



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

THÁNG 4 NĂM 2015



# NỘI DUNG



Giới thiệu về Dalatrealco	3
Hệ thống công ty thành viên	4
Sơ đồ tổ chức	5
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	6
Chính sách nhân sự	7
Báo cáo của HĐQT	8
Báo cáo của Ban kiểm soát	11
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	15
Tình hình các lĩnh vực hoạt động	17
Định hướng phát triển	26
Kế hoạch kinh doanh 2015	30
Danh mục các bất động sản	31
Báo cáo quản trị công ty 2014	36
Báo cáo tài chính năm 2014	41

# GIỚI THIỆU VỀ DALATREALCO



**Tên tiếng Việt:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

**Tên tiếng Anh:** Dalat Real Estate Joint Stock Comp.

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

**Điện thoại:** (84) 63 3822 243

**Fax:** (84) 63 3821 433

**Email:** [dalatrealjsc@dalatreal.com.vn](mailto:dalatrealjsc@dalatreal.com.vn)

**Website:** [www.dalatreal.com.vn](http://www.dalatreal.com.vn)

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ: 45,000,000,000 đồng

Mã chứng khoán: DLR

Sàn niêm yết: HNX

Ngày bắt đầu niêm yết: 20/05/2010

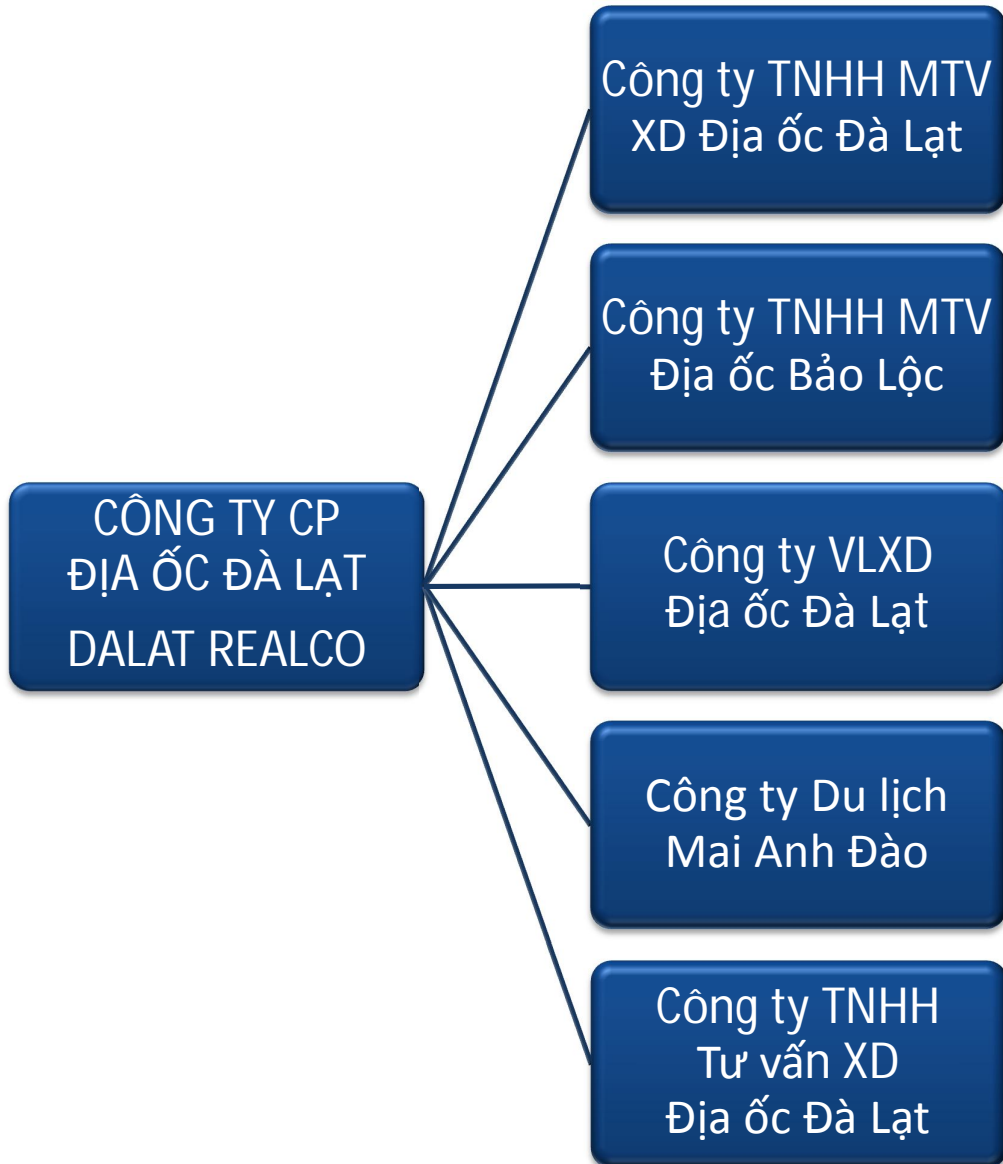
Số lượng cổ phiếu lưu hành: 4,500,000 cổ phiếu

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

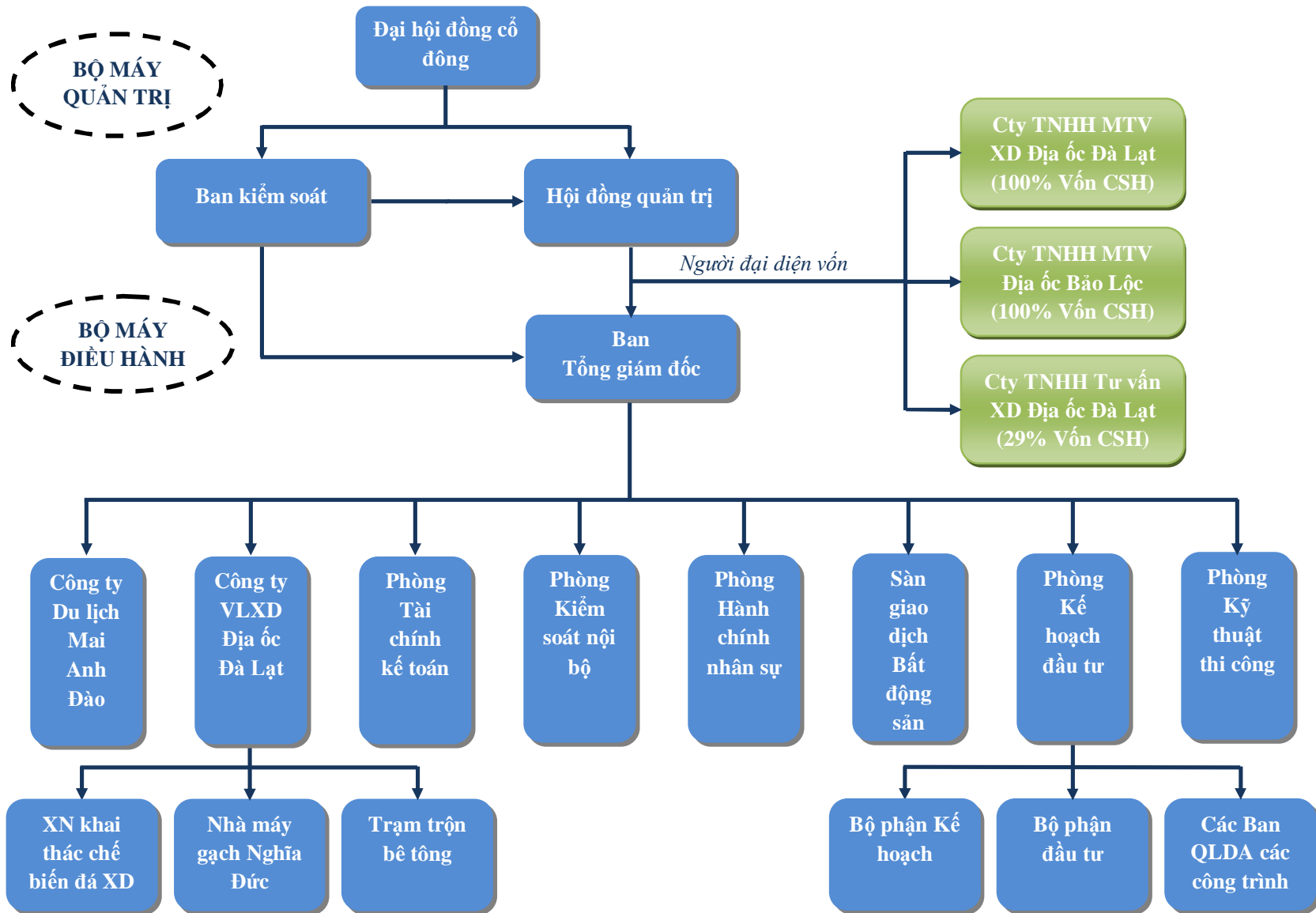
1. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
2. Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật
3. Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận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



## HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN



# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ (2013-2018)

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	TRẦN VĂN CHÂU	CHỦ TỊCH HĐQT
2	PHẠM BẰNG ĐOÀN	PHÓ CT HĐQT
3	QUÁCH TẤN HẢI	PHÓ CT HĐQT
4	PHẠM QUANG SÂM	THÀNH VIÊN
5	VÕ HỮU THIÊN	THÀNH VIÊN
6	NGUYỄN QUANG TRUNG	THÀNH VIÊN
7	LÊ THỊ KIM CHÍNH	THÀNH VIÊN

## BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ (2013-2018)

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	ĐÀO NGỌC PHƯƠNG NAM	TRƯỞNG BAN
2	HOÀNG VIỆT THÚY HỒNG	THÀNH VIÊN
3	PHẠM VĂN KHOA	THÀNH VIÊN

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	NGÔ PHƯỚC	TGD
2	NGUYỄN VĂN BẢO	PHÓ TGD

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Trong điều kiện suy thoái kinh tế, nhất là kinh tế ngành, tuy nhiên với quan điểm xem nguồn nhân lực là nguồn lực cốt lõi để Doanh nghiệp tồn tại và phát triển; Vì vậy, Dalatreal luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để tất cả CBNV phát huy tối đa sự sáng tạo và năng lực làm việc. Công ty đặc biệt đề cao công tác xây dựng đội ngũ nhân viên kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo.

Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động để đa dạng đội ngũ quản lý, nhân viên cho công ty. Ngoài ra, công ty còn tham gia các chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập như là một phương pháp xây dựng nguồn nhân lực dự trữ.

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

Ngoài ra để nâng cao tinh thần làm việc, Công ty thực hiện thưởng nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm, lương tháng 13 cho toàn thể CBNV công ty; thưởng vào dịp Tết cổ truyền dân tộc với những cá nhân có đóng góp tích cực cho sự phát triển của công ty.

Dalatreal thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm xã hội và đảm bảo cho tất cả các CBNV chính thức của công ty đều được tham gia vào quá trình bảo hiểm theo luật định.



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị chỉ đạo, phối hợp Ban điều hành triển khai thực hiện chương trình tái cấu trúc doanh nghiệp, trong đó tập trung vào các vấn đề chính như:

- Trên cơ sở các cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của Doanh nghiệp, tập trung trọng điểm vào hoạt động đầu tư dự án bất động sản Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và các địa phương khác trong nước, làm nền tảng cho hoạt động SXKD của Doanh nghiệp trong thời gian tới, tạo cơ sở tổ chức thực hiện hoạt động thi công xây lắp, hoạt động SXKD vật liệu xây dựng để giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận;
- Cải cách chính sách tiền lương phù hợp nhu cầu của Doanh nghiệp và người lao động, phù hợp với các quy định của Nhà nước;
- Tập trung tháo gỡ khó khăn, tồn đọng của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc – Đơn vị thành viên của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt sở hữu 100% vốn.

Trong năm 2014, HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức họp bất thường và thường xuyên trao đổi thông tin cho nhau để cùng bàn và quyết định những yêu cầu nội dung quan trọng đối với hoạt động của Công ty. Tất cả các phiên họp HĐQT đều có Nghị quyết cho từng nội dung cụ thể.

Năm 2014 Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp và 07 đợt lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết chỉ đạo và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhìn chung trong năm 2014, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.



## **CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

HĐQT trực tiếp bàn bạc, chỉ đạo và góp ý với Ban Tổng giám đốc, đề nghị những biện pháp cụ thể để tháo gỡ những khó khăn trong nhiều lĩnh vực hoạt động của Công ty;

Qua quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị;

HĐQT đã giao nhiệm vụ cho Ông Nguyễn Quang Trung – Thành viên HĐQT chỉ đạo, hỗ trợ Ban điều hành nhằm tháo gỡ, giải quyết những khó khăn trong hoạt động tài chính Doanh nghiệp và kịp thời báo cáo đến các Thành viên HĐQT để được xem xét giải quyết.

## **NHỮNG HẠN CHẾ CÒN TỒN TẠI**

Mặc dù Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh...; Hội đồng quản trị và Ban điều hành tâm huyết với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành; Tập thể CBNV tư tưởng ổn định, an tâm gắn bó với Công ty, siêng năng tận tụy với công việc tuy nhiên vẫn còn đó những hạn chế cần khắc phục như:

- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty.
- Các dự án chậm triển khai so với dự kiến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- Cơ cấu vốn, quản lý vốn chưa thật sự cân đối, phù hợp làm tăng áp lực lên các mặt hoạt động kinh doanh.

## **TRIỂN VỌNG VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2015**

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong năm 2015 và 2016; Tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong nhiệm kỳ II của HĐQT và những năm tiếp theo.
- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.
- Nâng cao tính quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trong thị trường xây dựng và địa ốc hiện nay.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.
- Đẩy mạnh công tác xây lắp, tham gia đấu thầu nhiều công trình xây dựng trong và ngoài Tỉnh Lâm Đồng để tạo doanh thu góp phần thực hiện hoàn thành kế hoạch đề ra.
- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.
- Tập trung đầu tư phát triển các dự án mới có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.
- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng, tạo thêm nguồn vốn SXKD cho Công ty.

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2014

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, giám sát và đóng góp ý kiến trong việc thực hiện mục tiêu và kế hoạch công ty.
- Giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật của Hội đồng quản trị và ban Điều hành Công ty.
- Thu thập, thẩm định các tài liệu về báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty.
- Trong năm 2014, ban kiểm soát có nhận được công văn số 1232/ĐTKDV-CNMT ký ngày 09/06/2014 Về việc kiểm tra làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm liên quan đến kết quả kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (DLR). Ngay sau khi nhận được công văn, ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra và báo cáo SCIC bằng công văn số 1806/BKS-DLR. Trong công văn này, ban kiểm soát đã nêu rõ nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn đến kết quả kinh doanh năm 2013 bị lỗ 6.871.621.918 đồng. Cũng như kiểm tra một số vấn đề thuộc về công nợ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (sau đây gọi tắt là BLR- Công ty con do DLR làm chủ sở hữu). Vào ngày 23/07 đến ngày 26/07/2014 Ban kiểm soát kết hợp làm việc với Đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm tra sâu hơn về các vấn đề mà ban kiểm soát đã báo cáo cho SCIC và cũng đã phát hành công văn số 1808/BKS-DLR báo cáo chi tiết về các vấn đề mà SCIC yêu cầu làm rõ.
- Ngày 19/12/2014 ban kiểm soát có tổ chức cuộc họp trực tuyến với thành phần tham dự là các thành viên Ban Kiểm Soát. Nội dung chính của cuộc họp là đánh giá kết quả các kiến nghị và lưu ý của ban kiểm soát đã được nêu ra

trong báo cáo của Ban kiểm soát tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2014. Kết thúc cuộc họp Ban kiểm soát có phát hành công văn số 1912/BKS-DLR gửi hội đồng quản trị và ban giám đốc DLR đề nghị giải trình kết quả hoạt động của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc và tình hình thi công công trình Đình Tiên Hoàng cũng như kế quả sửa đổi điều lệ theo thông tư 121/2012/TT-BTC.

## **KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Trong năm 2014 HĐQT đã ban hành 11 nghị quyết, các nghị quyết của hội đồng quản trị được ban hành theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Đa số các thành viên HĐQT thường xuyên liên lạc để nắm bắt trao đổi thông tin phục vụ cho việc chỉ đạo triển khai thực hiện các Nghị quyết và định hướng nội dung cho các cuộc họp HĐQT khác.

Hội đồng quản trị đa phần là các thành viên kiêm nhiệm và khoảng cách địa lý khá xa với địa bàn hoạt động chính của DLR nên một số vấn đề cấp bách cần có ý kiến của thành viên hội đồng quản trị và nghị quyết của hội đồng quản trị phải mất thời gian lấy ý kiến bằng văn bản cũng như mất thời gian triệu tập để tổ chức hội họp.

Ban điều hành hoạt động trong điều kiện nguồn vốn hạn hẹp nên phải liên tục tìm mọi giải pháp để duy trì hoạt động ổn định. Ban điều hành chỉ có một giải pháp là sử dụng nguồn tài trợ từ vay tín dụng để duy trì hoạt động. Việc sử dụng công cụ này trong điều kiện vĩ mô không ổn định chắc chắn sẽ tạo ra rất nhiều áp lực và dẫn đến các tình huống không chủ động được dòng tiền hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2014, ban điều hành đã cố gắng điều hành sản xuất kinh doanh theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 đã được đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua. Tuy nhiên do một số nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan nên kết quả ban điều hành đã không hoàn thành được kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Trong điều kiện các hoạt động kinh doanh chính của DLR bị ngưng trệ, Ban điều hành đã tập trung công tác chỉ đạo triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và chiến lược quản trị công ty theo các nghị quyết mà HĐQT đã ban hành.

Ban điều hành đã chủ động triển khai các hoạt động có yếu tố quyết định để định hướng cho sự ổn định, phát triển và tạo doanh thu, lợi nhuận trong những năm tiếp

theo của doanh nghiệp: Chuyển hướng đầu tư kinh doanh bất động sản sang phân khúc nhà ở xã hội theo chủ trương của nhà nước và phù hợp với nhu cầu thực tế.

So với Kế hoạch năm 2014 doanh thu hợp nhất của DLR chỉ đạt 19.8%. Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch là hơn 4 tỷ 441 triệu, thực tế lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty lỗ hơn 9 tỷ 881 triệu. Theo kế hoạch, doanh thu hoạt động xây lắp chiếm xấp xỉ 75% tổng doanh thu kế hoạch, tuy nhiên thực tế năm 2014 doanh thu hoạt động xây lắp chỉ đạt 19.5% so với kế hoạch. Nguyên nhân của việc doanh thu hoạt động xây lắp sụt giảm nhanh một phần vì kết quả hoạt động năm 2013 của công ty lỗ nên ảnh hưởng đến hồ sơ năng lực khi tham gia đấu thầu. Ngoài ra một số gói thầu dự kiến sẽ nhận nhưng không bố trí được vốn.

Doanh thu hoạt động cốt lõi suy giảm nghiêm trọng nên việc công ty thua lỗ trong năm 2014 là điều tất yếu. Khoản lỗ này chủ yếu là từ chi phí quản lý doanh nghiệp.

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2014**

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2014 của DLR, Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) và các công việc thẩm định do Ban kiểm soát tiến hành đối với báo cáo này, ban kiểm soát lưu ý: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 của DLR đã loại báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (công ty con do DLR làm chủ sở hữu). Việc loại trừ báo cáo tài chính của Công ty này khỏi báo cáo tài chính hợp nhất của DLR theo nghị quyết số 01/2015/NQ/HĐQT-DLR ngày 10/02/2015 của hội đồng quản trị.

Ngoài vấn đề lưu ý trên, Ban kiểm soát nhận thấy các ý kiến của của đơn vị kiểm toán cũng như các thuyết minh đính kèm báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty cho năm 2014. Ban kiểm soát chưa thấy vấn đề gì nghiêm trọng khác trong công tác lưu trữ sổ sách, chứng từ theo chế độ và quy định của nhà nước cũng như các quy định nội bộ của công ty.

## **KẾT QUẢ GIÁM SÁT THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT**

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

## **NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ**

Hiệu quả hoạt động của công ty qua các năm càng ngày càng giảm sút. Năm 2014 là năm thứ hai công ty có báo cáo lợi nhuận âm liên tiếp. Doanh thu chính của công ty qua các năm đến từ hoạt động xây lắp, tuy nhiên hai năm gần đây hoạt động này hầu như không mang lại hiệu quả. Vì thế ban kiểm soát kiến nghị hội đồng quản trị và ban điều hành DLR một số nội dung sau đây:

- Xác định mục tiêu chiến lược phát triển dài hạn và bền vững, từ đó đưa ra định hướng đúng đắn giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay. HĐQT và ban điều hành cần xử lý các vấn đề quyết liệt hơn, nhanh hơn trên tinh thần đoàn kết nhất trí vì lợi ích chung của cổ đông và sự phát triển của Công ty.
- Tiếp tục rà soát, cắt giảm các chi phí ở mức thấp nhất, định mức các khoản chi thường xuyên và kiểm soát thực hiện, kiểm tra và tiến hành thanh lý các tài sản không còn sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả để cải thiện dòng tiền công ty.
- Tiến hành rà soát, đánh giá phân loại lại tài sản của công ty và đặc biệt là danh mục bất động sản mà công ty đang quản lý để có giải pháp mang tính chiến lược về cơ cấu lại tài sản và nguồn vốn. Xây dựng phương án tái cấu trúc nguồn vốn hợp lý theo hướng giảm nợ vay tín dụng ngắn hạn bằng các nguồn dài hạn, điều chỉnh cơ cấu vốn, trong đó tăng vốn chủ sở hữu; tăng cường sử dụng vốn liên doanh liên kết.
- Công ty sớm sửa đổi điều lệ công ty theo thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng vốn và tài sản công ty. Cần sớm ban hành các văn bản quy định, phân quyền và trách nhiệm rõ của từng chức danh quản lý cao cấp trong ban điều hành.

## **KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2015**

- Họp Ban kiểm soát 4 lần/năm vào ngày 15 của tháng đầu tiên của Quý
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt.
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty, theo dõi việc khắc phục theo khuyến nghị của cơ quan kiểm toán.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2014 trong điều kiện tiếp tục khó khăn, thử thách như đã được nhận định ngay từ đầu; Tuy nhiên thực tế một số yếu tố khách quan không thuận lợi đã tác động mạnh mẽ hơn ngoài dự kiến như: Hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản gần như không có, thị trường xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản tiếp tục đình trệ; Một số lĩnh vực, hoạt động trọng điểm nằm trong kế hoạch sản xuất kinh doanh bị điều chỉnh vì các yếu tố khách quan như dự án Khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái (tạm dừng chờ điều chỉnh cơ chế, giải phóng mặt bằng), các gói thầu dự kiến nhận thầu không bố trí được kế hoạch vốn...Những tác động nói trên đã tác động trực tiếp đến các chỉ số tài chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra trong năm 2014.

Trong điều kiện không thuận lợi, Công ty đã áp dụng nhiều giải pháp khắc phục, ứng phó, vượt qua khó khăn, duy trì hoạt động, nền tảng của doanh nghiệp.

Tổng kết kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 doanh thu đạt 49,9 tỷ đồng, lỗ 9,88 tỷ đồng.

### THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

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

### TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

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

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014
1	Doanh thu	252.014.617.155	49.902.670.381
2	Lợi nhuận trước thuế	3.143.687.034	(10.057.000.676)
3	Lợi nhuận sau thuế	2.357.765.276	(9.881.200.113)

## **TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TỔNG TÀI SẢN**

Kết thúc năm 2014, tổng tài sản của công ty là 234,436 tỷ giảm xấp xỉ 18,413 tỷ so với đầu năm, tương ứng giảm 7,28%. Nguyên nhân giảm tài sản chủ yếu là do báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã loại trừ báo cáo tài chính của BLR khỏi DLR.

Ban kiểm soát lưu ý các khoản phải thu ngắn hạn giảm từ 109,035 tỷ xuống còn 64,132 tỷ, tương ứng giảm 41%, Nguyên do chủ yếu là khoản mục phải thu của BLR năm 2013 là 19,1 tỷ và khoản ứng trước cho khách hàng của BLR 7,2 tỷ, trong báo cáo tài chính hợp nhất 2014 không ghi nhận hai khoản này.

Ngoài ra tình hình biến động tài sản của công ty năm 2014 ở khoản mục hàng tồn kho có sự tăng đột biến từ 62,965 tỷ lên 98,848 tỷ, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng từ 55,73 tỷ lên 93,408 tỷ. Khoản mục này tăng chủ yếu là từ công trình chung cư Ngô Quyền mà công ty đang triển khai. Ban kiểm soát cũng lưu ý trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có đến 42,756 tỷ là từ công trình chung cư Yersin. Công trình này đã nghiệm thu và đưa vào sử dụng và công ty đã bàn giao cho UBND TP.Đà Lạt. Chi phí dở dang này chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí ban quản lý dự án, chi phí khác.

## **TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**

Tài sản cố định của công ty giảm xấp xỉ 13,1 tỷ trong năm 2014, tương ứng giảm 28.80% (từ 45,454 tỷ từ đầu năm xuống còn 32,361 tỷ ngày 31/12/2014). Tài sản cố định giảm chủ yếu là do khấu hao. Trong năm 2014, công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định hữu hình hơn 1,5 tỷ và trích khấu hao tài sản cố định vô hình hơn 660 triệu.

## **TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU.**

Vốn chủ sở hữu của công ty trong năm 2014 giảm xấp xỉ 10,135 tỷ so với đầu năm (từ 57,888 tỷ giảm còn 47,753 tỷ ngày 31/12/2014). Nguyên nhân chính là do hoạt động công ty không hiệu quả dẫn đến thua lỗ hơn 9,881 tỷ.

# TÌNH HÌNH CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN

### a) Dự án Cụm chung cư, Khu dân cư Yersin, thành phố Đà Lạt:

Đến 30/6/2013, toàn bộ dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và bàn giao cho UBND thành phố Đà Lạt tiếp nhận, đưa vào khai thác sử dụng; Hiện nay công ty đang hoàn thiện công tác kiểm toán, tổng quyết toán đầu tư dự án theo quy định.

Khó khăn chính là tình hình thanh toán vốn của Nhà nước cho Dự án bị đình trệ; Hiện đã được tạm ứng thanh toán 143 tỷ đồng, còn lại 60,2 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh sau khi bàn giao công trình là 11,6 tỷ đồng tính đến ngày 22/12/2014).



Công ty liên tục tiếp xúc, kiến nghị các cơ quan chức năng, lãnh đạo các ngành các cấp để tháo gỡ nhưng vẫn chưa có kết quả. Vấn đề này đã và đang ảnh hưởng trực tiếp và nghiêm trọng đến tình hình tài chính, hoạt động quản lý điều hành doanh nghiệp. Mặt khác, các quan điểm khác nhau về cơ chế đầu tư, chính sách của dự án vẫn đang còn là vấn đề phải tiếp tục tháo gỡ, giải quyết trong năm 2014 để kết thúc Dự án.

Giá trị quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán độc lập xác nhận: 203,2 tỷ đồng.

Hiện nay Phòng Tài chính Kế hoạch TP Đà Lạt đang thẩm tra quyết toán vốn đầu tư.

### b) Dự án khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Đà Lạt

Dự án đã tạm ngưng hoạt động đầu tư xây dựng từ đầu năm, do:

+ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa thực hiện dứt điểm được việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để bàn giao cho Công ty theo tiến độ thi công;



+ Chủ trương ban đầu của Dự án giao Công ty làm chủ đầu tư và thực hiện theo hình thức Đầu tư – Xây dựng – Chuyển giao (UBND thành phố Đà Lạt là đơn vị tiếp nhận). Đến ngày 10/5/2013, UBND tỉnh ban hành văn bản số 2477/UBND – KH điều chỉnh hình thức đầu tư của Dự án sang hình thức Hợp đồng - Xây dựng – Chuyển giao (BT), Công ty trở thành Nhà đầu tư của Dự án và UBND thành phố Đà Lạt được ủy quyền là Đại diện cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công tác bồi thường GPMB: Đến nay công ty đã nhận bàn giao mặt bằng 3 đợt với diện tích là 5,17 ha / 8.91 ha (đạt 58 % tổng diện tích đất dự án). Tuy nhiên, mặt bằng bàn giao không liền thửa còn vướng hệ thống điện nước của các hộ dân không đáp ứng được tiến độ thi công của dự án.

Quá trình triển khai thi công xây dựng: Toàn bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công của dự án đã hoàn thành và dự án đã triển khai thi công xây dựng hạng mục Hệ thống đường giao thông - San nền; Giá trị đã thực hiện và đã được kiểm toán là: 4,294 tỷ đồng.

Ngày 13/10/2014 và 23/10/2014 dưới sự chủ trì của Ông Võ Ngọc Hiệp - Chủ tịch UBND TP Đà Lạt cùng các phòng, ban của UBND TP kết luận chỉ đạo Công ty CP Địa ốc Đà Lạt phối hợp với Trung tâm Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Đà Lạt rà soát nội dung hạng mục, danh mục, đề mục đầu tư và sự cần thiết đầu tư từng hạng mục của dự án, báo cáo UBND TP Đà Lạt làm căn cứ triển khai thực hiện theo Văn bản số 2477/UBND-KH ngày 10/5/2013 về Chuyển đổi hình thức đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái, Phường 10, thành phố Đà Lạt theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (hợp đồng BT).

*c) Dự án nhà ở thu nhập thấp khu chung cư Ngô Quyền – Đà Lạt*

Toàn bộ hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án được thực hiện theo phương án: Công ty CP địa ốc Đà Lạt làm Tổng thầu, Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt là nhà thầu thi công theo ý kiến chỉ đạo của Hội đồng Quản trị tại Nghị quyết số 10c/2013/NQ/HĐQT - DLR ngày 11/9/2013. Theo kế hoạch và tiến độ thi công thực tế, đến tháng 6/2015 toàn bộ công trình sẽ bàn giao đưa vào sử dụng, triển khai giao nhà cho các đối tượng mua nhà.



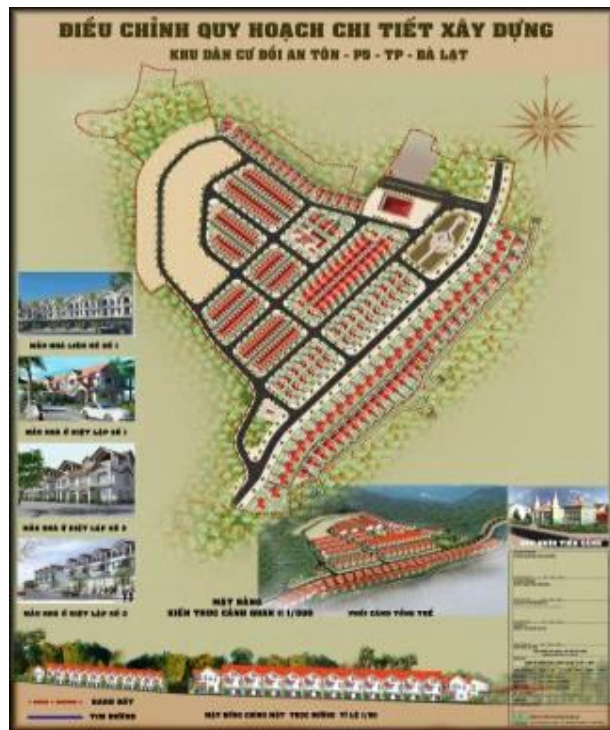
Công ty đang chờ Quyết định của UBND tỉnh Lâm Đồng về Phê duyệt thang bảng điểm tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Trên cơ sở thang, bảng chấm điểm được phê duyệt, Công ty tiến hành xét duyệt các hồ sơ mua nhà để bán cho các đối tượng theo quy định.

*d) Dự án đầu tư Khu dân cư Đồi An Tôn, Đà Lạt:*

Đây là dự án kinh doanh bất động sản gắn với thực hiện hoạt động tái định cư. Công ty đã thực hiện việc chi trả trên 12,5 tỷ đồng thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và các hoạt động chuẩn bị đầu tư.

Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị kết thúc công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Trong tình hình đầu tư kinh doanh bất động sản bị tê liệt, nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp và huy động vốn đầu tư là bất khả thi; Vì vậy, việc đầu tư đối với dự án hiện nay là không thể triển khai. Ban điều hành Công ty đã và đang tích



cực làm việc với các cơ quan chức năng liên quan, nghiên cứu, đánh giá và lựa chọn giải pháp liên quan đến hoạt động đầu tư dự án này.

Nhìn chung, các dự án do công ty làm chủ đầu tư hoặc đang bị gián đoạn, ngừng trệ hoặc đang trong giai đoạn mới bắt đầu đầu tư do tác động bởi các yếu tố khách quan, nằm ngoài dự báo. Vì vậy, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty trên lĩnh vực đầu tư dự án, thi công xây lắp, vật liệu xây dựng, đời sống việc làm của người lao động ...bị ảnh hưởng nghiêm trọng.



## HOẠT ĐỘNG THI CÔNG XÂY LẮP

Do địa phương gần như ngừng triển khai hoạt động đầu tư xây dựng các dự án từ nguồn vốn ngân sách, các Chủ đầu tư các dự án ngoài ngân sách cũng tạm dừng hoạt động đầu tư; Vì vậy, trong năm 2014 trên địa bàn của tỉnh hoạt động đấu thầu thi công xây dựng rất ít.

Tình hình hoạt động trên lĩnh vực thi công xây dựng, nhất là việc tìm kiếm việc làm trong năm 2014 là rất khó khăn, phức tạp, cạnh tranh quyết liệt. Nhân lực chuyên môn chủ yếu tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư các dự án, tiến hành hoàn thiện hồ sơ quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy định.





## HOẠT ĐỘNG SXKD VẬT LIỆU XÂY DỰNG

### 1./ Hoạt động khai thác chế biến đá:

Sau gần 3 năm hết thời hạn khai thác, chế biến đá theo Giấy phép được cấp; Từ năm 2010, Ban điều hành Công ty đã tiến hành lập hồ sơ đề nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường tại Mỏ đá phường 7, thành phố Đà Lạt và Mỏ đá Gành Reo, huyện Đức Trọng. Tuy nhiên, do những vướng mắc về việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để



hướng dẫn thi hành Luật Khoáng sản và các vướng mắc khó khăn về thủ tục hành chính, đến cuối năm 2013, UBND tỉnh đã cấp Giấy phép khai thác đối với 02 mỏ đá của Công ty; Cụ thể:

#### - Mỏ đá Gành Reo, huyện Đức Trọng:

Ngày 02/8/2013, UBND tỉnh đã cấp Giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường đối với mỏ đá Gành Reo, huyện Đức Trọng với thời gian hoạt động 26 năm; Đến tháng 11/2013, Công ty đã được các cơ quan chức năng cấp đầy đủ các loại Giấy phép liên quan đảm bảo điều kiện đưa mỏ đá đi vào hoạt động khai thác, chế biến và kinh doanh.

#### - Mỏ đá phường 7 – Đà Lạt:

Ngày 09/9/2013, UBND tỉnh đã cấp Giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường đối với mỏ đá Phường 7, Đà Lạt với thời gian hoạt động 25 năm; Đến cuối tháng 12/2013, Công ty đã được các cơ quan chức năng cấp đầy đủ các loại Giấy phép liên quan đảm bảo điều kiện đưa mỏ đá đi vào hoạt động khai thác, chế biến và kinh doanh.

## **2./ Hoạt động SXKD gạch tuynen:**

Năm 2014, do tình hình hoạt động sản xuất và kinh doanh của Nhà máy gạch tuynen gặp nhiều khó khăn, nên Ban điều hành đã xin ý kiến HĐQT chấp thuận việc ngưng hoạt động SXKD tại Nhà máy và cho đối tác tư nhân thuê lại toàn bộ Nhà máy.

Hiện tại, Công ty đang tập trung giải quyết toàn bộ số lượng hàng tồn kho (thành phẩm gạch các loại và tồn kho đất sét nguyên liệu), dự kiến giải quyết dứt điểm trong năm 2015.

## **3./ Hoạt động SXKD bê tông thương phẩm:**

Năm 2014, hoạt động của trạm trộn bê tông dần đi vào ổn định và mang lại hiệu quả sau khi tiến hành cơ cấu lại định mức chi phí và chuyển đổi sang hình thức khoán chi phí nhân công.

## **4./ Hoạt động khai thác, kinh doanh cát:**

Do mỏ cát Đa Nhim đã hết Giấy phép khai thác từ tháng 3/2012 nên đã ngưng toàn bộ hoạt động khai thác và kinh doanh;

Công ty đã làm hồ sơ trình các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết cấp giấy phép mới. Sở tài nguyên và môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành kiểm tra, đang hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh cho phép tiến hành công tác khảo sát, thăm dò, đánh giá trữ lượng làm cơ sở lập hồ sơ cấp phép khai thác theo quy định của Luật khoáng sản.

Hiện nay, Ban điều hành đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng tháo gỡ những vướng mắc có liên quan đến việc cấp phép hoạt động khai thác.

## **5./ Hoạt động thi công cơ giới và vận chuyển:**

Do hoạt động đầu tư các dự án bị đình trệ (Dự án Phạm Hồng Thái, dự án Khu dân cư Đồi An Tôn), vì vậy hoạt động của thiết bị vận tải (3 xe tải) và thiết bị thi công cơ giới (01 xe đào) hoạt động cầm chừng;

## LĨNH VỰC QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:

Thị trường bất động sản năm 2014 tiếp tục tình trạng đóng băng, tê liệt, do vậy công tác dịch vụ bất động sản gặp nhiều khó khăn và không có giao dịch nào thành công. Nhiệm vụ chủ yếu là quản lý các hợp đồng cho thuê nhà, đất của Công ty, cho thuê, xử lý, tiếp tục thực hiện công tác giải tỏa và hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đối với tài sản thuộc quỹ nhà của Công ty.



Năm 2014, trên lĩnh vực cho thuê nhà đất cũng đã phát sinh những diễn biến phức tạp, nhất là việc xác định giá cho thuê đất tại các tài sản của Công ty đang quản lý, cho thuê. Công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi nhà đất một số tài sản của công ty (21 đường 3/2, 30 Hùng Vương) tiếp tục diễn biến phức tạp chưa tháo gỡ được.

## KINH DOANH KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH:

Khủng hoảng kinh tế kéo dài ngày càng ảnh hưởng đến ngành kinh doanh dịch vụ du lịch. Tại địa phương, sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt, các cơ sở lưu trú của công ty không đủ tầm cỡ nên chỉ hoạt động ở phân khúc khách bình dân. Giá phòng thấp, chi phí cao, hiệu quả kinh doanh không cao. Hoạt động của công ty chỉ đủ trang trải các chi phí, lợi nhuận không nhiều. Tuy nhiên, CB-CNV có việc làm thường xuyên, đời sống ổn định.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH & VỐN:

Trong điều kiện vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp chủ yếu là bằng tài sản nhà đất đã đưa vào cho thuê ổn định, dài hạn, lợi nhuận trên vốn thấp; Quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn toàn không có vốn lưu động của chủ sở hữu bằng tiền mặt; Bên cạnh đó, một số lĩnh vực sản xuất của doanh nghiệp (nhà máy gạch, trạm trộn bê tông, hai mỏ đá...) trước đây chủ yếu được đầu tư bằng nguồn tiền vay của các tổ chức tín dụng, hoạt động sản xuất kinh doanh bị đình trệ, thị trường hạn chế, cạnh tranh quyết liệt, hàng tồn kho còn cao đã tạo nên áp lực nặng nề cho hoạt động điều hành trong việc giải quyết thanh toán nợ vay và lãi vay

Tình hình công nợ và xử lý công nợ phải thu:

+ Công nợ phải thu từ ngân sách: Tình hình thu chi, cân đối ngân sách nhà nước tại địa phương trong năm 2014 không thuận lợi, dẫn đến hoạt động thanh toán vốn xây dựng cơ bản đối với các dự án do công ty làm chủ đầu tư, các gói thầu thi công xây lắp liên quan đến thanh toán vốn ngân sách gặp khó khăn dẫn đến việc ảnh hưởng nặng đến công tác điều hành tài chính, chi phí tài chính của doanh nghiệp (Thanh toán vốn: Dự án Khu dân cư Yersin, dự án Khu chung cư Ngô Quyền, gói thầu Khu trung tâm văn hóa thanh thiếu niên Lâm Đồng...); Ban điều hành đã tập trung áp dụng mọi giải pháp cần thiết để được giải quyết nhưng vẫn chưa đạt được hiệu quả cao;

+ Công nợ khách hàng: việc chiếm dụng vốn của khách hàng dẫn đến công nợ phải thu còn diễn biến phức tạp... Để giải quyết tình trạng trên, Công ty đã triển khai các biện pháp cần thiết để xử lý, nhất là các khoản công nợ lớn (giao dịch chuyển nhượng tài sản, khách hàng là nhà thầu xây dựng mua vật liệu xây dựng của Công ty...) nhưng kết quả còn hạn chế và phụ thuộc khá nhiều vào bên thứ 3 (ngân sách thanh toán vốn); Đối với khách hàng nhỏ lẻ, công tác xử lý công nợ cũng còn những hạn chế nhất định và chưa quyết liệt.

Đối diện với những khó khăn, vướng mắc về tài chính nêu trên, hoạt động điều hành tài chính trong năm vừa qua là thách thức lớn, tuy nhiên doanh nghiệp vẫn đảm bảo cơ bản dòng tiền duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, cung ứng vốn cho công tác đầu tư các dự án (Thanh toán dứt điểm gốc, lãi vay và thực hiện đầu tư Dự án cấp phép khai thác chế biến đá của 02 mỏ đá, đầu tư cho Dự án nhà ở thu nhập thấp Khu chung cư Ngô Quyền, Dự án khu dân cư Phạm Hồng Thái...); Đảm bảo tài chính thanh toán các chi phí điều hành doanh nghiệp (lương, cổ tức, thù lao...); Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước (thuế, phí, lệ phí...).

Trong hoạt động tín dụng, trước những khó khăn, thách thức về hoạt động thanh toán, việc duy trì tốt hoạt động tín dụng năm 2014 mang tính quyết định trong việc

điều hành tài chính của doanh nghiệp. Công ty đã chủ động phối hợp với các tổ chức tín dụng trên địa bàn đảm bảo các điều kiện thích hợp cung ứng tín dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với chi phí tối ưu, cơ cấu hợp lý hoạt động tín dụng, đảm bảo cơ bản tính lành mạnh, minh bạch và xếp hạng tín nhiệm tín dụng của Công ty.

Tuy nhiên, trong tình huống hoạt động thanh toán vốn ngân sách khó khăn kéo dài, việc cung ứng vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh không được tháo gỡ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động tài chính và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong năm 2014.



## **TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH, TỔ CHỨC, NHÂN SỰ:**

Trong điều kiện các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bị ngưng trệ, Ban điều hành đã tập trung công tác chỉ đạo và triển khai các hoạt động cần thiết để cấu trúc lại bộ máy, nguồn nhân lực phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và chiến lược quản trị Công ty của HĐQT; Trong đó tập trung vào các vấn đề sau:

Điều chỉnh quy chế tiền lương, thang bảng lương của doanh nghiệp nhằm từng bước cải cách chính sách tiền lương, thu nhập phù hợp khả năng, nhu cầu sử dụng lao động của doanh nghiệp, phù hợp với các quy định của Nhà nước đồng thời kích thích nâng cao năng suất lao động, cải thiện từng bước chất lượng nguồn nhân lực; Hoàn tất việc điều chỉnh sắp xếp lại tiền lương cho người lao động toàn công ty theo Quy chế lương mới phù hợp với mức lương tối thiểu vùng năm 2014 do Nhà nước quy định. Tuy nhiên, việc áp dụng thang bảng lương mới trên cơ sở mức lương tối thiểu vùng do nhà nước quy định đã tạo áp lực nặng đối với chi phí tiền lương, các khoản trích nộp theo lương (BHXH, BHYT, BHTN) đang trong giai đoạn điều chỉnh tăng.

Chú trọng rà soát, đánh giá thực hiện các giải pháp sắp xếp lao động, việc làm phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;

## **ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN**

### **NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH**

Năm 2014 sẽ là một năm còn nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp ngành xây dựng và bất động sản; Chính phủ đã và sẽ có các chủ trương, chính sách, quyết sách kích thích phát triển kinh tế đi đôi với kiềm chế lạm phát, lấy đầu tư công làm nền tảng và động lực, tuy nhiên đối tượng đầu tư trọng điểm sẽ là hoạt động đầu tư hạ tầng trong đó tỷ trọng lớn là hạ tầng giao thông; Thị trường vốn cho doanh nghiệp sản xuất và kinh doanh tiếp tục là vấn đề nan giải; Cung ứng vốn tín dụng sẽ được quan tâm chỉ đạo mạnh mẽ nhưng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập (khó tiếp cận, chi phí vốn vẫn còn cao); Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán, thị trường vốn khác vẫn chưa có động lực hỗ trợ thích hợp. Thị trường bất động sản, xây dựng, vật liệu xây dựng vẫn chưa có những tín hiệu tích cực và còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trên địa bàn tỉnh, tình hình năm 2014 cũng chưa có dấu hiệu tích cực, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hạn chế tối đa, tình hình tài chính, thu chi cân đối ngân sách còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của doanh nghiệp.



## **MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM**

### **1/Mục tiêu:**

Tiếp tục ứng phó linh hoạt với mọi diễn biến, tình huống bất lợi và rủi ro, vượt qua thách thức, duy trì sự ổn định; Tạo nền tảng cho sự tăng trưởng và phát triển năm 2015.

### **2/Định hướng:**

Khai thác tối đa cơ chế, chính sách của nhà nước và năng lực của doanh nghiệp, lấy hoạt động đầu tư dự án bất động sản với trọng điểm là đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn làm nền tảng cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2014 và năm liền kề 2015, tạo cơ sở tổ chức thực hiện hoạt động thi công xây lắp, hoạt động sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng, giải quyết việc làm, đời sống của người lao động, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận;

Củng cố, đầu tư, nâng cao năng lực hoạt động sản xuất, kinh doanh trên lĩnh vực vật liệu xây dựng; Tạo nền tảng, động lực thuận lợi cho lĩnh vực này phát triển và trở thành lĩnh vực hoạt động tạo doanh thu, lợi nhuận lấy ngắn nuôi dài trong điều kiện hiện nay và những năm tiếp theo.

### **3/ Giải pháp:**

#### **3.1/ Hoạt động sản xuất kinh doanh:**

##### *a/ Đối với hoạt động đầu tư Dự án:*

Song song với việc triển khai thực hiện dự án hiện hữu, tích cực tìm kiếm, xây dựng, trình duyệt và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với phân khúc nhà ở dành cho người có thu nhập thấp trên các địa bàn trọng điểm, với nhiều quy mô, phương thức khác nhau, cung cầu phù hợp (Thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc, huyện Đức Trọng);

Tiếp tục làm việc và phối hợp với các cơ quan chức năng tháo gỡ các khó khăn, tồn tại về cơ chế, chính sách, nguồn vốn để triển khai tiếp hoạt động đầu tư xây dựng Dự án khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Đà Lạt;

Giải quyết dứt điểm công tác quyết toán đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Yersin – Đà Lạt gắn với tháo gỡ những vướng mắc, tồn tại về cơ chế, chính sách đầu tư, xây dựng của dự án;

Nghiên cứu, đề xuất các cơ quan có thẩm quyền quyết định và tổ chức thực hiện chủ trương được duyệt đối với dự án Khu quy hoạch dân cư Đồi An Tôn, phường 5, thành phố Đà Lạt;

##### *b/ Hoạt động thi công xây lắp:*

Triển khai thực hiện tốt hoạt động thi công xây dựng các công trình thuộc dự án do công ty làm chủ đầu tư, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, chất lượng hồ sơ theo quy định;

Tranh thủ mọi cơ hội, tích cực tìm kiếm và đảm nhận các gói thầu xây lắp trên thị trường xây dựng trong và ngoài tỉnh để tìm kiếm việc làm, thu nhập trên quan điểm hạn chế mọi rủi ro nhất là rủi ro tài chính.

*c/ Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng:*

Tham mưu, đề xuất, trình duyệt và tổ chức thực hiện việc đầu tư nâng công suất hoạt động khai thác, chế biến của các đơn vị sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;

Nghiên cứu, tham mưu, trình duyệt chủ trương, giải pháp phù hợp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà máy gạch;

Hoàn thiện hồ sơ đầu tư, cấp Giấy phép hoạt động khoáng sản và đi vào sản xuất kinh doanh đối với mỏ cát trong quý 2 năm 2015;

Nghiên cứu, áp dụng các giải pháp phù hợp nhằm sản giá thành, giải pháp nâng cao năng lực cạnh tranh các sản phẩm do Công ty sản xuất, chế biến;

Mở rộng thị trường kinh doanh đối với các sản phẩm do công ty sản xuất gắn với từng bước thực hiện đầu tư kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng chủ yếu khác;

*d/ Hoạt động quản lý, kinh doanh bất động sản và dịch vụ:*

Quản lý chặt chẽ tài sản là bất động sản cho thuê của doanh nghiệp;

Phối hợp với các cơ quan chính quyền xử lý dứt điểm những vấn đề tồn tại liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng quỹ nhà đất của Công ty (nhà số 21 đường 3/2, nhà 30, 32, 34 Hùng Vương);

Tích cực làm việc, đấu tranh với các ngành trong việc áp dụng giá cho thuê đất hợp lý đối với quỹ đất công ty thuê nhà nước nhằm giảm thiểu rủi ro sản xuất kinh doanh;

Chủ động khảo sát, đánh giá thị trường khách hàng, tham mưu chính xác, hiệu quả trong việc triển khai đầu tư các dự án nhà ở;

Triển khai nhanh, đúng trình tự thủ tục, quy định của nhà nước trong việc soát xét, đề xuất phê duyệt danh sách đối tượng được mua nhà ở xã hội do công ty làm chủ đầu tư đồng thời hỗ trợ tích cực trong việc huy động vốn ứng trước của khách hàng đối với các dự án;

*e/ Hoạt động kinh doanh du lịch và dịch vụ:*

Nghiên cứu, đề xuất chủ trương, giải pháp và tổ chức thực hiện việc đầu tư, nâng cao năng lực, cơ sở vật chất, hoạt động trên nền tảng cơ sở vật chất hiện có;

Nghiên cứu và triển khai các giải pháp khả thi mở rộng hoạt động dịch vụ kèm theo, liên doanh liên kết với các đối tác cùng lĩnh vực mở rộng thị trường hoạt động;

**3.2/ Công tác tổ chức bộ máy, nguồn nhân lực, quản lý, điều hành Doanh nghiệp:**

Tích cực triển khai các chủ trương của Hội đồng quản trị về tổ chức, sắp xếp bộ máy, nguồn nhân lực hợp lý, đáp ứng yêu cầu, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong ngắn hạn và dài hạn;

Tham mưu, đề xuất việc củng cố, tăng cường nhân lực quản lý điều hành các cấp;

Tiếp tục rà soát, đánh giá và thực hiện các giải pháp sắp xếp, sử dụng lao động linh hoạt phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh từng giai đoạn, từng thời điểm;

Thực hiện các giải pháp hợp lý để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;

Điều chỉnh, trình duyệt và đăng ký thang bảng lương 2015 phù hợp với quy định của nhà nước và tình hình sản xuất kinh doanh, đời sống, việc làm của người lao động; trong đó chú trọng triển khai áp dụng chính sách tiền lương theo sản phẩm và kết quả, năng suất lao động của mọi vị trí công tác;

Rà soát, đánh giá, xây dựng, ban hành các văn bản cần thiết để thực hiện đảm bảo yếu tố pháp lý và thực hiện quản lý điều hành hiệu quả;

**3.3/ Tài chính, vốn doanh nghiệp:**

*a/ Tài chính đầu tư:*

Tích cực làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết việc thanh toán vốn đầu tư dự án đã thực hiện;

Kiến nghị chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu (Đại hội đồng cổ đông, HĐQT) xem xét, có giải pháp cung ứng vốn chủ sở hữu đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về tài chính đầu tư dự án;

Tìm kiếm, huy động các nguồn vốn với chi phí vốn thấp dưới nhiều hình thức (vốn tín dụng ưu đãi, vốn huy động khách hàng) để đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng các dự án;

Đảm bảo tài chính đầu tư các dự án gắn với kiểm soát chặt chẽ việc quản lý, sử dụng vốn;

b/Vốn hoạt động:

Kiến nghị chủ sở hữu xem xét, đánh giá tình hình tài sản, nguồn vốn để có giải pháp thích hợp giải quyết việc đầu tư vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và các công ty thành viên (phụ thuộc, độc lập): Vốn đầu tư mở rộng sản xuất, kinh doanh, vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh; Khắc phục tình trạng điều hành chủ yếu bằng công cụ vay tín dụng, nhất là thông qua tín dụng xây lắp để cung ứng vốn cho hoạt động khác đang tồn tại và chưa khắc phục được, đảm bảo tài chính lành mạnh, cơ cấu vốn hợp lý, đáp ứng yêu cầu hoạt động SXKD trên mọi lĩnh vực và đơn vị hoạt động.

c/ Công nợ:

Bằng nhiều biện pháp, tích cực xử lý công nợ phải thu thuộc mọi đối tượng, lĩnh vực, đặc biệt là thu từ thanh toán vốn ngân sách hoạt động đầu tư dự án, các gói thầu xây lắp đã thực hiện nhằm cân đối các khoản phải thu, phải trả, giảm gánh nặng chi phí tài chính;

**KẾ HOẠCH KINH DOANH 2015**

STT	DIỄN GIẢI	KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2015 (làm tròn)		TỶ LỆ SO VỚI THỰC HIỆN NĂM 2014	
		DOANH THU	LỢI NHUẬN GỘP	DOANH THU	LỢI NHUẬN GỘP
1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	78,919,000,000	3,663,000,000	209%	
2	Hoạt động BĐS	2,634,000,000	2,160,000,000	98%	
3	Hoạt động SXKD VLXD	43,704,000,000	2,667,000,000	110%	
4	Hoạt động DV Du lịch	1,697,000,000	(96,000,000)	118%	
5	Hoạt động ĐTXD, QLDA	5,157,000,000	4,615,000,000	318%	
6	Chi phí Quản lý doanh nghiệp		(7,214,000,000)		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>132,111,000,000</b>	<b>5,795,000,000</b>	<b>154%</b>	<b>165%</b>



Planning Is Future

## DANH MỤC CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

**KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG**

**Ana Mandara Villas Đà Lạt**

**QUỸ BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC**

## KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sản XD	
<b>Khu biệt thự Hùng Vương</b>							
1	Biệt thự 16 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	8,348	214	8,134	168	328	935,987,500
2	Biệt thự 22 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	3,549	489	3,060	463	463	2,139,812,500
3	Biệt thự 30 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,550	218	2,332	208	682	955,718,750
4	Biệt thự 32 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	1,258	194	1,064	187	456	604,687,500
5	Biệt thự 34 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,447	269	2,178	261	261	840,781,250
6	Biệt thự 36 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,703	224	2,479	207	337	699,187,500
7	Biệt thự 43 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,486	258	2,228	106	106	805,406,250
8	Biệt thự 60 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,131	293	1,838	159	174	915,281,250
<b>TỔNG</b>		<b>25,472</b>	<b>2,159</b>	<b>23,313</b>	<b>1,759</b>	<b>2,807</b>	<b>7,896,862,500</b>





## KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG





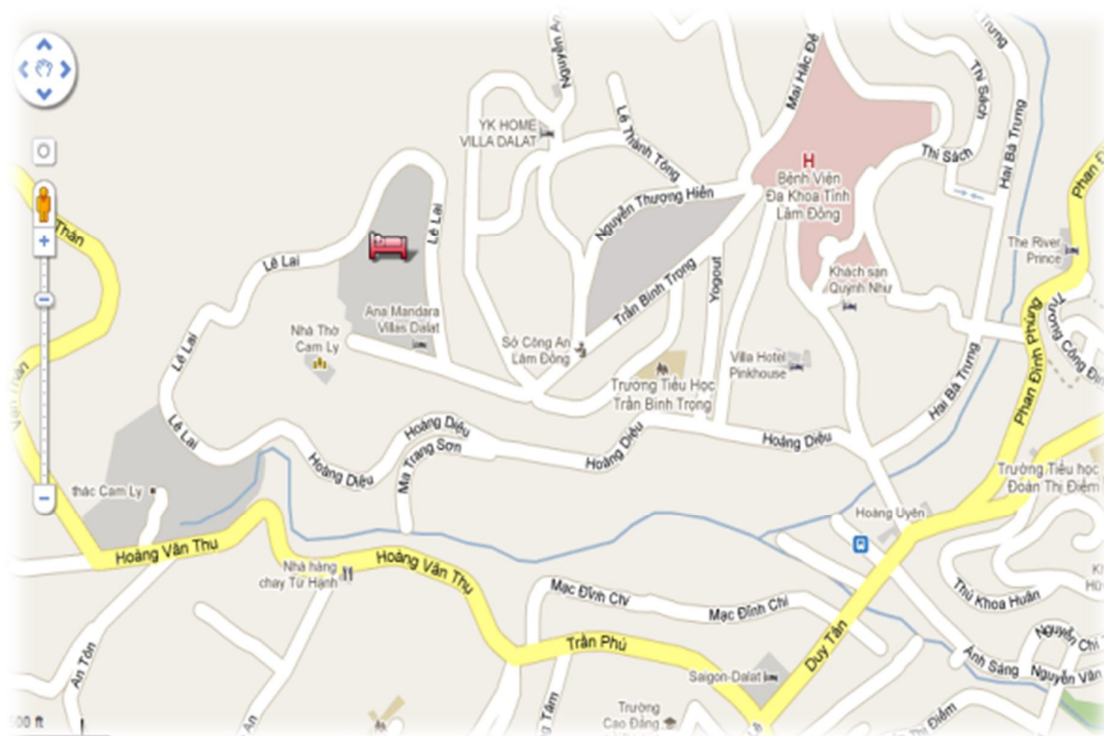
## KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG



## Ana Mandara Villas Đà Lạt

Dalatreal đã cho Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An thuê với thời hạn 50 năm kể từ năm 2003.

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Trong đó		
Tổng DTXD	Tổng DT sản XD						
<b>Khu biệt thự Lê Lai</b>							
9	Biệt thự 2 Nguyễn Khuyến, P5, Tp Đà Lạt	3,455	190	3,265	191	453	99.008.000
10	Biệt thự 4 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,814	199	1,615	208	338	179.280.000
11	Biệt thự 6 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,539	232	1,307	233	404	209.160.000
12	Biệt thự 7 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	3,874	231	3,643	231	417	207.540.000
13	Biệt thự 10 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,205	108	2,097	109	231	97.560.000
14	Biệt thự 11 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,302	422	1,880	478	624	379.800.000
15	Biệt thự 11B Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,439	270	1,169	273	542	242.640.000
16	Biệt thự 12 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,515	195	1,320	197	305	175.050.000
17	Biệt thự 13 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,990	120	2,870	183	444	107.820.000
18	Biệt thự 14 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,331	177	1,154	251	449	159.300.000
19	Biệt thự 15 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,298	160	2,138	158	397	144.000.000
20	Biệt thự 16 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,329	153	1,176	156	227	138.060.000
21	Biệt thự 18 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,469	102	1,367	102	89	91.530.000
22	Biệt thự 20 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	4,548	139	4,409	155	151	125.100.000
23	Biệt thự 22 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	3,976	153	3,823	153	304	137.880.000
<b>TỔNG</b>		<b>36,084</b>	<b>2,851</b>	<b>33,233</b>	<b>3,078</b>	<b>5,375</b>	<b>2,493,728,000</b>



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

Báo cáo quản trị doanh nghiệp năm 2014 theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT  
**DALAT REALCO**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 01/2015/BC/HĐQT-DLR

Đà Lạt, ngày 27 tháng 01 năm 2015

## BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP NĂM 2014

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.

Tên Công ty đại chúng : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT  
Địa chỉ trụ sở chính : 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt  
Vốn điều lệ : 45.000.000.000 đồng  
Mã chứng khoán : DLR

### I. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

#### 1./Các cuộc họp HĐQT trong năm 2014:

Kỳ họp HĐQT lần 1 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 09/01/2014;  
Kỳ họp HĐQT lần 2 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 14/04/2014;  
Kỳ họp HĐQT lần 3 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 19/09/2014;  
Kỳ họp HĐQT lần 4 năm 2014 của Nhiệm kỳ II (2013-2018) vào ngày 26/12/2014;

#### 2./Số lượng các thành viên HĐQT dự họp:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số kỳ họp HĐQT	Dự họp	Cử họp thay	Vắng mặt	Tỉ lệ
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch	04	04		0	100 %
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	04	02	02	0	100 %
3	Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	04	04		0	100 %
4	Võ Hữu Thiện	Thành viên	04	03	01	0	100 %
5	Phạm Quang Sâm	Thành viên	04	03	01	0	100 %
6	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	04	01	03	0	100 %
7	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	04	04		0	100 %

### **3./Đánh giá hoạt động của HĐQT:**

#### ***a) Hoạt động của HĐQT:***

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

+ Hội đồng quản trị phối hợp cùng Ban điều hành xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014.

#### ***b) Hoạt động giám sát của HĐQT:***

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

#### ***c) Xin ý kiến HĐQT bằng văn bản:***

+ Trong năm 2014, có 07 văn bản xin ý kiến của HĐQT và đã được HĐQT ban hành nghị quyết chấp thuận.

### **II. Các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị & Quyết định của Chủ tịch HĐQT:**

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY PHÁT HÀNH	HÌNH THỨC	TÓM LƯỢC NỘI DUNG
1	01/NQ	09/01/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 09/01/2014	+ Xem xét báo cáo kết quả SXKD 2013 và dự kiến kế hoạch SXKD 2014; + Thông qua việc giảm giá chi phí tư vấn xây dựng và chi phí khác của Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho người thu nhập thấp – Khu chung cư Ngô Quyền, thành phố Đà Lạt; + Thông qua chủ trương đầu tư đối với Dự án Khu dân cư Đồi An Tôn, thành phố Đà Lạt; + Thống nhất chi trả cổ tức 2012 trong quý I năm 2014.
2	02/NQ	25/03/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	HĐQT thông qua nội dung, chương trình tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014: + Thời gian: 08h00 thứ Sáu, ngày 16/5/2014 + Địa điểm: Hội trường Công ty CP Địa ốc Đà Lạt

<b>3</b>	<b>03/NQ</b>	14/04/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 14/04/2014	+ Thông qua kết quả SXKD năm 2013, báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2013; + Thông qua kế hoạch SXKD năm 2014; + Thông qua một số chủ trương trong hoạt động quản lý điều hành và SXKD của Doanh nghiệp.
<b>4</b>	<b>03/QĐ</b>	31/05/2014	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	HĐQT chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc trực tiếp đứng tên tham dự đấu thầu & vay vốn thi công công trình Xây dựng mới trường THCS Phước Hiệp, Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp trúng thầu.
<b>5</b>	<b>04/NQ</b>	27/06/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận thực hiện hợp đồng thanh lý tài sản cho Ông Quách Tấn Hải – Phó CT HĐQT DLR; + HĐQT chấp thuận chuyển nhượng xe cần cẩu Mitsubishi đã qua sử dụng với giá bán là 500.000.000 đồng (gồm VAT)
<b>6</b>	<b>05/NQ</b>	30/06/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	HĐQT thống nhất chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCs) làm đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014 cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
<b>7</b>	<b>06/NQ</b>	09/09/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận cho Công ty TNHH Thuận Đức thuê lại toàn bộ tài sản tại Nhà máy gạch tuynen Nghĩa Đức; + Giao Tổng Giám đốc DLR chịu trách nhiệm triển khai.
<b>8</b>	<b>07/NQ</b>	09/09/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	+ HĐQT chấp thuận phê duyệt Phương án hợp tác đầu tư tại mỏ đá Phường 7 giữa DLR và Công ty TNHH Vạn Trường Đức; + Giao Tổng Giám đốc DLR chịu trách nhiệm triển khai.
<b>9</b>	<b>08/NQ</b>	23/09/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 19/09/2014	+ Báo cáo kết quả SXKD & Báo cáo tài chính bán niên 2014; + Báo cáo của BKS về tình hình tài chính Doanh nghiệp; + Phương hướng & giải pháp thực hiện kế



				<p>hoạch SXKD 6 tháng cuối năm 2014;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Xem xét, quyết định về việc chuyển từ thuê đất sang giao đất và chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;</li> <li>+ Báo cáo của TGD về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tái định cư đường Phạm Hồng Thái – Tp Đà Lạt;</li> <li>+ Thông qua kế hoạch về việc triển khai cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc;</li> <li>+ Giao Thành viên HĐQT phụ trách pháp chế chịu trách nhiệm xây dựng Điều lệ Công ty theo thông tư 121 và Quy chế tài chính của Công ty.</li> </ul>
<b>10</b>	<b>09/NQ</b>	13/10/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ HĐQT chấp thuận chọn Công ty Chứng khoán Phú Gia là đơn vị tư vấn phối hợp với Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tiến hành xây dựng lộ trình, kế hoạch triển khai cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc;</li> <li>+ Giao TGD DLR chịu trách nhiệm phối hợp thực hiện;</li> </ul>
<b>11</b>	<b>10/NQ</b>	17/11/2014	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ HĐQT thống nhất chủ trương trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc sử dụng thặng dư vốn cổ phần hóa doanh nghiệp để xử lý tài chính đối với các khoản lỗ lũy kế năm 2013 &amp; 2014 của DLR trong niên độ tài chính 2014.</li> </ul>
<b>12</b>	<b>11/NQ</b>	31/12/2014	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 26/12/2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Báo cáo kết quả SXKD 9 tháng đầu năm 2014 &amp; dự báo kết quả SXKD năm 2014;</li> <li>+ Báo cáo tình hình tài chính Doanh nghiệp và kết quả xử lý công nợ;</li> <li>+ Báo cáo tiến độ và kết quả xử lý tồn đọng các gói thầu do Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc thi công tại HCM;</li> <li>+ Phương hướng và kế hoạch SXKD năm 2015;</li> <li>+ Phê duyệt phương án vay vốn đầu tư bổ sung MMTB phục vụ hoạt động SXKD bê tông thương phẩm;</li> <li>+ Phê duyệt phương án cho thuê nhà, đất tại số 22 Hùng Vương, thành phố Đà Lạt;</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Triển khai thực hiện phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc;</li> <li>+ Các nội dung khác: <ul style="list-style-type: none"> <li>- HĐQT chấp thuận việc thôi đảm nhiệm cương vị Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc đối với Ông Phạm Quang Sâm từ ngày 01/02/2015;</li> <li>- HĐQT chấp thuận Đơn xin từ nhiệm cương vị Phó Tổng Giám đốc và giải quyết cho Ông Nguyễn Văn Bảo nghỉ việc kể từ ngày 01/01/2015.</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--	--	--

**III. Thay đổi danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán:**

- Không có.

**IV. Giao dịch của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn và người có liên quan:**

- Không có.

**V. Các vấn đề cần lưu ý khác:**

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

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

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

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

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

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



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được kiểm toán theo quy định.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty kết thúc ngày 31/12/2014.

### Công ty

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

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

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

### Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

### Công ty con được hợp nhất

#### Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Công ty con không được hợp nhất

#### Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

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

### Công ty liên kết được hợp nhất:

#### Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

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

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 31/12/2014 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ	Ghi chú
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01/01/2015



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa

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

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

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

### **Kiểm toán viên**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### **Cam kết khác**

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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

*Phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất*

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

TM. Hội đồng Quản trị Công ty  
Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

A blue ink signature of Ngô Phước.

Ngô Phước







Số: 431/BCKT-TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

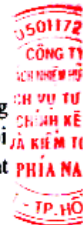
Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 03/02/2015 từ trang 09 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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



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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình luồng tiền lưu chuyển cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

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

TP. HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

**Tổng Giám đốc**



**Đỗ Khắc Thanh**

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

**Kiểm toán viên**



**Trịnh Anh Đào**

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





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

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

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

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

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	T M	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01		51.779.073.859	114.246.319.614
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(62.130.931.370)	(68.584.375.038)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.841.433.547)	(10.264.780.269)
Tiền chi trả lãi vay	04		(9.944.055.294)	(14.856.333.923)
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(22.636.743)	(340.760.674)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		39.144.467.228	7.440.547.434
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(38.086.143.699)	(33.716.990.403)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(27.101.659.566)</b>	<b>(6.076.373.259)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(76.589.229)	1.500.000.000
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(122.359.900)	(665.470.898)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	691.134.899
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.405.848.219)	(10.230.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		219.633.355	143.946.270
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>114.836.007</b>	<b>159.380.471</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		50.626.305.414	24.596.496.751
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(27.560.649.385)	(17.587.864.944)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(770.061.500)	(1.804.376.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>22.295.594.529</b>	<b>5.204.255.307</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(4.691.229.030)</b>	<b>(712.737.481)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>8.940.870.595</b>	<b>9.653.608.076</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>4.249.641.565</b>	<b>8.940.870.595</b>

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## I Đặc điểm hoạt động của Công ty

### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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

### 1. Niên độ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### 3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

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

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

+ Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương. Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

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

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

Báo cáo hợp nhất này được lập trên cơ sở:

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

### III Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

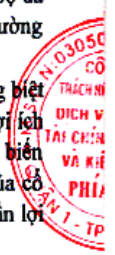
Công ty áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

#### 2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## V Các chính sách kế toán áp dụng

### 1. Tiền, các khoản tương đương tiền

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

### 2. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

### 3. Các khoản phải thu

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

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

### 4. Tài sản cố định

#### 4.1. Nguyên giá

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Các tài sản khác	04 - 12 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

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

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

## 7. Chi phí trả trước

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

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

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 8. Chi phí phải trả

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

## 9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

## 10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 10.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

**10.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng:** Trường hợp được thanh toán theo khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.



## 11. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

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

## 12. Bên liên quan

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

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

## 13. Báo cáo bộ phận

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 14. Công cụ tài chính

### 14.1. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

011/20  
CÔNG TY  
HỆM HỮU  
Ư TƯ V  
H KẾ T  
M TOÁN  
NAM  
HỒ CH



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Đơn vị tính: VND

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

**(\*) Ghi chú:**

Trong đó, công nợ phải thu Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2014 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký kết ngày 29/12/2011. Thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/06/2014 theo Thông báo số 107/TB-DLR ngày 15/04/2014 của Công ty gửi Công ty CP Giồng Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã nộp đơn khởi kiện đến TAND tỉnh Lâm Đồng ngày 17/12/2014 w/v đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

<b>3.2-Trả trước cho người bán</b>	<b>8.631.301.280</b>	<b>18.559.619.218</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	5.087.958.997	9.894.077.712
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	3.543.342.283	1.436.356.290
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	7.229.185.216
<b>3.3-Các khoản phải thu khác</b>	<b>1.489.105.763</b>	<b>991.218.557</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (**)	1.470.689.460	504.976.045
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	18.416.303	63.834.075
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	422.408.437

**(\*\*) Ghi chú:**

- Chi phí du lịch tại Mỹ cho nguyên Chủ tịch HĐQT được HĐQT thông qua theo Nghị quyết số 01/2013/NQ/HĐQT-DLR ngày 02/01/2013. Chi phí này hạch toán trong năm 2013 tại khoản mục phải thu khác và có số dư tại ngày 31/12/2014 là 181.800.000 đồng chưa được Công ty xử lý.

- Thù lao HĐQT và BKS năm 2014 Công ty thực chi là 19.000.000 đồng được hạch toán vào Báo cáo tài chính này tại khoản mục phải thu khác. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014 ngày 16/05/2014, việc chi thù lao HĐQT và BKS năm 2014 sẽ được chi trả sau khi có quyết toán tài chính năm 2014 đã được kiểm toán.

<b>3.4-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>(3.269.108.301)</b>	<b>(1.154.205.892)</b>
<b>Cộng</b>	<b>64.132.058.636</b>	<b>109.035.145.699</b>
<b>4. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
<b>4.1- Giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>99.096.014.770</b>	<b>63.599.685.567</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	1.757.918.499	1.722.796.802
- Công cụ, dụng cụ	61.203.949	261.912.034
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	93.408.708.887	55.730.058.661
- Thành phẩm	2.800.463.599	5.660.099.164
- Hàng hóa	1.067.719.836	224.818.906
<b>4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho</b>	<b>(248.490.457)</b>	<b>(634.216.431)</b>
<b>Cộng</b>	<b>98.847.524.313</b>	<b>62.965.469.136</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 31/12/2014 (gồm chi phí lãi vay, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí khác) của công trình này chưa được quyết toán với UBND TP. Đà Lạt là 42,756 tỷ đồng.

<b>5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
- Thuế GTGT	1.566.411.848	2.837.846.921
- Thuế TNDN	81.430.642	111.524.024
- Thuế TNCN	9.787.749	16.786.552
- Tiền thuế đất	22.682.558	201.338.360
- Thuế khác	54.343.621	51.107.630
<b>Cộng</b>	<b>1.734.656.418</b>	<b>3.218.603.487</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Năm 2014*

**7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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



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

601.374.283  
911.970.750

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

821.376.795

(\*) Chuyển sang bất động sản đầu tư

## 9. CHI PHÍ XDCB DỜ DANG

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

## 11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

### Ghi chú:

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

<b>12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
<b>12.1-Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.344.978.356</b>	<b>1.717.873.613</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	2.344.978.356	1.659.240.942
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	58.632.671
<b>12.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>305.085.785</b>	<b>76.917.915</b>
<b>12.3-Tài sản dài hạn khác</b>	<b>243.899.000</b>	<b>243.899.000</b>
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	243.899.000	243.899.000
<b>Cộng</b>	<b>2.893.963.141</b>	<b>2.038.690.528</b>
<b>13. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
<b>13.1-Vay ngắn hạn</b>	<b>46.500.650.000</b>	<b>55.460.650.000</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	46.500.650.000	54.800.650.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	660.000.000
<b>13.2-Phải trả người bán</b>	<b>20.038.642.451</b>	<b>39.056.635.035</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	19.000.600.546	24.905.121.901
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.038.041.905	4.256.603.986
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	9.894.909.148
<b>13.3-Người mua trả trước</b>	<b>3.194.178.280</b>	<b>2.297.145.062</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	656.388.306	1.830.810.415
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	2.537.789.974	456.963.634
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	9.371.013
<b>13.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>519.163.996</b>	<b>1.059.637.870</b>
- Thuế giá trị gia tăng	421.099.839	913.253.392
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.730.564	82.164.564
- Thuế tài nguyên	17.037.750	42.413.784
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.810.343	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	19.485.500	21.806.130
<i>Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.</i>		
<b>13.5-Phải trả người lao động</b>	<b>(1.289.308.278)</b>	<b>(1.329.574.503)</b>
<b>13.6-Chi phí phải trả</b>	<b>9.432.640.090</b>	<b>4.816.279.717</b>
- Lãi vay	5.579.427.655	4.816.279.717
- Chi phí công trình	3.853.212.435	-

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

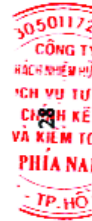
<b>13.7- Các khoản phải trả khác</b>	<b>6.190.865.873</b>	<b>7.043.778.432</b>
- Kinh phí công đoàn	670.958.657	668.640.440
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	140.542.716	751.965.373
- Đối tượng khác	5.379.364.500	5.623.172.619
<b>13.8- Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>	<b>(560.100.139)</b>	<b>(424.417.982)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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Năm 2014*

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>15.984.469.356</b>	<b>1.992.170.302</b>	<b>1.078.054.446</b>	<b>297.405.657</b>	<b>1.146.868.856</b>	<b>65.498.968.617</b>
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(6.871.621.918)	(6.871.621.918)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia có tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Tặng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu năm nay)</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>15.984.469.356</b>	<b>1.992.170.302</b>	<b>1.059.474.177</b>	<b>455.605.657</b>	<b>(6.603.753.062)</b>	<b>57.887.966.430</b>
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(9.881.200.113)	(9.881.200.113)
Chi các quỹ	-	-	-	-	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Giảm do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL, thù lao, chia lợi nhuận ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	(9.606.123)	(9.606.123)
Giảm khác	-	-	(58.850.005)	(43.797.404)	(32.890.572)	(13.619.340)	(149.157.321)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>15.984.469.356</b>	<b>1.933.320.297</b>	<b>1.015.676.773</b>	<b>377.715.085</b>	<b>(16.508.178.638)</b>	<b>47.753.002.873</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Năm 2014*

<b>b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
<b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
<b>+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
- Vốn góp đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	450.000.000
<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
+ Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.</i>		
<b>e) Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số dư cuối năm</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	1.933.320.297	1.992.170.302
- Quỹ dự phòng tài chính	1.015.676.773	1.059.474.177
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	327.715.085	455.605.657





# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

23. CHI PHÍ KHÁC	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thanh lý TSCĐ	936.447.779	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	831.976.617	1.722.207.619
- Tiền phạt	324.269.391	-
- Chi phí khác	618.081.318	192.925.353
<b>Cộng</b>	<b>2.710.775.105</b>	<b>1.915.132.972</b>

24. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	52.367.307	91.450.234
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	188.132.052
<b>Cộng</b>	<b>52.367.307</b>	<b>279.582.286</b>

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(228.167.870)	297.658.253
<b>Cộng</b>	<b>(228.167.870)</b>	<b>297.658.253</b>

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.611.193.816	75.512.059.281
- Chi phí nhân công	18.405.589.659	29.465.176.637
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.671.948.937	4.670.642.338
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.225.704.865	-
- Chi phí bằng tiền khác	16.473.036.945	18.085.465.931
<b>Cộng</b>	<b>70.387.474.222</b>	<b>127.733.344.187</b>

## 27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

### 1.1. Các bên liên quan

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

### 1.2. Giao dịch với các bên có liên quan

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 28. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Xây dựng - Kinh doanh nhà		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ - bán BĐS		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	11.627.982.689	112.500.361.416	33.471.445.574	25.413.815.997	4.803.242.118	6.622.773.273	49.902.670.381	144.536.950.686
Giá vốn	10.058.784.188	105.903.228.122	33.597.593.674	24.810.991.037	2.287.179.349	5.572.067.619	45.943.557.211	136.286.286.778
Lợi nhuận gộp	1.569.198.501	6.597.133.294	(126.148.100)	602.824.960	2.516.062.769	1.050.705.654	3.959.113.170	8.250.663.908

### Bộ phận theo khu vực địa lý

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 29. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

### 29.1. Rủi ro thị trường

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

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

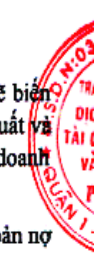
- Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

#### *Rủi ro về giá bất động sản*

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

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

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





# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

## 29.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

### *Đối với khoản phải thu khách hàng*

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

Tại ngày 31/12/2014, Công ty có tổng các khoản phải thu và khoản trích lập cho tổng các khoản phải thu bị quá hạn hay có nguy cơ tổn thất như sau:

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

### *Đối với tiền gửi ngân hàng*

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

## 29.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

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

## Tài sản đảm bảo

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

## 30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

## 31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước

Đà Lạt, ngày 17 tháng 04 năm 2015

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trần Văn Châu