

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
Báo cáo tài chính
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 33



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 của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015.

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 03 ngày 09 tháng 01 năm 2013 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. Thị 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.

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

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

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

Ngày 24 tháng 08 năm 2015, Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà Nước đã bán 1.350.000 cổ phần tương đương 30% vốn tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt.

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

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

Hội đồng Quản trị	
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên
Ông Ngô Phước	Ủy viên
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Ủy viên

Đến ngày 04/09/2015
Đến ngày 01/09/2015
* Từ ngày 14/10/2015
Từ ngày 14/10/2015

1008
BỘ T
QUẢN
TRỊ T
NH KẾ
TOÁN T
SỞ V
TỈNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Phước
Ông Nguyễn Văn Bảo
Ông Nguyễn Đức Bảo

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Đến ngày 01/01/2015
Từ ngày 01/04/2015

Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng
Ông Phạm Văn Khoa
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Đến ngày 01/09/2015
Từ ngày 14/10/2015

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt
phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến
30/06/2015 của Công ty được trình bày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Văn Châu
Chủ tịch

Thành Phố Đà Lạt, ngày 02 tháng 11 năm 2015

Ngô Phước
Tổng Giám đốc

PHẦN
TÍNH
TOÁN
SẢN
LÝ
(CHIA)



Số: 05/BCSX/TC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT
Về báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015
Của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được lập ngày 02/11/2015 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 kết thúc cùng ngày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Như đã nêu tại mục V.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm, công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 30/06/2015 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký kết ngày 29/12/2011. Thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/06/2014 theo Thông báo số 107/TB-DLR ngày 15/04/2014 của Công ty gửi Công ty CP Giống Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này, Công ty đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 17/12/2014 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên và đang chờ Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt xử kiện. Tại thời điểm 30/06/2015, Công ty chưa lập dự phòng cho khoản nợ quá hạn nói trên. Nếu Công ty lập dự phòng thì chi phí quản lý doanh nghiệp sẽ tăng 1,68 tỷ đồng và kết quả kinh doanh cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 sẽ lỗ thêm một khoản tương ứng.



Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 30/06/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc vấn đề nêu tại mục V.6 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến 30/06/2014 của Công ty được kiểm toán và soát xét bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến 30/06/2014.

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

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hong Nga".

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 11 năm 2015



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		182.094.707.422	170.267.709.328
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	947.216.205	2.694.016.816
1. Tiền	111		692.344.430	2.566.137.799
2. Các khoản tương đương tiền	112		254.871.775	127.879.017
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	122.359.900
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	122.359.900
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.693.840.153	62.365.635.211
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	48.104.615.140	57.636.409.909
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	10.438.690.534	5.087.958.997
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	4.858.766.844	2.880.117.875
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.708.232.365)	(3.238.851.570)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	114.493.098.634	99.137.342.542
1. Hàng tồn kho	141		114.741.589.091	99.385.832.999
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(248.490.457)	(248.490.457)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.960.552.430	5.948.354.859
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.026.622.445	862.662.710
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		755.339.517	1.251.865.477
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7	2.396.270.052	1.734.656.418
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	2.782.320.416	2.099.170.254
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		62.246.892.548	62.990.837.746
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		31.023.466.400	31.200.937.783
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.143.322.590	24.443.371.788
- Nguyên giá	222		39.220.836.102	37.536.368.611
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.077.513.512)	(13.092.996.823)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

15/06/2015
C
THÀNH
ĐIỂM
TÀI CHÍNH
VÀ
NH
17.1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2015	01/01/2015
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.738.185.446	5.814.513.432
- Nguyên giá	228		6.672.367.995	6.672.367.995
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(934.182.549)	(857.854.563)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	141.958.364	943.052.563
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12	23.661.055.681	24.129.926.513
- Nguyên giá	241		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.888.151.674)	(5.419.280.842)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		4.348.000.000	5.071.096.094
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.13	6.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	348.000.000	348.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.14	(2.000.000.000)	(1.276.903.906)
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.214.370.467	2.588.877.356
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	2.970.471.467	2.344.978.356
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.16	243.899.000	243.899.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		244.341.599.970	233.258.547.074

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI CHỨC VỤ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2015	01/01/2015
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		197.316.914.131	184.302.652.295
I. Nợ ngắn hạn	310		47.730.129.892	81.701.380.648
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	46.500.650.000
2. Phải trả người bán	312	V.17	25.911.268.640	20.838.578.586
3. Người mua trả tiền trước	313		2.227.080.698	656.388.306
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	695.186.447	68.333.593
5. Phải trả người lao động	315		57.836.915	(255.454.431)
6. Chi phí phải trả	316	V.19	14.781.805.286	9.432.640.090
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	4.589.006.958	4.968.999.556
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(532.055.052)	(508.755.052)
II. Nợ dài hạn	330		149.586.784.239	102.601.271.647
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	55.000.000	55.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	144.965.150.000	96.997.327.780
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.23	4.566.634.239	5.548.943.867
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		47.024.685.839	48.955.894.779
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	47.024.685.839	48.955.894.779
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.984.469.356	15.984.469.356
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.812.074.420	1.812.074.420
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		973.088.074	973.088.074
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		303.715.085	327.715.085
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(17.048.661.096)	(15.141.452.156)
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		244.341.599.970	233.258.547.074

CHỖ CHỮ
KẾ TOÁN
AN
PHIẾP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/06/2015	01/01/2015
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Trong đó : Tài sản không có giá trị thu hồi		-	-
Thành phẩm giữ hộ khách hàng		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		154.750.111	154.750.111
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD			
+ EUR			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Thành phố Đà Lạt, ngày 02 tháng 11 năm 2015

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa



Tổng Giám Đốc

Ngô Phước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	24.633.842.051	17.459.368.293
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		24.633.842.051	17.459.368.293
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	20.671.214.080	15.499.758.947
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.962.627.971	1.959.609.346
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.672.102	34.552.342
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.174.696.454	1.266.251.187
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		451.600.360	1.266.251.187
8. Chi phí bán hàng	24		835.356.318	283.339.293
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.648.127.244	3.927.122.996
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.683.879.943)	(3.482.551.788)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1.395.395.090	396.877.190
12. Chi phí khác	32	VI.6	1.618.724.085	606.365.263
13. Lợi nhuận khác	40		(223.328.995)	(209.488.073)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.907.208.938)	(3.692.039.861)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.907.208.938)	(3.692.039.861)

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa



Tổng Giám Đốc

Ngô Phước

Thành phố Đà Lạt, ngày 02 tháng 11 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	34.086.522.406	40.241.792.963
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(24.582.526.355)	(32.116.012.655)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(2.616.022.657)	(4.301.567.701)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(803.750.279)	(7.898.166.848)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	5.753.032.832	1.890.700.940
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(14.024.915.033)	(8.287.853.497)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.187.659.086)	(10.471.106.798)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(2.551.254.837)	(25.204.229)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	1.390.909.090	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	122.359.900	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.672.102	28.783.621
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.026.313.745)	3.579.392
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.512.672.220	21.441.285.099
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4.045.500.000)	(12.176.800.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(725.397.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.467.172.220	8.539.087.349
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.746.800.611)	(1.928.440.057)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.694.016.816	3.860.745.671
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	947.216.205	1.932.305.614

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Tổng Giám Đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

Thành phố Đà Lạt, ngày 02 tháng 11 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015

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 03 ngày 09 tháng 01 năm 2013 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.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

1388
NG T
ĐỀ M H
CỤ T
PH KẾ
SÁM TC
4 VII
THO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

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 Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung kèm theo.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ tài chính ban hành thông tư số 200/2014/TT-BTC (Thông tư 200) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các qui định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung kèm theo.

Ngày 18 tháng 05 năm 2015, Bộ tài chính ban hành thông tư số 75/2015/TT-BTC sửa đổi bổ sung điều 128 Thông tư 200, trong đó, cho phép doanh nghiệp lựa chọn áp dụng thông tư 200 hoặc Quyết định 15 khi lập báo cáo tài chính giữa niên độ (Báo cáo tài chính quý và báo cáo bán niên). Công ty đã lựa chọn áp dụng Quyết định 15 thay cho thông tư 200 trong việc lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng việc áp dụng như vậy sẽ cung cấp cho người đọc đầy đủ thông tin so sánh của các giai đoạn báo cáo tài chính các năm trước.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. 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.

ĐƠN VỊ
KẾ TOÁN
AN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

Giá trị hàng hóa tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

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

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

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

6. 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

8. 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.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi phân phối các quỹ, chia cổ tức và phân phối khác theo nghị quyết của đại hội cổ đông.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(tiếp theo)

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

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

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

12. 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.

13. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

14. Bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	237.785.847	64.754.964
Tiền gửi ngân hàng	454.558.583	2.501.382.835
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	254.871.775	127.879.017
Cộng	947.216.205	2.694.016.816

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	-	122.359.900
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	-	122.359.900
Cộng	-	122.359.900

3. Phải thu khách hàng

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Phải thu khách hàng tiền cung cấp dịch vụ xây lắp (*)	37.659.810.560	49.156.008.324
Phải thu khách hàng tiền bán vật tư xây lắp	10.341.680.825	8.435.166.814
Phải thu khách hàng tiền cung cấp dịch vụ khác	103.123.755	45.234.771
Cộng	48.104.615.140	57.636.409.909

(*) Trong đó, công nợ phải thu Công ty CP Giồng Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 30/06/2015 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký kết ngày 29/12/2011. Thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/06/2014 theo Thông báo số 107/TB-DLR ngày 15/04/2014 của Công ty gửi Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 17/12/2014 để nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên và đang chờ Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt xử kiện.

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Trả trước nhà cung cấp dịch vụ cho hoạt động xây lắp	10.172.536.474	4.840.780.448
Trả trước nhà cung cấp cho hoạt động khai thác mua bán vật tư	245.754.060	226.778.549
Trả trước nhà cung cấp cho hoạt động cung cấp dịch vụ khác	20.400.000	20.400.000
Cộng	10.438.690.534	5.087.958.997

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Các khoản phải thu khác

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Phải thu BHXH, Công đoàn đội thi công	158.872.679	145.502.819
Phải thu Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	1.322.919.340	1.409.428.418
Phải thu Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.713.815.229	273.933.776
Phải thu BHXH	14.382.260	657.649.746
Phải thu khác	648.777.336	106.546.336
Tiền lương trả thừa người lao động	-	287.056.780
Cộng	4.858.766.844	2.880.117.875

6. Hàng tồn kho

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.838.411.551	1.755.548.461
Công cụ, dụng cụ	52.057.823	51.848.949
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	110.712.979.784	94.774.861.472
Thành phẩm	2.133.911.219	2.800.463.599
Hàng hoá	4.228.714	3.110.518
Cộng giá gốc hàng tồn kho	114.741.589.091	99.385.832.999
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(248.490.457)	(248.490.457)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	114.493.098.634	99.137.342.542

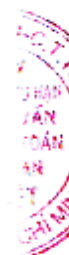
(*) Công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Tuy nhiên, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30/06/2015 (gồm chi phí lãi vay, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí khác) của công trình này chưa được quyết toán với UBND TP. Đà Lạt là 47.405.164.595 đồng.

7. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.164.311.100	1.566.411.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.392.096	81.430.642
Thuế thu nhập các nhân	10.657.775	9.787.749
Tiền thuế đất	59.826.215	22.682.558
Thuế khác	74.082.866	54.343.621
Cộng	2.396.270.052	1.734.656.418

8. Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	782.929.329	607.692.660
Tạm ứng	-1.778.803.437	1.435.889.944
Ký quỹ, ký cược	220.587.650	55.587.650
Cộng	2.782.320.416	2.099.170.254



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	8.872.289.709	22.262.013.865	5.152.935.217	1.249.129.820	37.536.368.611
Số tăng trong kỳ	1.611.942.467	2.707.548.541	1.390.963.098	-	5.710.454.106
- Mua sắm mới		2.551.234.837			2.551.234.837
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	526.826.567	156.293.704	1.390.963.098		683.120.271
- Tăng do phân loại lại	1.085.115.900				2.476.078.998
Số giảm trong kỳ	-	1.413.266.156	1.549.907.617	1.062.812.842	4.025.986.615
- Thanh lý, nhượng bán			1.549.907.617		1.549.907.617
- Giảm do phân loại lại		1.413.266.156		1.062.812.842	2.476.078.998
Số dư cuối kỳ	10.484.232.176	23.556.296.250	4.993.990.698	186.316.978	39.220.836.102
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.046.054.298	8.434.803.657	1.405.866.191	1.206.272.677	13.092.996.823
Số tăng trong kỳ	670.128.571	1.051.528.298	1.807.739.469	12.887.553	3.542.303.891
- Khấu hao trong kỳ	224.890.848	1.051.528.298	288.967.707	12.887.553	1.578.274.406
- Tăng do Phân loại lại	445.237.723		1.518.791.762		1.964.029.485
Số giảm trong kỳ	-	883.656.880	593.757.719	1.080.372.603	2.557.787.202
- Thanh lý, nhượng bán			593.757.719		593.757.719
- Giảm do Phân loại lại		883.656.880		1.080.372.603	1.964.029.483
Số dư cuối kỳ	2.716.182.869	8.602.675.075	2.619.867.941	138.787.627	14.077.513.512
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	6.826.235.411	13.827.210.208	3.747.069.026	42.857.143	24.443.371.788
Tại ngày cuối kỳ	7.768.049.307	14.953.621.175	2.374.122.757	47.529.351	25.143.322.590

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 653.914.916 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.516.803.824 đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	5.679.541.000	992.826.995	6.672.367.995
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.679.541.000	992.826.995	6.672.367.995
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	736.283.907	121.570.656	857.854.563
- Khấu hao trong kỳ	66.197.098	10.130.888	76.327.986
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	802.481.005	131.701.544	934.182.549
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	4.943.257.093	871.256.339	5.814.513.432
Tại ngày cuối kỳ	4.877.059.995	861.125.451	5.738.185.446

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.008.063.260 đồng

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
+ Hệ thống phần mềm kế toán	141.958.364	141.958.364
+ Biệt thự 16 Hùng Vương	-	88.554.107
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	-	105.038.654
+ Hàng rào văn phòng Công ty 25 Trần Phú	-	89.269.553
+ Trạm trộn bê tông	-	400.257.957
+ Công trình khác	-	117.973.928
Cộng	141.958.364	943.052.563

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá bất động sản đầu tư</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	3.713.570.423	1.705.710.419	5.419.280.842
Số tăng trong kỳ	337.190.466	131.680.366	468.870.832
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.050.760.889	1.837.390.785	5.888.151.674
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	12.553.004.820	11.576.921.693	24.129.926.513
Tại ngày cuối kỳ	12.215.814.354	11.445.241.327	23.661.055.681

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.086.607.778 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ sở hữu	30/06/2015 VND	Tỷ lệ sở hữu	01/01/2015 VND
Đầu tư công ty con		6.000.000.000		6.000.000.000
<i>Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt</i>	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000
<i>Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc</i>	100%	2.000.000.000	100%	2.000.000.000
Đầu tư công ty liên kết		348.000.000		348.000.000
<i>Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt</i>	29%	348.000.000	29%	348.000.000
Cộng		6.348.000.000		6.348.000.000

14. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Bảo Lộc	(2.000.000.000)	(1.276.903.906)
Cộng	(2.000.000.000)	(1.276.903.906)

15. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	182.160.955	31.145.453
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	1.754.375.924	989.141.992
Chi phí đền bù vùng nguyên liệu khai thác	208.500.908	208.500.908
Chi phí làm đường, bể nước phục vụ khai thác	48.441.910	67.759.952
Chi phí trả trước dài hạn khác	441.525.110	681.513.391
Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà	335.466.660	366.916.660
Cộng	2.970.471.467	2.344.978.356

16. Tài sản dài hạn khác

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Ký quỹ, ký cược	243.899.000	243.899.000
Cộng	243.899.000	243.899.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Phải trả người bán

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải trả nhà cung cấp dịch vụ cho hoạt động xây lắp	20.936.900.899	17.026.796.074
Phải trả nhà cung cấp cho hoạt động khai thác mua bán vật tư	4.760.014.377	3.811.545.148
Phải trả nhà cung cấp cho hoạt động cung cấp dịch vụ khác	214.353.364	237.364
Cộng	25.911.268.640	20.838.578.586

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	637.052.815	-
Thuế thu nhập cá nhân	33.419.576	-
Thuế tài nguyên	11.597.593	17.037.750
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	31.810.343
Các loại thuế khác	13.116.463	19.485.500
Cộng	695.186.447	68.333.593

19. Chi phí phải trả

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Trích trước chi phí công trình	4.195.747.888	3.853.212.435
Trích trước chi phí thuê đất	295.537.889	-
Trích trước chi phí lãi vay	10.290.519.509	5.579.427.655
Cộng	14.781.805.286	9.432.640.090

20. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Tài sản thừa chưa xử lý	109.285.480	5.576.769
Kinh phí công đoàn	570.825.821	615.740.411
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Phải trả đội thi công	1.607.475.402	1.648.410.696
Phải trả cổ tức	68.170.332	69.150.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	232.993.073	232.993.073
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	24.853.175	140.542.716
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.319.600.442	1.600.782.326
Cộng	4.589.006.958	4.968.999.556

134R
NG T
HIỆN
TU
NH KẾ
S M T C
VIỆ
140

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21. Phải trả dài hạn khác

	30/06/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Nhận kỳ quỹ ký cược dài hạn	55.000.000	55.000.000
Cộng	55.000.000	55.000.000

22. Vay và nợ dài hạn

	30/06/2015	01/01/2015
	VNĐ	VNĐ
Vay dài hạn ngân hàng (*)	144.965.150.000	96.997.327.780
Cộng	144.965.150.000	96.997.327.780

(*) Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Số HĐ vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất vay/Năm	Số dư nợ gốc VNĐ	Phương thức đảm bảo khoản vay
5400LAV201101119 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	54 tháng	12%	11.800.650.000	Tin chấp
5400LAV201101445 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	48 tháng	12%	7.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201200791 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	54 tháng	12%	12.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201200896 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	48 tháng	12%	8.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201300869 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	26 tháng	10%	2.000.000.000	Tin chấp
5400LAV201401437	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng		8%	1.700.000.000	Tin chấp
Cộng (1)				42.500.650.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

(*) Các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Số HĐ vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất vay/Năm	Số dư nợ gốc VND	Phương thức đảm bảo khoản vay
01/2014/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quý đầu tư phát triển	13 tháng	9,12%	4.000.000.000	Tin chấp
02/2013/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quý đầu tư phát triển	13 tháng	2,40%	5.000.000.000	Tin chấp
08/2010/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quý đầu tư phát triển	24 tháng	9,60%	30.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quý đầu tư phát triển	14 tháng	11,40%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201302626	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	30 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	49.000.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD	Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam	60 tháng	10,50%	864.500.000	Thế chấp tài sản
0063/TDA/15CD	Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam	60 tháng	10,00%	3.600.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng (2)				102.464.500.000	
Cộng tổng khoản vay dài hạn ngân hàng (1)+(2)				144.965.150.000	

23 Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà, cho thuê nhà máy gạch	4.566.634.239	5.548.943.867
Cộng	4.566.634.239	5.548.943.867

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	Lợi nhuận sau thuế chưa phân bổ	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	422.715.085	(5.587.652.629)	58.604.694.306
- Lỗ trong năm trước						(9.553.799.527)	(9.553.799.527)
- Chi các quỹ trong năm					(95.000.000)		(95.000.000)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	327.715.085	(15.141.452.156)	48.955.894.779
- Lỗ trong kỳ						(1.907.208.938)	(1.907.208.938)
- Chi các quỹ trong kỳ					(24.000.000)		(24.000.000)
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	303.715.085	(17.048.661.094)	47.024.685.839

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2015 VND	%	01/01/2015 VND	%
- Vốn góp của nhà nước (*)	13.500.000.000	30,00%	13.500.000.000	30,00%
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	70,00%	31.500.000.000	70,00%
Cộng	45.000.000.000	100,00%	45.000.000.000	100,00%

(*) Ngày 24 tháng 08 năm 2015, Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà Nước đã bán 1.350.000 cổ phần tương đương 30% vốn tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ tức đã chia bằng tiền	-	-

đ) Cổ phiếu

	30/06/2015	01/01/2015
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	3.579.853.571	2.015.526.313
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	19.300.386.218	13.362.399.134
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.753.602.262	2.081.442.846
Cộng	24.633.842.051	17.459.368.293

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	2.001.047.751	1.411.645.044
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	17.309.212.901	13.054.967.914
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.360.953.428	1.033.145.989
	20.671.214.080	15.499.758.947

CÔNG TY CỔ PHẦN
 ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 CHỖ CHỮ
 VÀ K
 NAI
 T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.672.102	34.552.342
Cộng	11.672.102	34.552.342
4. Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
Chi phí lãi tiền vay	451.600.360	1.266.251.187
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	723.096.094	-
Cộng	1.174.696.454	1.266.251.187
5. Thu nhập khác	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.390.909.090	365.000.000
Thu nhập khác	4.486.000	31.877.190
Cộng	1.395.395.090	396.877.190
6. Chi phí khác	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	956.149.898	15.018.333
Chi phí khấu hao, phân bổ trong thời gian nhà máy gạch mở đá ngưng hoạt động	453.275.143	422.871.918
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	-	168.125.012
Chi phí khác	209.299.044	350.000
Cộng	1.618.724.085	606.365.263

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 22% 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.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

CÔNG TY CỔ PHẦN
 ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 25 TRẦN PHÚ
 PHƯỜNG 3 - TP.ĐÀ LẠT
 TÀI CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014
	VND	VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.907.208.938)	(3.692.039.861)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	38.869.120	599.459.157
+ Các khoản điều chỉnh tăng	38.869.120	599.459.157
* Chi phí không hợp lệ	38.869.120	599.459.157
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	(1.868.339.818)	(3.092.580.704)
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	14.311.454.913	5.479.806.307
Chi phí nhân công	4.528.266.853	2.093.620.408
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.473.909.188	2.338.496.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.221.195.952	2.622.211.586
Chi phí bằng tiền khác	4.708.672.520	2.507.668.002
Cộng	35.243.499.426	15.041.803.258

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Thi công công trình	9.373.875.474
		Bán vật liệu xây dựng	181.186.364
		Phải thu khác	25.000.000
Công Ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Tạm ứng thi công công trình	4.339.881.453

Cho đến ngày 30/06/2015, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu /(phải trả) (VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Phải trả thi công công	(3.461.210.404)
		Phải trả khác	(596.452.156)
		Phải thu bán vật liệu	366.245.250
		Phải thu khác	1.322.919.340
Công Ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Phải trả thi công công	(1.290.819.136)
		Phải thu khác	2.713.815.229

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

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác Hội đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc	162.299.628	269.916.377
	162.299.628	269.916.377

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015			Cộng tổng
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	3.579.853.571	19.300.386.218	1.753.602.262	24.633.842.051
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	5.449.914.185	19.447.374.370	1.420.433.439	26.317.721.994
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.870.060.614)	(146.988.152)	333.168.823	(1.683.879.943)
Lợi nhuận khác	(208.866.719)	(18.515.951)	4.053.675	(223.328.995)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(2.078.927.333)	(165.504.103)	337.222.498	(1.907.208.938)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2015				
Tài sản bộ phận	194.238.834.220	49.096.996.625	1.005.769.125	244.341.599.970
Tổng tài sản	194.238.834.220	49.096.996.625	1.005.769.125	244.341.599.970
Nợ phải trả bộ phận	186.489.634.574	10.753.850.645	73.428.912	197.316.914.131
Tổng nợ phải trả	186.489.634.574	10.753.850.645	73.428.912	197.316.914.131

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận

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

Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Khai thác bán vật		Cộng tổng
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	liệu xây dựng	
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	2.015.526.313	13.362.399.134	17.459.368.293
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	3.994.946.188	15.827.049.354	20.941.920.081
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.979.419.875)	(2.464.650.220)	(3.482.551.788)
Lợi nhuận khác	367.283.760	(581.463.833)	(209.488.073)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.612.136.115)	(3.046.114.053)	(3.692.039.861)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2014			
Tài sản bộ phận	173.094.560.502	47.815.783.923	221.723.760.366
Tổng tài sản	173.094.560.502	47.815.783.923	221.723.760.366
Nợ phải trả bộ phận	153.948.343.436	16.526.989.282	170.609.197.006
Tổng nợ phải trả	153.948.343.436	16.526.989.282	170.609.197.006

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2015	01/01/2015	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	947.216.205	2.694.016.816	947.216.205	2.694.016.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.255.149.619	57.277.676.214	49.255.149.619	57.277.676.214
Cộng	50.202.365.824	59.971.693.030	50.202.365.824	59.971.693.030
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	144.965.150.000	143.497.977.780	144.965.150.000	143.497.977.780
Phải trả người bán và phải trả khác	29.984.449.777	25.246.837.731	29.984.449.777	25.246.837.731
Chi phí phải trả	14.781.805.286	9.432.640.090	14.781.805.286	9.432.640.090
Cộng	189.731.405.063	178.177.455.601	189.731.405.063	178.177.455.601

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.9, V10 và V.12). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2014 và vào ngày 30/06/2015.

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) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

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 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 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	44.711.255.063	145.020.150.000	189.731.405.063
Các khoản vay	-	144.965.150.000	144.965.150.000
Phải trả người bán	25.911.268.640	-	25.911.268.640
Phải trả khác	4.018.181.137	55.000.000	4.073.181.137
Chi phí phải trả	14.781.805.286	-	14.781.805.286
Số đầu năm	81.125.127.821	97.052.327.780	178.177.455.601
Các khoản vay	46.500.650.000	96.997.327.780	143.497.977.780
Phải trả người bán	20.838.578.586	-	20.838.578.586
Phải trả khác	4.353.259.145	55.000.000	4.408.259.145
Chi phí phải trả	9.432.640.090	-	9.432.640.090

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.

1884-C
CÔNG TY
KHUỖN
KIỂM
TOÁN
VIỆT

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro giá

Công ty mua nguyên liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, Công ty chịu rủi ro nếu yếu tố giá bán thay đổi. Công ty chưa thực hiện biện pháp phòng ngừa rủi ro do thị trường mua các công cụ tài chính này chưa phổ biến.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết.

Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Công ty quản trị rủi ro này bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 đã được soát xét bởi Công Ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán Phía Nam.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Thành phố Đà Lạt, ngày 02 tháng 11 năm 2015



Ngô Phước

