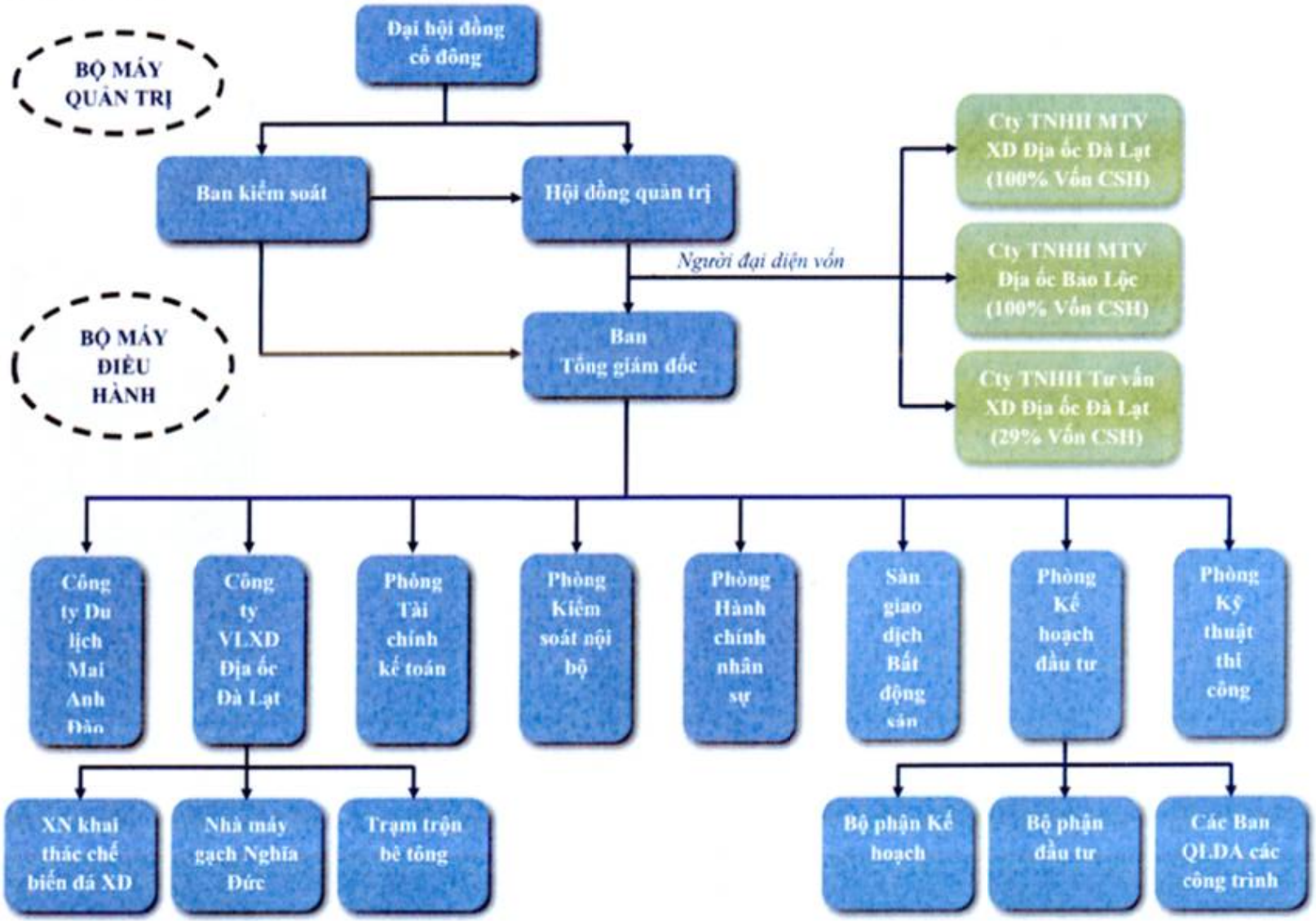
- Xây dựng bước tiến mới trong chiến lược phát triển công ty, tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi.

2013

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2013-2018 với định hướng chiến lược tập trung vào hoạt động đầu tư dự án và thi công xây dựng công trình..

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ & CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ:



2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ:

*** Đại Hội Đồng Cổ Đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

*** Hội đồng quản trị:** Gồm 05 thành viên. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
1	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	
3	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	
4	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	
5	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	

*** Ban kiểm soát**: Gồm 03 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty.

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	
2	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	
3	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	

*** Ban Tổng Giám đốc:** Gồm 01 Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng Công ty do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng cũng do HĐQT bổ nhiệm.

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Ngày đảm nhận chức vụ	Ngày thôi đảm nhận chức vụ
1	Lê Thị Kim Chính	Tổng Giám đốc	07/11/2016	
2	Vũ Minh Hải	Phó TGĐ	25/9/2017	30/6/2018
3	Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	30/11/2010	

*** Các Phòng, Ban chức năng:** Công ty gồm 04 Phòng và 01 Sàn Giao dịch BĐS: Phòng Hành chính quản trị - Phòng kế toán tài vụ - Phòng Kỹ thuật thi công - Phòng Kế hoạch đầu tư và Sàn giao dịch bất động sản;

*** Các Công ty trực thuộc:** Gồm Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty Du lịch Mai Anh Đào.

*** Các Công ty độc lập, Công ty liên kết:**

1. Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt:

Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng – Phường 2 – TP. Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, thuỷ điện, cấp thoát nước.... Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp ...v..v...

Vốn điều lệ thực góp : 4.000.000.000 đ (Bốn tỷ đồng)

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

2. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm – Phường 1 – TP. Bảo Lộc – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, thuỷ điện, cấp thoát nước.... Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp ...v..v...

Vốn điều lệ thực góp : 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng)

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

3. Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa ốc Đà Lạt:

Địa chỉ: 25 Trần phú – Phường 3 – TP. Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: 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. Lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu.....

Vốn điều lệ thực góp : 348.000.000 đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng)

Tỷ lệ : 29% DLR tham gia góp vốn.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Lấy đầu tư làm nền tảng để tạo doanh thu, lợi nhuận và giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, kết hợp một cách hợp lý, phù hợp với các hình thức, loại hình dự án đầu tư truyền thống của doanh nghiệp gắn với bổ sung hoạt động đầu tư theo các loại hình, lĩnh vực đầu tư mới (bất động sản nông nghiệp, bất động sản dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật…);

Tiếp tục lấy hoạt động thi công xây dựng làm hoạt động chính trong sản xuất kinh doanh theo hướng nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các hoạt động xây dựng gắn với hoạt động đầu tư của Công ty, mở rộng lĩnh vực và địa bàn hoạt động thầu thi công xây dựng nhằm tạo ra doanh thu và thu nhập đảm bảo duy trì sự ổn định của doanh nghiệp;

Nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu cung ứng vật liệu xây dựng chủ yếu cho các hoạt động đầu tư và thi công xây dựng của Công ty đồng thời cung ứng cho thị trường;

Thông qua các giải pháp đầu tư, từng bước chuyển đổi hoạt động trên lĩnh vực du lịch từ quản lý tài sản của doanh nghiệp, lấy thu bù chi trở thành một ngành nghề kinh doanh dịch vụ chính thức nhằm mang lại giá trị gia tăng cho doanh nghiệp.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018

1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2018	THỰC HIỆN 2018
1	Doanh thu	88.615.274.757	43.497.909.347
2	Lợi nhuận trước thuế	1.316.519.248	(9.673.382.709)
3	Lợi nhuận sau thuế	1.026.885.013	(9.674.775.576)

2. TÌNH HÌNH TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ:

*** Danh sách Ban điều hành:**

1/ Bà Lê Thị Kim Chính — Chức vụ: Tổng Giám đốc

Số Cổ phần sở hữu: 252,200 cp

2/ Ông Nguyễn Văn Hòa — Chức vụ: Kế toán trưởng

Số Cổ phần sở hữu: 4,100 cp

Tỷ lệ sở hữu: 0.091%

Trong năm 2018, cụ thể là tháng 6/2018, Công ty có những sự thay đổi trong Ban điều hành như sau:

- Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với ông Vũ Minh Hải.

Số lượng cán bộ, nhân viên: 60 người (Bao gồm: Văn phòng Công ty, 02 Công ty thành viên độc lập và 2 Công ty trực thuộc).

Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật lao động liên quan đến việc thực hiện chế độ, chính sách và quyền lợi của người lao động: thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, HĐLĐ, BHXH, BHYT, BHTN…

Điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty luôn được đảm bảo nhằm tạo thuận lợi nhất cho người lao động hoàn thành nhiệm vụ, yên tâm công tác.

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của CB-CNV người lao động. Lương bình quân của CB-CNV năm 2018 là 5.500.000 đồng/người/tháng.

Người lao động được trả tiền thưởng theo Quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Tết Dương lịch, Giỗ Tổ Hùng Vương, Lễ 30/4, 02/9, Tết nguyên đán…

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ vào tạo mọi điều kiện để CBNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị.

Liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty luôn hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với địa phương, tham gia đóng góp các chương trình xã hội – từ thiện…

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN DỰ ÁN:

Dự án Khu dân cư đồi An Tôn

a. Quy mô đầu tư:

- Tổng mức đầu tư : 612.206.531.000 đồng;
- Diện tích sử dụng đất : 110.621,3 m^2 ;
- Quy mô đầu tư : 124 lô liên kế, 130 lô biệt lập; 03 khối chung cư nhà ở xã hội 5 tầng, 264 căn hộ;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 21.250,10 m^2.

b. Thời gian, địa điểm thực hiện dự án:

- Thời gian thực hiện dự án: 2019-2022;

- Địa điểm : Khu dân cư Đồi An Tôn - Phường 5, Thành phố Đà Lạt

c. Chủ trương, hình thức đầu tư:

- Chủ đầu tư : Công ty làm chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và đất nền phân lô biệt lập và liên kế sân vườn phục vụ tái định cư theo quết định của UBND tỉnh Lâm Đồng và các đối tượng có nhu cầu.

Dự án còn vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, chưa được phê duyệt chủ trương, quy hoạch đường vanh đai và nhất là chưa huy động, bố trí vốn đủ vốn để triển khai thực hiệ dự án.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

4.1 CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

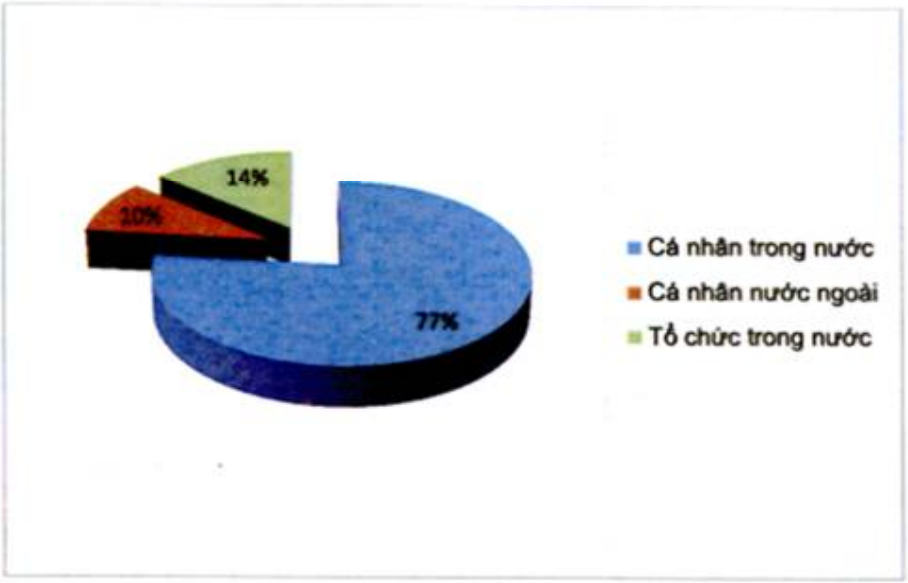
CHỈ TIÊU	NĂM 2017 (Triệu đồng)	NĂM 2018 (Triệu đồng)	% TĂNG GIẢM 2018/2017
Số cổ phần	4,500,000	4,500,000	100%
Doanh thu thuần	50,303	42,956	85%
Giá vốn hàng bán	46,627	39,952	86%
Lợi nhuận gộp	3,676	3,004	82%
Chi phí bán hàng	522	445	85%
Chi phí quản lý	12,613	7,490	59%
Lợi nhuận khác	(332)	(905)	273%
EBIT (Thu nhập trước thuế và lãi vay)	(9,877)	(5,844)	59%
Lợi nhuận tài chính ròng	**(4,547)**	**(3,829)**	84%
Lợi nhuận trước thuế	(14,424)	(9,673)	67%
Thuế TNDN	-	1	
Lợi nhuận sau thuế	**(14,424)**	**(9,674)**	67%
Tài sản ngắn hạn	68,660	37,721	55%
Tài sản dài hạn	50,318	47,065	94%
Tổng Tài Sản	118,978	84,786	71%
Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn	104,726	80,209	77%
Vốn chủ sở hữu	**14,252**	**4,577**	32%

4.2 CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	NĂM 2017	NĂM 2018	GHI CHÚ
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	7%	7%	
Tỷ suất EBIT/ Doanh thu	-20%	-14%	
Tốc độ tăng trưởng của doanh thu	-9.27%	-14.61%	
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	-18%	-33%	
Giá vốn hàng bán/ Doanh thu (%)	92.69%	93.01%	
Chi phí bán hàng, quản lý/ Doanh thu	26.11%	18.47%	
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản (%)	57.71%	44.49%	
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản (%)	42.29%	55.51%	
Đòn cân tài chính (Tài sản/ Vốn chủ sở hữu)	834.82%	1852.44%	
Số vòng quay hàng tồn kho (lần)	2.63	2.32	
Số vòng quay tài sản cố định (lần)	4.27	5.60	
Số vòng quay tài sản ngắn hạn (lần)	0.73	1.14	
Số vòng quay tài sản (Doanh thu/ Tài sản) - lần	0.42	0.51	
Số vòng quay vốn chủ sở hữu (lần)	3.53	9.39	
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	11.98%	5.40%	
HỆ SỐ NỢ	**NĂM 2017**	**NĂM 2018**	**GHI CHÚ**
Nợ/ Tổng tài sản (%)	88.02%	94.60%	
Nợ/ Vốn chủ sở hữu (%)	734.82%	1752.44%	
Các khoản phải thu/ Tổng tài sản	39.71%	16.86%	
KHẢ NĂNG CHI TRẢ, THANH TOÁN	**NĂM 2017**	**NĂM 2018**	**GHI CHÚ**
Hệ số chi trả lãi vay (lần)	(2.11)	(1.38)	
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0.96	0.54	
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.71	0.30	
Khả năng thanh toán bằng tiền/ Nợ ngắn hạn	3.34%	6.84%	
KHẢ NĂNG SINH LỜI	**NĂM 2017**	**NĂM 2018**	**GHI CHÚ**
Hệ số lãi ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu)	-28.67%	-22.52%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	-101.2%	-211.4%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-12.1%	-11.4%	
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	7.31%	6.99%	
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu **(ROE)**	-101.21%	-211.36%	
Suất sinh lời của tài sản **(ROA)**	-12.12%	-11.41%	
Thu nhập trên mỗi cổ phần **(EPS)**	(3,205)	(2,150)	
Tỷ số giá thu nhập **(P/E)**	(2.50)	(4.19)	
Giá cổ phiếu/ Giá trị ghi sổ **(P/B)**	0.56	1.97	

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:

STT	NHÓM CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	CP SỞ HỮU
1	Cá nhân trong nước	184	3.446.950
2	Tổ chức trong nước	7	621.050
3	Cá nhân nước ngoài	6	432.000
TỔNG CỘNG		**197**	**4.500.000**



BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018:

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 với doanh thu thực hiện 43,5 tỷ đồng, lỗ (-9,67) tỷ đồng.

THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Tình hình vốn cổ phần của Công ty không có sự thay đổi so với năm trước. Vốn điều lệ của Công ty vẫn là 45 tỷ đồng.

TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

Trái phiếu có thể chuyển đổi: Không có
Trái phiếu không thể chuyển đổi: Không có

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾ HOẠCH NĂM 2018		KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2018		SO SÁNH THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH NĂM 2018	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	56,554,190,381	(653,509,017)	11,282,090,093	4,482,395	19.9%	-0.7%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,913,158,672	1,753,375,200	2,723,597,868	1,504,796,434	93.5%	85.8%
3	Hoạt động đầu tư dự án						
4	Hoạt động Quản lý dự án						
5	Hoạt động dịch vụ D.lịch	1,513,388,430	(94,164,205)	1,429,386,346	(324,220,963)	94.4%	-344.3%
6	Hoạt động SXKD VLXD	27,634,537,274	310,817,270	27,521,339,974	(3,332,029,390)	99.6%	-1072.0%
7	Hoạt động khác			541,495,066	(7,505,063,554)		
	HỢP CỘNG	**88,615,274,757**	**1,316,519,248**	**43,497,909,347**	**(9,652,035,078)**	**49.1%**	**-733.1%**
	TRỪ NỘI BỘ			-	**12,863,707**		
	CÔNG TY LIÊN KẾT				**(8,483,924)**		
	THUẾ TNDN HOÃN LẠI						
	THUẾ TNDN		**289,634,235**		**1,392,867**		
	HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)	**88,615,274,757**	**1,026,885,013**	**43,497,909,347**	**(9,674,775,576)**	**49.1%**	**-942.1%**

Kết quả SXKD hợp nhất năm 2018: Doanh thu thực hiện 43,5 tỷ đồng/ kế hoạch 88,6 tỷ đồng, tương ứng 49% kế hoạch đề ra; lợi nhuận sau thuế là âm -9,6 tỷ đồng, chi tiết được thể hiện trong từng lĩnh vực sau:

➢ **Lĩnh vực hoạt động thi công xây lắp:** Kết quả thực hiện doanh thu năm 2018 là 11,2 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 56,5 tỷ đồng, tương đương với 20% kế hoạch đề ra.

- Hoạt động thi công xây lắp của khối Văn phòng công ty không thực hiện theo kế hoạch đề ra ban đầu; các gói thầu đấu thầu và thi công công trình An Tôn không thực hiện được.

- Hoạt động thi công xây lắp của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt: Doanh thu đạt được là 11,2 tỷ đồng/ kế hoạc đề ra 25,8 tỷ đồng, đạt 43,4% kế hoạc đề ra.

➢ **Lĩnh vực cho thuê bất động sản:** Doanh thu kế hoạch đề ra là 2,9 tỷ đồng, kết quả thực tế thực hiện là 2,7 tỷ đồng, đạt 93,5 % kế hoạch.

➢ **Lĩnh vực hoạt động đầu tư và quản lý dự án:**

Lĩnh vực hoạt động này chạy theo các dự án do Công ty làm chủ đầu, các dự án của công ty chưa triển khai dẫn đến lĩnh vực này không đạt kế hoạc đề ra.

➢ **Hoạt động dịch vụ du lịch:**

Kế hoạch doanh thu đề ra 1,5 tỷ đồng, kết quả doanh thu thực hiện được là 1,43 tỷ đồng, tương đương 94,4 % kế hoạch; lợi nhuận trước thuế là âm 324 triệu đồng, do cơ sở du lịch trang thiết bị không được đầu tư nâng cấp, đóng tiền sử dụng đất cao dẫn đến doanh thu thấp, kinh doanh không hiệu quả.

➢ **Hoạt động SXKD vật liệu xây dựng:**

Kế hoạch doanh thu 27,6 tỷ đồng, kết quả doanh thu thực hiện là 27,5 tỷ đồng, tương đương 99,6% kế hoạch nhưng lợi nhuận thực hiện thực tế là âm (- 3,3 tỷ đồng).

Lợi nhuận trước thuế không đạt kế hoạch ban đầu 310,8 triệu đồng; nguyên nhân dẫn đến kết quả kinh doanh thua lỗ là chi phí giá vốn hàng bán và chi phí QLDN cao.

➢ **Tổng quan:** Ngoài những lý do khách quan của tình hình thị trường cạnh tranh gay gắt. Tình hình tài chính tín dụng của DLR rất xấu, cần phải cơ cấu nợ vay, tập trung thu hồi công nợ mới có thể đáp ứng được yêu cầu đấu thầu các gói thầu của các chủ đầu tư đưa ra cũng như khả năng tài chính để đầu tư dự án của công ty làm chủ đầu tư.

Mặt khác, HĐQT và Ban điều hành cần ổn định công tác tổ chức, nhân sự, đồng thuận để nhanh chóng đưa hoạt động SXKD vào hoạt động thực chất hơn; Nhanh chóng tiến hành đầu tư dự án Khu dân cư đồi An Tôn do công ty làm chủ đầu tư để tạo ra doanh thu cũng như tạo cơ sở cho hoạt động sản xuất kinh doanh VLXD, xây dựng phát.

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TỔNG TÀI SẢN, VỐN CHỦ SỞ HỮU

Kết thúc năm 2018, tổng tài sản của Công ty là 84,7 tỷ đồng, tương ứng 71% so với đầu năm.

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định của công ty còn lại trong năm 2018 là 24,4 tỷ đồng, tương ứng 93,3 % so với đầu năm.

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU.

Vốn chủ sở hữu của công ty còn lại là 4,6 tỷ đồng, tương ứng với 32% so với đầu năm.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

➢ a) Tình hình tài sản và nguồn vốn:

Kết quả hoạt động SXKD sau thuế hợp nhất trong tổng công ty là âm (-9,6 tỷ đồng) dẫn đến tình hình tài sản và nguồn vốn của công ty đã bị ảnh hưởng so với đầu năm, thể hiện: Tổng tài sản còn lại 84,7 tỷ đồng và vốn CSH còn lại là 4,6 tỷ đồng.

➢ b) Tình hình công nợ phải thu, phải trả:

- Trong năm, ban điều hành đã có nhiều cố gắng để thu hồi công nợ, cải thiện tình hình tài chính, nợ vay, trong đó: Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã giảm 33 tỷ đồng (từ 47,24 tỷ đồng xuống 14,3 tỷ đồng).

Tuy nhiên, áp lực trả nợ vay, các khoản phải thu vẫn còn khá cao, thể hiện qua các lĩnh vực: Nợ ngắn hạn 69,2 tỷ đồng; Các khoản phải thu ngắn hạn tuy đã giảm nhưng vẫn còn cao: 14,3 tỷ đồng. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 21,7 tỷ đồng, vay và nợ thuê tài chính dài hạn 8,8 tỷ đồng.

3. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019:

(Theo từng lĩnh vực hoạt động - Phân bổ chi phí QLDN theo tỷ lệ doanh thu)

	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾT QUẢ NĂM 2018		KẾ HOẠCH NĂM 2019		SO SÁNH NĂM 2019 / NĂM 2018	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	11,282,090,093	4,482,395	38,217,285,221	(1,305,127,008)	338.74%	-29116.73%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,723,597,868	1,504,796,434	3,774,992,003	2,331,934,841	138.60%	154.97%
3	Hoạt động đầu tư dự án	-	-				
4	Hoạt động quản lý dự án	-	-				
5	Hoạt động dịch vụ Du lịch	1,429,386,346	(324,220,963)	1,858,000,000	518,000,000	129.99%	-159.77%
6	Hoạt động SXKD VLXD	27,521,339,974	(3,332,029,390)	32,085,400,001	361,117,788	116.58%	-10.84%
7	Hoạt động khác	541,495,066	(7,505,063,554)				
	HỢP CỘNG	**43,497,909,347**	**(9,652,035,078)**	**75,935,677,225**	**1,905,925,621**	**174.57%**	**19.75%**
	TRỪ NỘI BỘ	-	**12,863,707**				
	CÔNG TY LIÊN KẾT		**(8,483,924)**				
	THUẾ TNDN HOÃN LẠI		-				
	THUẾ TNDN		**1,392,867**		**419,303,637**		
	HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)	**43,497,909,347**	**(9,674,775,576)**	**75,935,677,225**	**1,486,621,985**	**174.57%**	**15.37%**

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị để kịp thời khắc phục các điểm yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị cần tái cấu trúc doanh nghiệp, tập trung vào những lĩnh vực công ty có thế mạnh, có thể loại bỏ một số lĩnh vực kinh doanh không hiệu quả, không phù hợp với công ty, trong đó tập trung vào các vấn đề chính như:

- Trên cơ sở các cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của Doanh nghiệp, tập trung trọng điểm vào hoạt động đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Cải tổ lại hoạt động thi công xây lắp; đầu tư mở rộng hoạt động SXKD vật liệu xây dựng để giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận cho doanh nghiệp;

- Cải cách chính sách tiền lương phù hợp nhu cầu của Doanh nghiệp và người lao động, phù hợp với các quy định của Nhà nước;

- Tập trung tháo gỡ khó khăn, tồn đọng của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc – Đơn vị thành viên của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt sở hữu 100% vốn.

- Trong năm 2018, có 03 Nghị quyết Hội đồng quản trị (Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản) và 04 quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị được ban hành. Các thành viên HĐQT chưa được thống nhất trong một số vấn đề dẫn đến hoạt động chung của HĐQT với Ban điều hành chưa được thống nhất, ảnh hưởng nhất định đến hoạt động điều hành, SXKD của công ty gặp khó khăn.

- Các tiểu ban chuyên môn của HĐQT hoạt động chưa thực sự hiệu quả và bao quát sâu sát hết tình hình hoạt động của Công ty.

CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng quản trị chỉ đạo và phối hợp với Ban điều hành kịp thời giải quyết các vướng mắc, tồn đọng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, Ban Tổng Giám đốc.

NHỮNG HẠN CHẾ CÒN TỒN TẠI

Mặc dù Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh…; Hội đồng quản trị và Ban điều hành tâm huyết với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành; Tuy nhiên vẫn còn một số những hạn chế cần khắc phục như:

- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty.

Các dự án chậm triển khai so với dự kiến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

Cơ cấu vốn, quản lý vốn chưa thật sự cân đối, phù hợp làm tăng áp lực lên các mặt hoạt động kinh doanh.

TRIỂN VỌNG VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Tiếp tục duy trì hoạt động SXKD trong năm 2019, tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.

- Nâng cao quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, khoán chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận cho các đơn vị; Phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.

- Đẩy mạnh công tác xây lắp, tham gia đấu thầu nhiều công trình xây dựng trong và ngoài Tỉnh Lâm Đồng để tạo doanh thu góp phần thực hiện hoàn thành kế hoạch đề ra.

- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.

- Tập trung đầu tư phát triển các dự án mới có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.

- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng, tạo thêm nguồn vốn SXKD cho Công ty.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông:

- Trong năm 2018 HĐQT Công ty chưa tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại hội nhiệm kỳ mới là do còn đang tranh chấp số cổ phiếu của công ty; Cổ phiếu đang tranh chấp giữa Ông Trịnh Ngọc Thanh – CT. HĐQT công ty với Ông Phan Tấn Dũng và Ông Lê Ngọc Khánh Việt đang đứng tên (Tổng số lượng là 1.323.036 cổ phiếu, tương ứng với 29,4% tổng số cổ phiếu của DLR).

II. Hội đồng quản trị:

1/. Thông tin thành viên HĐQT năm 2018:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	08	100%	
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	06	75%	Ủy quyền
3	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	07	87,5 %	Ủy quyền
4	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	03	37,5 %	Vắng mặt
5	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	03	37,5 %	Vắng mặt

2/. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Thực hiện theo đúng quy định điều lệ của Công ty; Đa số các thành viên HĐQT thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và định hướng nội dung cho các kỳ họp khác.

- Hội đồng quản trị chỉ đạo và phối hợp với Ban điều hành kịp thời giải quyết các vướng mắc, tồn đọng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, Ban Tổng Giám đốc.

3/. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT:

Các tiểu ban chuyên môn của HĐQT hoạt động chưa thực sự hiệu quả và bao quát sâu sát hết tình hình hoạt động của Công ty.

4/. Các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị & Quyết định của Chủ tịch HĐQT:

TT	SỐ NQ / QĐ	NGÀY	HÌNH THỨC	NỘI DUNG
1	**01/NQ**	06/02/2018	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	1/ Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thống nhất bổ nhiệm Bà Lê Thị Kim Chính – Thành viên Hội đồng quản trị tiếp tục đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt kể từ ngày 17/11/2017, thời hạn bổ nhiệm 24 tháng. 2/ Hội đồng Quản trị công ty thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện tạm ngưng hoạt động đối với Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.
2	**01/QĐ**	06/02/2018	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Bà Lê Thị Kim Chính, sinh ngày 21/3/1961 tại Nam Định; CMND số 024 437 275 cấp ngày 04/8/2010 tại TP Hồ Chí Minh Chức vụ hiện đang đảm nhận: Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc công ty Tiếp tục đảm nhận chức vụ: Tổng Giám đốc điều hành Công ty CP Địa ốc Đà Lạt Thời hạn bổ nhiệm 21 tháng, kể từ ngày 06/02/2018
3	**02/QĐ**	06/02/2018	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tiếp tục tạm ngừng hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc trong thời gian 12 tháng, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 Lý do tạm ngừng: Doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả, ngừng hoạt động kinh doanh để tổ chức cơ cấu, sắp xếp lại;
4	**02/NQ**	01/6/2018	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	1/ Hội đồng Quản trị thống nhất thông qua Thang bảng lương và các khoản hỗ trợ sinh hoạt phí theo quy định áp dụng đối với công ty CP Địa ốc Đà Lạt từ ngày 01/01/2018. 2/ Hội đồng Quản trị công ty thống nhất theo Đơn xin thôi chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Ông Vũ Minh Hải.
5	**03/QĐ**	01/6/2018	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành "Quy chế tiền lương của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt" có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2018 và thay thế cho Quyết định số 01/QĐ/HĐQT-DLR ngày 10/01/2016
6	**04/QĐ**	01/6/2018	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đối với Ông Vũ Minh Hải kể từ ngày 01/6/2018. Lý do: Giải quyết theo nguyện vọng cá nhân
7	**03/NQ**	26/7/2018	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	1/ Hội đồng Quản trị thống nhất thông qua phương án vay vốn các thành viên Hội đồng Quản trị, cổ đông, cán bộ nhân viên công ty với nội dung cụ thể như sau: - Mục đích nguồn vốn vay: Dùng để thực hiện các

				công việc tư vấn chuẩn bị đầu tư dự án Khu dân cư đồi An Tôn, phường 5, thành phố Đà Lạt và đóng tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của phần diện tích đất thuê tại Khu biệt thự Lê Lai, thành phố Đà Lạt; - Số tiền vay: 05 tỷ đồng; - Thời gian vay: 01 năm, trả gốc và lãi vay khi hết thời hạn vay; - Lãi suất vay vốn: Bình quân lãi suất huy động vốn vay của 04 ngân hàng thương mại cổ phần cho thời hạn vay 01 năm; - Giao Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tổ chức thực hiện ký hợp đồng vay và triển khai thực hiện theo đúng quy định. 2/ Hội đồng Quản trị công ty thống nhất giao người đại diện theo pháp luật của công ty có toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề có liên quan để thu hồi số tiền Ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT còn nợ tạm ứng của công ty theo Văn bản giải trình ngày 14/12/2017 của Phòng Kế toán tài vụ và Biên bản xác nhận công nợ tạm ứng ngày 04/7/2016 theo quy định

III. Ban kiểm soát:

1/. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS):

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	1	33%	
2	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	0		
3	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	0		

Trưởng Ban kiểm soát và các thành viên Ban kiểm soát thường xuyên liên lạc và làm việc với nhau qua điện thoại và email. Hoạt động của Ban kiểm soát hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

2/. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, ban điều hành:

3/. <u>Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác</u>:

- Trong năm 2018 BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, cũng như các báo cáo của Ban điều hành về hoạt động của công ty. Tuy nhiên có một số thời điểm sự phối hợp giữa Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị cũng như Ban điều hành chưa được thông suốt, nhịp nhàng.

IV. Đào tạo về quản trị Công ty:

- Không.

V. Danh sách về người có liên quan của công ty niêm yết theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty:

1/. Danh sách về người có liên quan của công ty:

TT	Tên tổ chức / cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*/ ngày cấp / nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	Trịnh Ngọc Thanh		Chủ tịch HĐQT	B4446639 / 30/07/2010 / Cục XN Cảnh	Lầu 2, 343 Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM	14/10/2015		Tham gia thành viên HĐQT
2	Quách Tấn Hải		Phó CT HĐQT	025198162 / 30/11/2010 / TP HCM	142 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên HĐQT
3	Lê Thị Kim Chính		Thành viên HĐQT	024437275 / 04/08/2010 / TP HCM	142 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên HĐQT
			Tổng Giám đốc			07/11/2016		Bổ nhiệm Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Quang Trung		Thành viên HĐQT	022965731 / 13/02/2014 / TP HCM	4A 116 Ấp 4, Phạm Văn Hai, Q. Bình Chánh, TP HCM	21/04/2011		Tham gia thành viên HĐQT
5	Ngô Phước		Thành viên HĐQT	250207474 / 02/11/2008 / Lâm Đồng	13 Nguyễn Văn Trỗi, P.1, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	22/09/2010		Tham gia thành viên HĐQT
6	Nguyễn Văn Hòa		Kế toán trưởng	250316941 / 12/11/2007 / Lâm Đồng	9 Lê Hồng Phong, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	30/11/2010		Bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty

7	Đào Ngọc Phương Nam		Trưởng ban kiểm soát	211784159 / 31/08/2004 / TP HCM	Lầu 8, 59 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên BKS
8	Hoàng Việt Thúy Hồng		Thành viên BKS	023524079 / 21/10/2011 / TP HCM	107B/602-604 L6, Trần Hưng Đạo, TP.HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên BKS
9	Nguyễn Thị Thanh Hiếu		Thành viên BKS	250199285 / 09/05/2007 / Lâm Đồng	9E Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng	14/10/2015		Tham gia thành viên BKS
10	CTCP Đầu tư Hải Chính		Cổ đông nội bộ	0309984422 / 06/05/2010 / TP HCM	83 Sương Nguyệt Ánh, Quận 1, TP HCM	27/04/2013		Bà Đặng Thị Thanh Vân – GĐ Công ty Du lịch Mai Anh Đào
11	CTCP Đầu tư Nguyên Giáp		Cổ đông nội bộ	0311138882 / 10/09/2011 / TP HCM	42/37-38 Hoàng Diệu, P.12, Quận 4, TP HCM	27/04/2013		Bà Lê Thị Kim Chính – TV HĐQT đại diện

2/. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

Không.

3/. Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát:

Không.

4/. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

Không.

VI. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ:

Không.

VII. Các vấn đề cần lưu ý khác:

- Đẩy mạnh công tác đầu tư dự án và xây lắp; tham gia đấu thầu các công trình xây dựng trong và ngoài Tỉnh Lâm Đồng để tạo doanh thu, việc làm, góp phần thực hiện hoàn thành các kế hoạch đề ra.

- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.

- Tập trung đầu tư phát triển các dự án mới có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.

- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng, tạo thêm nguồn vốn SXKD cho Công ty.

- Nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trong thị trường xây dựng và địa ốc hiện nay.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.

AASCN

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
đã được kiểm toán

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: 028. 3910 3908; 3910 6162 - Fax: 028. 3910 4880

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2018 kết thúc vào ngày 31/12/2018.

KHÁI QUÁT

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.
Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018.

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Lê Thị Kim Chính	Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 03/02/2018
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	

Ban kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 05 đến trang 38 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc

Lê Thị Kim Chính
Tổng Giám đốc
Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: 028. 3910 3908; 3910 6162 - Fax: 028. 3910 4880

Số: 128/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 26/03/2019, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Cao Thị Hồng Nga
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2018-152-1

Kiểm toán viên

Bùi Thị Như Lê
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2855-2014-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**37.721.684.683**	**68.660.072.318**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**4.736.280.097**	**2.394.605.713**
1. Tiền	111		2.580.289.789	1.252.712.743
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.155.990.308	1.141.892.970
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**14.298.817.154**	**47.244.217.514**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	17.050.628.702	44.834.586.382
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	9.381.172.845	11.600.832.378
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.513.905.816	2.690.581.274
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(14.646.890.209)	(11.881.782.520)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**17.197.210.632**	**17.753.034.429**
1. Hàng tồn kho	141		17.273.977.032	17.829.800.829
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(76.766.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.489.376.800**	**1.268.214.662**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	286.653.421	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		576.316.642	614.724.600
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	626.406.737	653.490.062
B. TAI SAN DAI HẠN	**200**		**47.064.581.117**	**50.317.917.643**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.000.000**	**3.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**24.477.916.475**	**26.246.571.812**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	20.125.613.823	21.755.735.968
- Nguyên giá	222		36.937.165.831	36.212.052.206
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(16.811.552.008)	(14.456.316.238)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	4.352.302.652	4.490.835.844
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(1.186.590.207)	(1.048.057.015)
III. Bất động sản đầu tư	230	**V.10**	**20.378.959.857**	**21.316.701.521**
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(9.170.247.498)	(8.232.505.834)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	**209.819.366**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	209.819.366
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	**V.11**	**275.026.653**	**283.510.577**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		275.026.653	283.510.577
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**1.929.678.132**	**2.258.314.367**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	1.929.678.132	2.258.314.367
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**84.786.265.800**	**118.977.989.961**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**80.209.071.386**	**104.726.019.967**
I. Nợ ngắn hạn	310		**69.216.806.407**	**71.628.123.196**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	17.972.953.552	19.036.812.027
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.068.524.657	4.240.002.845
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.087.289.518	2.083.502.539
4. Phải trả người lao động	314		203.563.600	627.658.139
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	17.104.276.973	13.268.142.139
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	232.000.000	-
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	5.880.421.682	5.772.541.325
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	21.761.121.512	26.710.397.112
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(93.345.087)	(110.932.930)
II. Nợ dài hạn	330		**10.992.264.979**	**33.097.896.771**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	1.317.369.977	1.900.396.771
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	826.000.000	255.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	8.848.895.002	30.942.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.577.194.414**	**14.251.969.994**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	**4.577.194.414**	**14.251.969.994**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*45.000.000.000*	*45.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.051.644.479	3.051.644.479
4.Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336.605.657	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(47.658.271.083)	(37.983.495.503)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		*(37.983.495.507)*	*(23.559.964.581)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		*(9.674.775.576)*	*(14.423.530.922)*
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**84.786.265.800**	**118.977.989.961**

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Huỳnh Thị Lợi	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	**42.956.414.281**	**50.356.281.529**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	53.134.900
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	**42.956.414.281**	**50.303.146.629**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	**39.952.366.923**	**46.627.355.766**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		**3.004.047.358**	**3.675.790.863**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	408.541.598	126.184.882
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.237.160.612	4.673.439.996
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*4.237.160.612*	*4.672.171.365*
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(8.483.924)	(86.034.448)
9. Chi phí bán hàng	24	VI.7	445.374.594	522.300.590
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	7.489.591.900	12.612.548.025
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**(8.768.022.074)**	**(14.092.347.314)**
12. Thu nhập khác	31	VI.9	132.953.468	216.436.326
13. Chi phí khác	32	VI.10	1.038.314.103	547.619.935
14. Lợi nhuận khác	40		**(905.360.635)**	**(331.183.609)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**(9.673.382.709)**	**(14.423.530.923)**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	1.392.867	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		**(9.674.775.576)**	**(14.423.530.923)**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		*(9.674.775.576)*	*(14.423.530.923)*
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	**(2.150)**	**(3.205)**
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	**(2.150)**	**(3.205)**

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Huỳnh Thị Lá	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**(9.674.775.576)**	**(14.423.530.923)**
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.431.510.626	3.454.689.735
- Các khoản dự phòng	03	2.765.107.689	3.348.931.995
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(400.057.674)	(40.150.434)
- Chi phí đi vay	06	4.237.160.612	4.672.171.365
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	**358.945.677**	**(2.987.888.262)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	30.217.564.395	24.784.776.026
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	555.823.797	(439.780.435)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(1.207.108.069)	(13.395.469.102)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	41.982.814	283.648.742
- Tiền lãi vay đã trả	13	(323.778.869)	(492.493.235)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(104.347.289)	(5.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	17.587.843	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt kinh doanh	**20**	**29.556.670.299**	**7.747.793.734**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(580.656.915)	(326.528.747)
2.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	408.541.598	126.184.882
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(172.115.317)**	**(200.343.865)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2.Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	
3.Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(27.042.880.598)	(12.699.500.000)
4.Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(27.042.880.598)**	**(12.699.500.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**2.341.674.384**	**(5.152.050.131)**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	**60**	**2.394.605.713**	**7.546.655.844**
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	**70**	**4.736.280.097**	**2.394.605.713**

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Huỳnh Thị Lợi	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thi Kim Chinh

8

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

3. Nguyên tắc tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính
Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25-30	25-30
- Máy móc, thiết bị	08	08
- Phương tiện vận tải	05-08	05-08
- Thiết bị quản lý	05	05
- Quyền sử dụng đất	49-50	49-50

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định không được khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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

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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:
Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:
Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
Nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.
Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.
Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh

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

lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng

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

hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

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

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

22. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:
- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

23. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	499.398.250	457.149.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.080.891.539	795.563.710
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	2.155.990.308	1.141.892.970
Cộng	**4.736.280.097**	**2.394.605.713**

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	***17.050.628.702***	***44.834.586.382***
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	1.964.210.329	23.473.815.327
Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên (a1)	-	5.600.000.000
Công Ty Cổ Phần DL Sinh Thái Lạc Nam	505.659.000	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Nam Chí Kiên	118.886.000	384.694.000
CN Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty Thái Sơn	71.540.000	1.400.000.000
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	1.561.604.551	705.765.002
Công Ty TNHH May Thêu Thương Mại Lan Anh	741.672.743	981.663.205
Các khách hàng khác	12.087.056.079	12.288.648.848
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	**17.050.628.702**	**44.834.586.382**

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	***9.381.172.845***	***11.600.832.378***
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	1.502.724.186
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	1.623.916.242
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.868.782.744
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	4.892.654.251	6.605.409.206
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**9.381.172.845**	**11.600.832.378**

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

4. Phải thu khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	***2.513.905.816***	***2.690.581.274***
Tạm ứng	1.063.074.676	1.234.499.975
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	800.000.000	800.000.000
Phải thu khác	650.831.140	656.081.299
b) Phải thu khác dài hạn	***3.000.000***	***3.000.000***
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	**2.516.905.816**	**2.693.581.274**

5. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	***16.145.687.462***	***(14.646.890.209)***	***16.115.755.262***	***(11.881.782.520)***
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	10.729.036.971	(10.532.966.501)	10.713.160.759	(7.924.246.739)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	4.710.791.544	(3.408.064.761)	4.726.325.247	(3.281.266.525)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	705.858.947	(705.858.947)	676.269.256	(676.269.256)
b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	-
Cộng	**16.145.687.462**	**(14.646.890.209)**	**16.115.755.262**	**(11.881.782.520)**

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

Đơn vị tính: VND

6. Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.749.591.215	-	1.793.607.272	-
Công cụ, dụng cụ	53.518.008	-	54.918.008	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	15.165.949.990	-	15.309.166.791	-
Thành phẩm	303.130.817	(76.766.400)	669.890.572	(76.766.400)
Hàng hoá	1.787.002	-	2.218.186	-
Cộng	**17.273.977.032**	**(76.766.400)**	**17.829.800.829**	**(76.766.400)**

7. Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	***286.653.421***	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	286.653.421	-
b) Chi phí trả trước dài hạn	***1.929.678.132***	***2.258.314.367***
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.037.716.364	1.304.760.228
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	776.645.124	728.283.890
Chi phí trả trước dài hạn khác	115.316.644	225.270.249
Cộng	**2.216.331.553**	**2.258.314.367**

ANNUAL REPORT DALAT REALCO PAGE 46

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**10.635.047.292**	**21.602.777.074**	**3.744.274.497**	**229.953.343**	**36.212.052.206**
Số tăng trong năm	**144.456.710**	**209.981.747**	**427.735.168**	-	**782.173.625**
- Mua sắm mới		152.921.747	427.735.168		580.656.915
- Đầu tư XDCB hoàn thành	144.456.710		-	-	144.456.710
-Tăng do phân loại lại		57.060.000			57.060.000
Số giảm trong năm	-	-	**57.060.000**	-	**57.060.000**
-Giảm do phân loại lại			57.060.000		57.060.000
Số dư cuối năm	**10.779.504.002**	**21.812.758.821**	**4.114.949.665**	**229.953.343**	**36.937.165.831**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**3.727.080.207**	**7.830.322.178**	**2.706.814.034**	**192.099.819**	**14.456.316.238**
Số tăng trong năm	**429.518.280**	**1.654.009.151**	**256.711.980**	**14.996.359**	**2.355.235.770**
- Khấu hao trong năm	429.518.280	1.654.009.151	256.711.980	14.996.359	2.355.235.770
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**4.156.598.487**	**9.484.331.329**	**2.963.526.014**	**207.096.178**	**16.811.552.008**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	6.907.967.085	13.772.454.896	1.037.460.463	37.853.524	21.755.735.968
Tại ngày cuối năm	**6.622.905.515**	**12.328.427.492**	**1.151.423.651**	**22.857.165**	**20.125.613.823**

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.860.936.231 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.685.213.235 đồng

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	**4.404.107.500**	**141.958.364**	**992.826.995**	**5.538.892.859**
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**4.404.107.500**	**141.958.364**	**992.826.995**	**5.538.892.859**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	**808.917.697**	**56.783.334**	**182.355.984**	**1.048.057.015**
Khấu hao trong năm	**89.879.744**	**28.391.672**	**20.261.776**	**138.533.192**
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**898.797.441**	**85.175.006**	**202.617.760**	**1.186.590.207**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	3.595.189.803	85.175.030	810.471.011	4.490.835.844
Tại ngày cuối năm	**3.505.310.059**	**56.783.358**	**790.209.235**	**4.352.302.652**

ANNUAL REPORT DALAT REALCO PAGE 48

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**16.266.575.243**	**13.282.632.112**	**29.549.207.355**
Số tăng trong năm			-
Tại ngày cuối năm	**16.266.575.243**	**13.282.632.112**	**29.549.207.355**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**5.697.296.027**	**2.535.209.807**	**8.232.505.834**
Khấu hao trong năm	**661.241.868**	**276.499.796**	**937.741.664**
Tại ngày cuối năm	**6.358.537.895**	**2.811.709.603**	**9.170.247.498**
Giá trị còn lại			-
Tại ngày đầu năm	10.569.279.216	10.747.422.305	21.316.701.521
Tại ngày cuối năm (*)	**9.908.037.348**	**10.470.922.509**	**20.378.959.857**

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.804.972.883 đồng.

***(*) Ghi chú:** Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.*

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(72.973.347)	(64.489.423)
Cộng	**275.026.653**	**283.510.577**

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

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

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) ***Phải trả người bán ngắn hạn***	***17.972.953.552***	***17.972.953.552***	***19.036.812.027***	***19.036.812.027***
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	502.808.779	502.808.779	552.808.779	552.808.779
Công Ty TNHH Thiên Tự Phước	1.989.464.501	1.989.464.501	1.434.742.000	1.434.742.000
Công Ty Cổ Phần Thắng Đạt	786.224.894	786.224.894	400.179.851	400.179.851
Công Ty TNHH Sơn Vân Dung	575.412.071	575.412.071	575.412.071	575.412.071
Nguyễn Văn Đức	1.750.000.000	1.750.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
Hoàng Đức Vân	1.650.000.000	1.650.000.000	2.031.540.588	2.031.540.588
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.720.000.000	1.720.000.000
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.337.479.550	1.337.479.550
Các nhà cung cấp khác	8.229.623.423	8.229.623.423	9.184.649.188	9.184.649.188
b) ***Phải trả người bán dài hạn***	-	-	-	-
Cộng	**17.972.953.552**	**17.972.953.552**	**19.036.812.027**	**19.036.812.027**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
a) ***Thuế và các khoản phải nộp***				
Thuế giá trị gia tăng	113.712.288	1.067.800.673	1.067.644.505	113.868.456
Thuế thu nhập cá nhân	5.840.000			5.840.000
Thuế tài nguyên	12.649.882	230.749.934	183.529.480	59.870.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp		105.740.156	104.347.289	1.392.867
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.944.909.369	1.217.123.732	1.282.395.292	1.879.637.809
Các loại thuế khác	6.391.000	75.756.640	55.467.590	26.680.050
Cộng	**2.083.502.539**	**2.697.171.135**	**2.693.384.156**	**2.087.289.518**
b) ***Thuế và các khoản phải thu***				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	602.354.961	28.219.559		574.135.402
Thuế TNCN nộp thừa	11.573.980	6.669.619	25.567.103	30.471.464
Các loại thuế khác nộp thừa	39.561.121	28.000.000	10.238.750	21.799.871
Cộng	**653.490.062**	**62.889.178**	**35.805.853**	**626.406.737**

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

14. Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	***17.104.276.973***	***13.268.142.139***
Chi phí lãi vay	16.913.598.556	13.000.216.813
Trích trước chi phí khác	190.678.417	267.925.326
Chi phí phải trả dài hạn	-	-
Cộng	**17.104.276.973**	**13.268.142.139**

15. Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả ngắn hạn khác	***5.880.421.682***	***5.772.541.325***
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818
Kinh phí công đoàn	342.258.128	330.831.359
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	653.293.619	653.293.619
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	100.398.049	122.143.267
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.818.639.330	3.700.440.524
Phải trả dài hạn khác	***826.000.000***	***255.000.000***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	826.000.000	255.000.000
Cộng	**6.706.421.682**	**6.027.541.325**

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

16. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

		31/12/2018		Phát sinh trong năm		01/01/2018	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	***Vay ngắn hạn***	**21.761.121.512**	**21.761.121.512**	**1.184.000.000**	**6.133.275.600**	**26.710.397.112**	**26.225.397.112**
	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (a1)	1.184.000.000	1.184.000.000	1.184.000.000	1.194.000.000	1.194.000.000	1.194.000.000
	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2)	6.397.112	6.397.112	-		6.397.112	6.397.112
	Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a3)	20.000.000	20.000.000	-	4.930.000.000	4.950.000.000	4.950.000.000
	Bà Lưu Thị Hoàng (a4)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
	Bà Lê Thị Thục Quyên (a4)	178.224.400	178.224.400	-	6.775.600	185.000.000	-
	Bà Nguyễn Thị Hảo (a4)	300.000.000	300.000.000	-	-	300.000.000	-
		72.500.000	72.500.000	-	2.500.000	75.000.000	75.000.000
b)	***Vay dài hạn***	***8.848.895.002***	***8.848.895.002***	-	***22.093.604.998***	***30.942.500.000***	***30.942.500.000***
	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (b1)	490.500.000	490.500.000	-	1.452.000.000	1.942.500.000	1.942.500.000
	Quỹ Đầu Tư Phát Triển (b2)	8.358.395.002	8.358.395.002	-	20.641.604.998	29.000.000.000	29.000.000.000
	Cộng	**30.610.016.514**	**30.610.016.514**	**1.184.000.000**	**28.226.880.598**	**57.652.897.112**	**57.167.897.112**

ANNUAL REPORT DALAT REALCO PAGE 52

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

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

(a1) Các khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
0063/TDA/15CD ngày 31-03-2015	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	672.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD ngày 09-02-2015	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12	182.000.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD ngày 30-06-2016	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	130.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD ngày 01-02-2016	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	200.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			**1.184.000.000**	

(a2) Các khoản vay ngắn hạn của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
LAV201202233	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	6.397.112	Thế chấp tài sản
5400LAV201600606	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	20.000.000	Tín chấp
Cộng tổng			**26.397.112**	

(a3) Các khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
5400LAV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	12.000.000.000	Tín chấp
5400LAV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Tín chấp
Cộng tổng			**20.000.000.000**	

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

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

(a4) Các khoản vay dài hạn của cá nhân đến hạn trả theo chi tiết như sau:

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

(b1) Khoản vay dài hạn của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
0034/TDA/15CD (09-02-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12	45.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD (30-06-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	195.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD (01-02-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	250.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			**490.500.000**	

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

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
01/2014/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,12%	4.000.000.000	Tín chấp
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	2,40%	4.358.395.002	Tín chấp
Cộng tổng			**8.358.395.002**	

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.549.369.977	1.900.396.771
Cộng	**1.549.369.977**	**1.900.396.771**

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

18. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**45.000.000.000**	**3.847.215.361**	**3.051.644.479**	**336.605.657**	**(23.559.964.580)**	**28.675.500.917**
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					(14.423.530.923)	(14.423.530.923)
Số dư cuối năm trước	**45.000.000.000**	**3.847.215.361**	**3.051.644.479**	**336.605.657**	**(37.983.495.503)**	**14.251.969.994**
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					(9.674.775.576)	(9.674.775.576)
Số dư cuối năm	**45.000.000.000**	**3.847.215.361**	**3.051.644.479**	**336.605.657**	**(47.658.271.079)**	**4.577.194.414**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018	%	01/01/2018	%
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%
Cộng	**45.000.000.000**	**100%**	**45.000.000.000**	**100%**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) Ngoại tệ các loại	-	-
d) Vàng tiền tệ	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	730.142.447	730.142.447

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

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

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	14.005.687.961	20.742.967.101
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	25.943.544.520	26.307.235.053
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.007.181.800	3.306.079.375
Cộng	**42.956.414.281**	**50.356.281.529**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	53.134.900
Cộng	**-**	**53.134.900**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	14.005.687.961	20.742.967.101
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	25.943.544.520	26.307.235.053
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.007.181.800	3.252.944.475
Cộng	**42.956.414.281**	**50.303.146.629**

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	11.537.340.526	17.993.381.072
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	25.993.929.041	26.255.662.548
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.421.097.356	2.378.312.146
Cộng	**39.952.366.923**	**46.627.355.766**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	408.541.598	126.184.882
Cộng	**408.541.598**	**126.184.882**

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

6. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	4.237.160.612	4.672.171.365
Chi phí tài chính khác	-	1.268.631
Cộng	**4.237.160.612**	**4.673.439.996**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	380.375.806	450.885.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.323.813	9.136.994
Chi phí bằng tiền khác	62.674.975	62.277.692
Cộng	**445.374.594**	**522.300.590**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.466.062.925	4.372.395.213
Chi phí khấu hao TSCĐ	150.907.804	212.968.969
Chi phí dự phòng	2.765.107.689	3.348.931.995
Chi phí dịch vụ mua ngoài	715.152.054	644.360.768
Chi phí bằng tiền khác	1.392.361.428	4.033.891.080
Cộng	**7.489.591.900**	**12.612.548.025**

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng	84.545.455	169.090.910
Thu khác	48.408.013	47.345.416
Cộng	**132.953.468**	**216.436.326**

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	632.861.490	170.623.732
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	-	59.624.532
Chi phí khác	405.452.613	317.371.671
Cộng	**1.038.314.103**	**547.619.935**

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

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.674.775.576)	(14.423.530.923)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(9.674.775.576)	(14.423.530.923)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**(2.150)**	**(3.205)**
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	**(2.150)**	**(3.205)**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2018.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	28.662.534.610	29.736.946.311
Chi phí nhân công	8.017.560.703	14.097.825.220
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.431.510.626	3.454.689.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.516.428.286	4.071.089.741
Chi phí bằng tiền khác	5.259.299.192	8.319.595.919
Cộng	**47.887.333.417**	**59.680.146.926**

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	46.721.091	595.860.420

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

Năm 2018	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	14.005.687.961	25.943.544.520	3.007.181.800	42.956.414.281
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	21.328.964.134	28.663.739.505	1.731.732.716	51.724.436.355
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**(7.323.276.173)**	**(2.720.194.985)**	**1.275.449.084**	**(8.768.022.074)**
Lợi nhuận khác	(31.335.890)	(881.324.745)	7.300.000	(905.360.635)
Tổng lợi nhuận trước thuế	**(7.354.612.063)**	**(3.601.519.730)**	**1.282.749.084**	**(9.673.382.709)**
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2018				
Tài sản bộ phận	47.047.732.754	36.841.757.113	896.775.933	84.786.265.800
Tổng tài sản	**47.047.732.754**	**36.841.757.113**	**896.775.933**	**84.786.265.800**
Nợ phải trả bộ phận	72.285.005.094	6.333.228.055	1.590.838.237	80.209.071.386
Tổng nợ phải trả	**72.285.005.094**	**6.333.228.055**	**1.590.838.237**	**80.209.071.386**

ANNUAL REPORT DALAT REALCO PAGE 60

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

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Năm 2017	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	20.742.967.101	26.307.235.053	3.252.944.475	50.303.146.629
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	33.406.638.792	29.290.621.122	1.698.234.029	64.395.493.943
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**(12.663.671.691)**	**(2.983.386.069)**	**1.554.710.446**	**(14.092.347.314)**
Lợi nhuận khác	(113.039.250)	(226.943.359)	8.799.000	(331.183.609)
Tổng lợi nhuận trước thuế	**(12.776.710.941)**	**(3.210.329.428)**	**1.563.509.446**	**(14.423.530.923)**
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2017				
Tài sản bộ phận	78.802.959.213	39.584.050.829	590.979.919	118.977.989.961
Tổng tài sản	**78.802.959.213**	**39.584.050.829**	**590.979.919**	**118.977.989.961**
Nợ phải trả bộ phận	96.684.226.619	7.051.797.495	989.995.853	104.726.019.967
Tổng nợ phải trả	**96.684.226.619**	**7.051.797.495**	**989.995.853**	**104.726.019.967**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.736.280.097	-	2.394.605.713	-
Phải thu khách hàng	17.050.628.702	(6.606.026.363)	44.834.586.382	(5.542.590.182)
Trả trước cho người bán	9.381.172.845	(6.629.085.132)	11.600.832.378	(5.016.882.769)
Phải thu khác	2.516.905.816	(1.411.778.714)	2.693.581.274	(1.322.309.569)
Cộng	**33.684.987.460**	**(14.646.890.209)**	**61.523.605.747**	**(11.881.782.520)**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	31/12/2018	01/01/2018
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	17.972.953.552	19.036.812.027
Các khoản vay	30.610.016.514	57.652.897.112
Chi phí phải trả	17.104.276.973	13.268.142.139
Các khoản phải trả khác	8.023.791.659	7.927.938.096
Cộng	**73.711.038.698**	**97.885.789.374**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

ANNUAL REPORT DALAT REALCO PAGE 62

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.8, V.10 và V16). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2017 và vào ngày 31/12/2018 .

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 10 năm	Cộng
Số cuối năm	**62.718.773.719**	**10.992.264.979**	**73.711.038.698**
Các khoản vay	21.761.121.512	8.848.895.002	30.610.016.514
Phải trả người bán	17.972.953.552	-	17.972.953.552
Phải trả khác	5.880.421.682	2.143.369.977	8.023.791.659
Chi phí phải trả	17.104.276.973	-	17.104.276.973
Số đầu năm	**64.787.892.603**	**33.097.896.771**	**97.885.789.374**
Các khoản vay	26.710.397.112	30.942.500.000	57.652.897.112
Phải trả người bán	19.036.812.027	-	19.036.812.027
Phải trả khác	5.772.541.325	2.155.396.771	7.927.938.096
Chi phí phải trả	13.268.142.139	-	13.268.142.139

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2018, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Thông tin khác

Công ty đã nhận được Giấy xác nhận của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc Công ty con: Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017. Đồng thời, theo nghị quyết số 01/2018/NQ/HĐQT-DLR ngày 06/02/2018 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt. Hội Đồng Quản Trị Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện tạm ngừng hoạt động đối với Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc.

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

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

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Huỳnh Thị Lệ	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chính

Đà Lạt, ngày 15 tháng 4 năm 2018

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

S.Đ.K.K.D: 5800000142 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT TP. ĐÀ LẠT - T. LÂM ĐỒNG

TRỊNH NGỌC THANH