

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**đã được soát xét**



## **MỤC LỤC**

### **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>02 - 04</b>
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT</b>	<b>05 - 06</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 35



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con 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. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn. Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

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

Công ty con, công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công Ty Con**

<b>Tên công ty</b>	<b>Được thành lập theo</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800999051 ngày 20/08/2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.	Buôn bán vật liệu xây dựng, Xây dựng, thiết kế, giám sát thi công công trình.	100%
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800998185 ngày 12/10/2011 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.	Cung cấp dịch vụ, buôn bán vật liệu xây dựng, Xây dựng, thiết kế, giám sát thi công công trình.	100%

### **Công Ty liên kết**

<b>Tên công ty</b>	<b>Được thành lập theo</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800953427 ngày 23/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.	Xây dựng nhà, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc.	29%

21386  
CÔNG T  
NHIỆM  
: VỤ TL  
HÌNH KẾ  
KIỂM T  
LMI VI  
TP.HC

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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

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.

Theo nghị quyết số 13/2015/NQ/HĐQT-DLR ngày 04/11/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty Ông Trần Văn Châu thôi giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị và thôi tham gia thành viên Hội đồng Quản trị kể từ ngày 05/11/2015. Ông Trịnh Ngọc Thanh giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ ngày 05/11/2015.

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

**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	Đến ngày 05/11/2015
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch	Từ ngày 05/11/2015
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	Đến ngày 04/09/2015
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	Đến ngày 01/09/2015
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	Đến ngày 27/10/2015
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	
Ông Ngô Phước	Ủy viên	Từ ngày 14/10/2015
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Ủy viên	Từ ngày 14/10/2015

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/01/2015
Ông Nguyễn Đức Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/04/2015

### **Ban kiểm soát**

Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	Đến ngày 01/09/2015
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	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 hợp nhất 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. 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:









Số: 06/BCSX/TC

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**

*Về báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015  
của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con*

**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 hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con được lập ngày 04/11/2015 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 kết thúc cùng ngày từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất không còn 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 hợp nhất đính kèm. Tại thời điểm 30/06/2015, Công ty chưa lập dự phòng cho khoản nợ quá hạn 5,6 tỷ đồng. 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2015 sẽ giảm một khoản tương ứng.

Đến ngày 30/06/2015 công ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt chưa ghi nhận khoản chi phí tiền lương đã trả cho người lao động với số tiền 1,03 tỷ đồng. Nếu Công ty hạch toán đầy đủ khoản chi phí này thì chi tiêu giá vốn hàng bán sẽ tăng 1,03 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2015 sẽ giảm một khoản tương ứng.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này, Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư tại ngày 30/06/2015 công nợ phải thu khách hàng (Trường Đình Tiên Hoàng số tiền 12,99 tỷ đồng). Đồng thời, công nợ với DNTN Á Châu về việc thực hiện công trình tại Cẩm Mỹ theo Hợp đồng số 07/HĐ-XD ngày 07/06/13 và Phụ lục hợp đồng số 08/HĐ-XD/PL ngày 26/07/13 gồm: ứng trước là 400 triệu đồng; ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng là 800 triệu đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo soát xét này, chúng tôi không thu thập được thư xác nhận các khoản công nợ, biên bản làm việc hai bên về tiến độ công trình để đảm bảo tình trạng thực tế của công trình cũng như việc trình bày và ghi nhận giá trị công

nợ liên quan đến các khoản này. Do vậy, chúng tôi không đủ cơ sở để xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên cũng như ảnh hưởng của nó đến kết quả kinh doanh trong kỳ.

Khoản chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm 2015 liên quan đến công trình đang treo khoản mục phải thu các đội thi công là 833,71 triệu đồng, lũy kế đến 30/06/2015 là 1,957 tỷ đồng. Nếu Công ty hạch toán khoản chi phí này thì chỉ tiêu chi phí tài chính sẽ tăng và kết quả kinh doanh cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 sẽ lỗ thêm một khoản tương ứng. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2015 sẽ giảm một khoản tương ứng.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các Công ty con 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 hợp nhất.

#### 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được phát hành vào ngày 03/11/2015 (số 551/BCKT/TC/2015/AASCS) và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 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.

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



Nguyễn Minh Tiến  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 11 năm 2015

Kiểm toán viên

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





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2015	01/01/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>210.251.269.606</b>	<b>201.198.054.606</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.539.185.260</b>	<b>4.558.798.256</b>
1. Tiền	111		784.313.485	2.930.919.239
2. Các khoản tương đương tiền	112		754.871.775	1.627.879.017
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>-</b>	<b>122.359.900</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	122.359.900
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>86.639.108.695</b>	<b>89.166.992.009</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	65.612.924.166	72.746.670.315
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	24.427.101.205	18.921.646.112
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	1.320.787.080	1.750.998.543
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(4.721.703.756)	(4.252.322.961)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>112.665.817.052</b>	<b>98.935.565.787</b>
1. Hàng tồn kho	141		112.914.307.509	99.184.056.244
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(248.490.457)	(248.490.457)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.407.158.599</b>	<b>8.414.338.654</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.026.622.445	903.983.758
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		980.522.160	1.457.261.809
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	5.003.743.942	4.318.436.669
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>60.216.062.620</b>	<b>60.171.788.449</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32.521.934.574</b>	<b>32.716.659.581</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	26.497.334.054	25.814.636.876
- Nguyên giá	222		41.424.181.459	39.696.077.603
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.926.847.405)	(13.881.440.727)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

2138  
 ÔNG  
 NHẬN  
 VỤ T  
 HÍNH K  
 KIỂM T  
 AM V  
 TP.H



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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	286.415.074	1.087.509.273
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	240	V.12	<b>23.661.055.681</b>	<b>24.129.926.513</b>
- 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)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		<b>361.802.888</b>	<b>385.846.155</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	361.802.888	385.846.155
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>3.671.269.477</b>	<b>2.939.356.200</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	3.036.502.573	2.390.371.415
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		390.867.904	305.085.785
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.15	243.899.000	243.899.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>270.467.332.226</b>	<b>261.369.843.055</b>

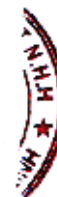
14-C.T.  
 TY  
 HỮU HẠN  
 J VẠN  
 S TOÁN  
 DÁN  
 S T  
 CHỈ M

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>227.380.475.132</b>	<b>216.238.662.832</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>65.822.389.394</b>	<b>99.315.301.247</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	1.900.000.000	47.600.650.000
2. Phải trả người bán	312	V.17	36.817.289.866	30.381.240.000
3. Người mua trả tiền trước	313		3.197.284.790	3.203.549.280
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	1.399.489.407	1.101.405.627
5. Phải trả người lao động	315		(419.206.135)	(803.865.781)
6. Chi phí phải trả	316	V.19	16.215.233.502	10.897.045.952
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	7.330.285.946	7.512.964.151
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(617.987.982)	(577.687.982)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>161.558.085.738</b>	<b>116.923.361.585</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	55.000.000	55.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	156.807.451.498	111.265.417.717
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.23	4.695.634.240	5.602.943.868
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>43.086.857.094</b>	<b>45.131.180.223</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>43.086.857.094</b>	<b>45.131.180.223</b>
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		1.992.170.302	1.992.170.302
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.059.474.177	1.059.474.177
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		336.605.657	360.605.657
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(21.285.862.399)	(19.265.539.269)
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>270.467.332.226</b>	<b>261.369.843.055</b>







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

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	32.561.180.539	25.428.631.054
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.561.180.539	25.428.631.054
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	28.281.856.487	23.260.086.519
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.279.324.052	2.168.544.535
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	65.543.331	167.231.706
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	453.146.194	1.287.847.197
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		453.146.194	1.287.847.197
8. Chi phí bán hàng	24		889.558.959	339.741.668
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.772.712.445	5.785.898.204
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.770.550.215)	(5.077.710.828)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1.395.395.090	396.877.190
12. Chi phí khác	32	VI.6	1.661.704.186	745.665.263
13. Lợi nhuận khác	40		(266.309.096)	(348.788.073)
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		(24.043.267)	6.322.563
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		(2.060.902.578)	(5.420.176.338)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.7	45.202.668	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62		(85.782.119)	(156.442.728)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(2.020.323.127)	(5.263.733.610)
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số				
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			(2.020.323.127)	(5.263.733.610)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(449)	(1.170)

N.0205  
 C  
 TRÁCH  
 DỐI  
 TÀI  
 G  
 VÀ  
 N  
 QUẢN T.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

Thành phố Đà Lạt, ngày 04 tháng 11 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/06/2015

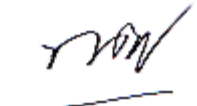
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	47.689.656.885	45.880.918.451
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(38.186.839.314)	(34.395.160.650)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(3.519.828.569)	(5.561.816.360)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(1.567.856.849)	(8.730.936.277)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(59.730.564)	(1.980.259)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	9.876.286.507	2.524.759.859
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(16.076.605.993)	(9.690.440.522)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(1.844.917.897)</i>	<i>(9.974.655.758)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(2.594.891.201)	(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	65.543.331	161.462.985
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(1.016.078.880)</i>	<i>136.258.756</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
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	8.162.672.220	27.549.759.484
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(8.321.288.439)	(19.377.239.257)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(725.397.750)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(158.616.219)</i>	<i>7.447.122.477</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>50</i>	<i>(3.019.612.996)</i>	<i>(2.391.274.525)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>	<i>4.558.798.256</i>	<i>8.940.870.595</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	<i>70</i>	<i>1.539.185.260</i>	<i>6.549.596.070</i>

2138  
 :ÔNG  
 :NHỆM  
 :VỤ T  
 :HÌNH K  
 :KIỂM T  
 AM V  
 TP.H

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Thành phố Đà Lạt, ngày 04 tháng 11 năm 2015



Tổng Giám Đốc

Ngô Phước



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 con, công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Công ty con

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800999051 ngày 20/08/2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.	Buôn bán vật liệu xây dựng. Xây dựng, thiết kế, giám sát thi công công trình.	100%
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800998185 ngày 12/10/2011 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.	Cung cấp dịch vụ, buôn bán vật liệu xây dựng. Xây dựng, thiết kế, giám sát thi công công trình.	100%

#### Công Ty liên kết

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800953427 ngày 23/12/2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.	Xây dựng nhà, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc.	29%

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

4-C.T.  
TY  
TƯ VẤN  
KIẾN TRÚC  
ĐÀ LẠT



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

### **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).

### **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 hợp nhất 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. 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.



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

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

### **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 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.

## **3. 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 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.



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

**4. 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

**5. 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.

**6. 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.

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**9. 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.





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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 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.

### **10. 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.

### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí 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.

52138  
CÔNG  
HÀNH  
H VỤ T  
CHÍNH I  
À KIỂM  
I AM I  
- TP.Đ

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

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

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

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

**13. 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.

**14. 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

**15. 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.

34-C  
TY  
HỮU HẠN  
Ư VẤN  
Ế TOÁN  
TOÁN  
/IẾT  
Ồ CHỈ

**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**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	273.925.138	375.392.936
Tiền gửi ngân hàng	510.388.347	2.555.526.303
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	754.871.775	1.627.879.017
<b>Cộng</b>	<b>1.539.185.260</b>	<b>4.558.798.256</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>122.359.900</b>

**3. Phải thu khách hàng**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Phải thu khách hàng tiền cung cấp dịch vụ xây lắp (*)	55.168.119.586	64.104.978.495
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	206.525.006
<b>Cộng</b>	<b>65.612.924.166</b>	<b>72.746.670.315</b>

(\*) 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	24.160.947.145	18.674.467.563
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
<b>Cộng</b>	<b>24.427.101.205</b>	<b>18.921.646.112</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 BHXH	14.382.260	657.649.746
Phải thu khác	1.147.532.141	660.789.198
Tiền lương trả thừa người lao động	-	287.056.780
<b>Cộng</b>	<b>1.320.787.080</b>	<b>1.750.998.543</b>

**6. Hàng tồn kho**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.840.781.589	1.757.918.499
Công cụ, dụng cụ	63.866.914	149.245.423
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	108.871.519.073	93.408.708.887
Thành phẩm	2.133.911.219	2.800.463.599
Hàng hoá	4.228.714	1.067.719.836
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>112.914.307.509</b>	<b>99.184.056.244</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(248.490.457)	(248.490.457)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>112.665.817.052</b>	<b>98.935.565.787</b>

(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>2.396.270.052</b>	<b>1.734.656.418</b>

**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	2.600.226.963	2.255.156.359
Ký quỹ, ký cược	1.620.587.650	1.455.587.650
<b>Cộng</b>	<b>5.003.743.942</b>	<b>4.318.436.669</b>

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.395.697.904	22.262.013.865	5.789.236.014	1.249.129.820	39.696.077.603
Số tăng trong kỳ	1.611.942.467	2.707.548.541	1.390.963.098	43.636.365	5.754.090.471
- Mua sắm mới	-	2.551.254.837	-	43.636.365	2.594.891.202
- Đầu tư XDCB hoàn thành	526.826.567	156.293.704	-	-	683.120.271
- Tăng do phân loại lại	1.085.115.900	-	1.390.963.098	-	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	12.007.640.371	23.556.296.250	5.630.291.495	229.953.343	41.424.181.459
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.453.717.722	8.434.803.657	1.786.646.671	1.206.272.677	13.881.440.727
Số tăng trong kỳ	697.818.239	1.051.528.298	1.839.574.509	14.272.834	3.603.193.880
- Khấu hao trong kỳ	252.580.516	1.051.528.298	320.782.747	14.272.834	1.639.164.395
* 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	3.151.535.961	8.602.675.075	3.032.463.461	140.172.908	14.926.847.405
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	7.941.980.182	13.827.210.208	4.002.589.343	42.857.143	25.814.636.876
Tại ngày cuối kỳ	8.856.104.410	14.953.621.175	2.597.828.034	89.780.435	26.497.334.054

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 633.914.916 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 HỢP NHẤT (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	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.679.541.000</b>	<b>992.826.995</b>	<b>6.672.367.995</b>
<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	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>802.481.005</b>	<b>131.701.544</b>	<b>934.182.549</b>
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	4.943.257.093	871.256.339	5.814.513.432
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>4.877.059.995</b>	<b>861.125.451</b>	<b>5.738.185.446</b>

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	01/01/2015
	VND	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
+ Hẻm 270 PDP (Hàng rào - Cổng)	23.979.507	23.979.507
+ Nhà thi nghiệm Công ty	120.477.203	120.477.203
<b>Cộng</b>	<b>286.415.074</b>	<b>1.087.509.273</b>

**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	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16.266.575.243</b>	<b>13.282.632.112</b>	<b>29.549.207.355</b>
<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	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.050.760.889</b>	<b>1.837.390.785</b>	<b>5.888.151.674</b>
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	12.553.004.820	11.576.921.693	24.129.926.513
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>12.215.814.354</b>	<b>11.445.241.327</b>	<b>23.661.055.681</b>

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

21386  
 ÔNG T  
 NIỆM H  
 VỤ T  
 TÍNH K  
 KIỂM T  
 AM VI  
 TP.HC



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<b>Đầu tư công ty liên kết</b>		<b>361.802.888</b>		<b>385.846.155</b>
<i>Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt</i>	29%	361.802.888	29%	385.846.155
<b>Cộng</b>		<b>361.802.888</b>		<b>385.846.155</b>

**14. 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	248.192.061	76.538.512
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
<b>Cộng</b>	<b>3.036.502.573</b>	<b>2.390.371.415</b>

**15. Tài sản dài hạn khác**

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

**16. Vay và nợ ngắn hạn**

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Vay ngắn hạn (*)	1.900.000.000	47.600.650.000
<b>Cộng</b>	<b>1.900.000.000</b>	<b>47.600.650.000</b>

(\*) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông.Thôn theo hợp đồng tín dụng vay số LAV201500429 Thời hạn vay : 12 tháng. Lãi suất vay: 7%/Năm. Phương thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

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

**17. Phải trả người bán**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Phải trả nhà cung cấp dịch vụ cho hoạt động xây lắp	27.305.842.842	25.531.415.583
Phải trả nhà cung cấp cho hoạt động khai thác mua bán vật tư	9.297.093.660	4.849.587.053
Phải trả nhà cung cấp cho hoạt động cung cấp dịch vụ khác	214.353.364	237.364
<b>Cộng</b>	<b>36.817.289.866</b>	<b>30.381.240.000</b>

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.248.111.327	925.299.691
Thuế thu nhập cá nhân	37.815.576	4.396.000
Thuế tài nguyên	11.597.593	17.037.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	88.848.448	103.376.343
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	31.810.343
Các loại thuế khác	13.116.463	19.485.500
<b>Cộng</b>	<b>1.399.489.407</b>	<b>1.101.405.627</b>

**19. Chi phí phải trả**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	4.211.287.888	3.853.212.435
Trích trước chi phí thuê đất	295.537.889	-
Trích trước chi phí lãi vay	11.708.407.725	7.043.833.517
<b>Cộng</b>	<b>16.215.233.502</b>	<b>10.897.045.952</b>

**20. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	30/06/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản thừa chưa xử lý	109.285.480	5.576.769
Kinh phí công đoàn	700.064.751	744.662.131
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
Thuế GTGT các đội thi công	2.305.927.520	2.305.927.520
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	232.993.073	232.993.073
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	697.066.703	635.082.757
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	953.499.452	1.215.357.640
<b>Cộng</b>	<b>7.330.285.946</b>	<b>7.512.964.151</b>



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

**21. Phải trả dài hạn khác**

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Nhận kỳ quỹ ký cược dài hạn	55.000.000	55.000.000
<b>Cộng</b>	<b>55.000.000</b>	<b>55.000.000</b>

**22. Vay và nợ dài hạn**

	30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
Vay dài hạn ngân hàng	156.057.451.498	111.265.417.717
Vay dài hạn cá nhân	750.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>156.807.451.498</b>	<b>111.265.417.717</b>

*Các khoản vay dài hạn ngân hàng và cá nhân*

Số HĐ vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất vay/Năm	Số dư nợ gốc VND	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	Tín chấp
5400LAV201101445 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	48 tháng	12%	7.000.000.000	Tín chấp
5400LAV201200791 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	54 tháng	12%	12.000.000.000	Tín chấp
5400LAV201200896 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	48 tháng	12%	8.000.000.000	Tín chấp
5400LAV201300869 và phụ lục	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	26 tháng	10%	2.000.000.000	Tín chấp
5400LAV201401437	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng		8%	1.700.000.000	Tín chấp
<b>Cộng (1)</b>				<b>42.500.650.000</b>	



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

**22. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)**

*Các khoản vay dài hạn ngân hàng và cá nhân (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/HĐTD-	Quỹ đầu tư phát triển	13 tháng	9,12%	4.000.000.000	Tin chấp
02/2013/HĐTD-	Quỹ đầu tư phát triển	13 tháng	2,40%	5.000.000.000	Tin chấp
08/2010/HĐTD-	Quỹ đầu tư phát triển	24 tháng	9,60%	30.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTD-	Quỹ 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 TMCP Ngoại Thương VN	60 tháng	10,50%	864.500.000	Thế chấp tài sản
0063/TDA/15CD	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	60 tháng	10,00%	3.600.000.000	Thế chấp tài sản
LAV201202233	Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn		12,00%	11.092.301.498	Thế chấp tài sản
LAV201201174					
LAV201100334					
HĐ ngày 01/08/2014	Nguyễn Thị Hào		10,00%	100.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 26/04/2013	Lưu Thị Hoàng		13,00%	50.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 01/01/2014	Lưu Thị Hoàng		10,00%	200.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 25/02/2014					
HĐ ngày 30/06/2013	Lê Thị Thục Quyên		14,00%	400.000.000	Tin chấp
<b>Cộng (2)</b>				<b>114.306.801.498</b>	
<b>Cộng tổng khoản vay dài hạn ngân hàng và cá nhân (1)+(2)</b>				<b>156.807.451.498</b>	

**23 Doanh thu chưa thực hiện**

30/06/2015 VND	01/01/2015 VND
4.695.634.240	5.602.943.868
<b>4.695.634.240</b>	<b>5.602.943.868</b>

Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà, cho thuê nhà máy gạch

**Cộng**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	455.605.657	(6.603.753.062)	57.887.966.430
- Lỗ trong năm trước						(12.652.180.084)	(12.652.180.084)
- Chi các quỹ trong năm					(95.000.000)		(95.000.000)
- Giảm do trích lập quỹ KTPL của công ty liên kết						(9.606.123)	(9.606.123)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	360.605.657	(19.265.539.269)	45.131.180.223
- Lỗ trong kỳ						(2.020.323.127)	(2.020.323.127)
- Chi các quỹ trong kỳ					(24.000.000)		(24.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	336.605.657	(21.285.862.399)	43.086.857.093

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%
<b>Cộng</b>	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**c) 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	-	-

**d) 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 HỢP NHẤT**

**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	6.724.543.773	2.976.240.945
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	24.083.034.504	20.370.947.263
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.753.602.262	2.081.442.846
<b>Cộng</b>	<b>32.561.180.539</b>	<b>25.428.631.054</b>

**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	4.976.570.717	2.421.656.628
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	21.944.332.342	19.805.283.902
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.360.953.428	1.033.145.989
	<b>28.281.856.487</b>	<b>23.260.086.519</b>

M-C.T.  
 TY  
 HỮU HẠN  
 TƯ VẤN  
 KẾ TOÁN  
 ĐẢM  
 BẢO  
 CHẤT LƯỢNG



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	65.543.331	167.231.706
<b>Cộng</b>	<b>65.543.331</b>	<b>167.231.706</b>
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	453.146.194	1.287.847.197
<b>Cộng</b>	<b>453.146.194</b>	<b>1.287.847.197</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>1.395.395.090</b>	<b>396.877.190</b>
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 mô đá ngưng hoạt động	453.275.143	422.871.918
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	42.537.188	291.125.012
Chi phí khác	209.741.957	16.650.000
<b>Cộng</b>	<b>1.661.704.186</b>	<b>745.665.263</b>
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND
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.	45.202.668	-



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

<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(85.782.119)	(156.442.728)
<b>Cộng</b>	<b>(85.782.119)</b>	<b>(156.442.728)</b>
<b>9. Lợi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.020.323.127)	(5.263.733.610)
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	(2.020.323.127)	(5.263.733.610)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.500.000	4.500.000
Lợi cơ bản trên cổ phiếu	<b>(449)</b>	<b>(1.170)</b>
<b>10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ 01/01/2015 đến 30/06/2015 VND</b>	<b>Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	25.138.809.758	13.722.604.440
Chi phí nhân công	10.227.381.248	6.845.077.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.534.799.177	2.398.001.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.894.815.286	1.083.670.133
Chi phí bằng tiền khác	5.151.734.804	6.210.497.072
<b>Cộng</b>	<b>43.947.540.273</b>	<b>30.259.850.540</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

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

**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**

Nhiệm 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	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
<b>Xây dựng-Kinh doanh nhà</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	6.905.730.136	23.901.848.141	1.753.602.262	32.561.180.539
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	8.995.026.163	23.916.271.152	1.420.433.439	34.331.730.754
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(2.089.296.027)</b>	<b>(14.423.011)</b>	<b>333.168.823</b>	<b>(1.770.550.215)</b>
Lợi nhuận khác	(275.890.087)	(18.515.951)	4.053.675	(290.352.363)
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(2.365.186.114)</b>	<b>(32.938.962)</b>	<b>337.222.498</b>	<b>(2.060.902.578)</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2015</b>				
Tài sản bộ phận	220.364.566.476	49.096.996.625	1.005.769.125	270.467.332.226
<b>Tổng tài sản</b>	<b>220.364.566.476</b>	<b>49.096.996.625</b>	<b>1.005.769.125</b>	<b>270.467.332.226</b>
Nợ phải trả bộ phận	216.553.195.575	10.753.850.645	73.428.912	227.380.475.132
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>216.553.195.575</b>	<b>10.753.850.645</b>	<b>73.428.912</b>	<b>227.380.475.132</b>





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

**3. Báo cáo bộ phận**

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

	Đơn vị tính: VND			
	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	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	2.976.240.945	20.370.947.263	2.081.442.846	25.428.631.054
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	9.003.234.953	20.383.182.390	1.119.924.539	30.506.341.882
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(6.026.994.008)</b>	<b>(12.235.127)</b>	<b>961.518.307</b>	<b>(5.077.710.828)</b>
Lợi nhuận khác	234.306.323	(581.463.833)	4.692.000	(342.465.510)
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(5.792.687.685)</b>	<b>(593.698.960)</b>	<b>966.210.307</b>	<b>(5.420.176.338)</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2014</b>				
Tài sản bộ phận	173.094.560.502	47.815.783.923	813.415.941	221.723.760.366
<b>Tổng tài sản</b>	<b>173.094.560.502</b>	<b>47.815.783.923</b>	<b>813.415.941</b>	<b>221.723.760.366</b>
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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)**

4. 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.539.185.260	4.558.798.256	1.539.185.260	4.558.798.256
Phải thu khách hàng và phải thu khác	62.212.007.490	70.245.345.897	62.212.007.490	70.245.345.897
<b>Cộng</b>	<b>63.751.192.750</b>	<b>74.804.144.153</b>	<b>63.751.192.750</b>	<b>74.804.144.153</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	158.707.451.498	158.866.067.717	158.707.451.498	158.866.067.717
Phải trả người bán và phải trả khác	43.502.511.061	37.204.542.020	43.502.511.061	37.204.542.020
Chi phí phải trả	16.215.233.502	10.897.045.952	16.215.233.502	10.897.045.952
<b>Cộng</b>	<b>218.425.196.061</b>	<b>206.967.655.689</b>	<b>218.425.196.061</b>	<b>206.967.655.689</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản 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 giả 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 phản 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**5. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9, 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.

**6. Rủi ro tín dụng**

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

**7. Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban 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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>61.562.744.563</b>	<b>156.862.451.498</b>	<b>218.425.196.061</b>
Các khoản vay	1.900.000.000	156.807.451.498	158.707.451.498
Phải trả người bán	36.817.289.866	-	36.817.289.866
Phải trả khác	6.630.221.195	55.000.000	6.685.221.195
Chi phí phải trả	16.215.233.502	-	16.215.233.502
<b>Số đầu năm</b>	<b>95.647.237.972</b>	<b>111.320.417.717</b>	<b>206.967.655.689</b>
Các khoản vay	47.600.650.000	111.265.417.717	158.866.067.717
Phải trả người bán	30.381.240.000	-	30.381.240.000
Phải trả khác	6.768.302.020	55.000.000	6.823.302.020
Chi phí phải trả	10.897.045.952	-	10.897.045.952

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.





