Signature Not Verified
Được ký bởi NGÔ PHƯỚC
Ngày ký: 31.03.2015 19:28

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2014

(KẾT THÚC NGÀY 31/12/2014 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ..... 02 - 04
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ..... 05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- Bảng cân đối kế toán ..... 07 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 11
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng ..... 12 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng 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 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.

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 thực góp 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 thực góp.

Công ty con và công ty liên kết

Công ty con

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Chuyển đổi từ Công ty 274 (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 27/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800999051 ngày 20/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.

Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc 18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
Chuyển đổi từ Công ty Địa ốc Bảo Lộc (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 26/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800998185 ngày 19/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

Công ty liên kết

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt 21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

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

Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ghi chú
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 27/04/2013
Bà Hoàng Thị Thúy Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/04/2013
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/04/2013

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

Kế toán trưởng

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.

Tình hình kinh doanh

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.553.799.527)	(8.166.857.062)
	Số dư cuối năm	**Số dư đầu năm**
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(15.141.452.156)	(5.587.652.629)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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 riêng

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng 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.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

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 riêng kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
Chủ tịch HĐQT

Trần Văn Châu

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

TM. Ban Tổng giám đốc
Tổng giám đốc

Ngô Phước

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

Số : 268 /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 08 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

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 riêng 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.

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 - Fax: (08) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ 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 30 tháng 03 năm 2015

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

Đỗ Khắc Thanh
Số giấy CNĐKHN kiểm toán 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

Trịnh Anh Đào
Số giấy CNĐKHN kiểm toán 2430-2013-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**170.267.709.328**	**154.088.577.428**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**1**	**2.694.016.816**	**3.860.745.671**
Tiền	111		2.566.137.799	3.686.409.872
Các khoản tương đương tiền	112		127.879.017	174.335.799
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**2**	**122.359.900**	**-**
Đầu tư ngắn hạn	121		122.359.900	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**3**	**62.365.635.211**	**82.240.923.465**
Phải thu khách hàng	131		57.636.409.909	69.556.678.069
Trả trước cho người bán	132		5.087.958.997	10.711.076.092
Các khoản phải thu khác	135		2.880.117.875	3.097.118.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.238.851.570)	(1.123.949.161)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4**	**99.137.342.542**	**62.403.599.786**
Hàng tồn kho	141		99.385.832.999	63.037.816.217
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(248.490.457)	(634.216.431)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.948.354.859**	**5.583.308.506**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		862.662.710	1.100.787.465
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	2.099.170.254	1.263.917.554
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	**200**		**62.990.837.746**	**66.872.282.531**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**31.200.937.783**	**43.819.120.719**
Tài sản cố định hữu hình	221	7	24.443.371.788	37.001.475.426
- Nguyên giá	222		37.536.368.611	49.245.606.645
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(13.092.996.823)	(12.244.131.219)
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 luỹ kế (*)	229		(857.854.563)	(813.853.380)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	943.052.563	145.594.728
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**10**	**24.129.926.513**	**16.207.870.089**
- Nguyên giá	241		29.549.207.355	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(5.419.280.842)	(2.734.443.711)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**11**	**5.071.096.094**	**4.942.151.781**
Đầu tư vào công ty con	251		6.000.000.000	4.594.151.781
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.276.903.906)	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**	**12**	**2.588.877.356**	**1.903.139.942**
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.344.978.356	1.659.240.942
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			-
Tài sản dài hạn khác	268		243.899.000	243.899.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**233.258.547.074**	**220.960.859.959**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**184.302.652.295**	**162.356.165.653**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**13**	**81.701.380.648**	**92.230.049.522**
Vay và nợ ngắn hạn	311		46.500.650.000	54.800.650.000
Phải trả người bán	312		20.838.578.586	26.192.534.863
Người mua trả tiền trước	313		656.388.306	1.830.810.415
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		68.333.593	57.551.784
Phải trả người lao động	315		(255.454.431)	(199.149.025)
Chi phí phải trả	316		9.432.640.090	4.540.608.767
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		4.968.999.556	5.377.527.770
Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		(508.755.052)	(370.485.052)
II. Nợ dài hạn	**330**	**14**	**102.601.271.647**	**70.126.116.131**
Phải trả dài hạn khác	333		55.000.000	55.000.000
Vay và nợ dài hạn	334		96.997.327.780	65.631.671.751
Doanh thu chưa thực hiện	338		5.548.943.867	4.439.444.380
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**48.955.894.779**	**58.604.694.306**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**15**	**48.955.894.779**	**58.604.694.306**
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		1.812.074.420	1.812.074.420
Quỹ dự phòng tài chính	418		973.088.074	973.088.074
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		327.715.085	422.715.085
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(15.141.452.156)	(5.587.652.629)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**233.258.547.074**	**220.960.859.959**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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**	**43.294.794.170**	**112.717.861.380**
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	17	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**18**	**43.294.794.170**	**112.717.861.380**
Giá vốn hàng bán	**11**	**19**	**39.871.427.611**	**109.578.327.446**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**3.423.366.559**	**3.139.533.934**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	45.264.694	425.126.969
Chi phí tài chính	22	21	3.033.307.052	3.138.464.766
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.756.403.146*	*3.059.839.766*
Chi phí bán hàng	24		763.873.825	972.151.417
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.447.925.066	5.779.464.881
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	**30**		**(8.776.474.690)**	**(6.325.420.161)**
Thu nhập khác	31	22	1.798.574.328	48.613.673
Chi phí khác	32	23	2.575.899.165	1.777.219.375
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(777.324.837)**	**(1.728.605.702)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(9.553.799.527)**	**(8.054.025.863)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	-	112.831.199
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 - 52)	**60**		**(9.553.799.527)**	**(8.166.857.062)**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**(2.123)**	**(1.815)**

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		57.424.350.841	83.447.805.798
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(59.195.899.140)	(53.934.622.441)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.016.782.568)	(7.909.148.803)
Tiền chi trả lãi vay	04		(9.911.117.617)	(12.505.685.909)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.441.410.546	3.397.166.600
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(10.141.215.055)	(27.366.623.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(23.399.252.993)***	***(14.871.108.427)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(76.589.229)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.500.000.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(122.359.900)	(665.470.698)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	691.134.899
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.405.848.219)	(10.230.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.726.957	41.282.245
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(63.070.391)***	***56.716.446***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		43.507.831.029	22.589.496.751
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20.442.175.000)	(9.625.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(770.061.500)	(1.804.376.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***22.295.594.529***	***11.160.120.251***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(1.166.728.855)**	**(3.654.271.730)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**3.860.745.671**	**7.515.017.401**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**2.694.016.816**	**3.860.745.671**

Đà Lạt, ngày 03 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

Công ty con và công ty liên kết

Công ty con

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Chuyển đổi từ Công ty 274 (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 27/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800999051 ngày 20/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Chuyển đổi từ Công ty Địa ốc Bảo Lộc (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 26/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800998185 ngày 19/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

Công ty liên kết

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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).

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 luỹ 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
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm

5. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

13. 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.

14. 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.

15. Công cụ tài chính

15.1. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

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

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

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

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
1.1-Tiền mặt (VND)	**64.754.964**	**135.605.296**
- Tại Văn Phòng	28.299.862	25.612.999
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	784.782	41.594.405
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	35.670.320	68.397.892
1.2-Tiền gửi ngân hàng	**2.501.382.835**	**3.550.804.576**
- Tại Văn Phòng	2.222.224.125	3.496.347.849
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	72.359.978	6.421.152
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	206.798.732	48.035.575
1.3- Các khoản tương đương tiền	**127.879.017**	**174.335.799**
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	127.879.017	174.335.799
Cộng	**2.694.016.816**	**3.860.745.671**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	122.359.900	-
	122.359.900	**-**

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
3.1-Phải thu khách hàng	**57.636.409.909**	**69.556.678.069**
- Tại Văn Phòng (*)	49.156.008.324	62.926.020.841
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	45.234.771	50.289.001
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	8.435.166.814	6.580.368.227

Ghi chú:

(*) Trong đó, công nợ phải thu Công ty CP Giống 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 Giống Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty đã nộp đơn khởi kiện đến TAND tỉnh Lâm Đồng ngày 17/12/2014 v/v đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên.

3.2-Trả trước cho người bán	**5.087.958.997**	**10.711.076.092**
- Tại Văn Phòng	4.840.780.448	10.445.224.819
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	20.400.000	25.640.500
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	226.778.549	240.210.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3.3-Các khoản phải thu khác	**2.880.117.875**	**3.097.118.465**
- Tại Văn Phòng (**)	2.539.939.678	3.095.370.770
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	1.747.695
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	53.121.417	-
- Tiền lương trả thừa người lao động	287.056.780	-

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.

3.4-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	**(3.238.851.570)**	**(1.123.949.161)**
Cộng	**62.365.635.211**	**82.240.923.465**

4. HÀNG TỒN KHO	**Số dư cuối năm**	**Số dư đầu năm**
4.1-Giá gốc hàng tồn kho	**99.385.832.999**	**63.037.816.217**
- Nguyên liệu, vật liệu	1.755.548.461	1.720.426.764
- Công cụ, dụng cụ	51.848.949	91.151.711
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	94.774.861.472	55.561.875.131
- Thành phẩm	2.800.463.599	5.660.099.164
- Hàng hóa	3.110.518	4.263.447
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	**(248.490.457)**	**(634.216.431)**
Cộng	**99.137.342.542**	**62.403.599.786**

(*) Công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Tuy nhiên, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2014 (gồm chi phí lãi vay, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí khác) của công trình này chưa được quyết toán với UBND TP. Đà Lạt là 42,756 tỷ đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
6.1- Tài sản thiếu chờ xử lý	**607.692.660**	**514.657.552**
- Tại Văn Phòng	93.035.108	-
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	514.657.552	514.657.552
6.2- Tạm ứng	**1.435.889.944**	**749.260.002**
- Tại Văn Phòng	1.000.386.891	649.804.772
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	96.250.000	55.404.987
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	339.253.053	44.050.243
6.3-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	**55.587.650**	-
- Tại Văn Phòng	55.587.650	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
Cộng	**2.099.170.254**	**1.263.917.554**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư đầu năm	**18.665.647.314**	**22.262.013.865**	**7.118.815.646**	**1.199.129.820**	**49.245.606.645**
2 Tăng trong năm	**-**	**-**	**-**	**50.000.000**	**50.000.000**
- Mua trong năm	-	-	-	50.000.000	50.000.000
3 Giảm trong năm	**9.793.357.605**	**-**	**1.965.880.429**	**-**	**11.759.238.034**
- 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
4 Số dư cuối năm	**8.872.289.709**	**22.262.013.865**	**5.152.935.217**	**1.249.129.820**	**37.536.368.611**
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	**3.245.854.289**	**5.953.729.309**	**1.846.736.741**	**1.197.810.880**	**12.244.131.219**
2 Tăng trong năm	**840.953.851**	**2.481.074.348**	**603.580.433**	**8.461.797**	**3.934.070.429**
- Khấu hao trong năm	840.953.851	2.481.074.348	603.580.433	8.461.797	3.934.070.429
3 Giảm trong năm	**2.040.753.842**	**-**	**1.044.450.983**	**-**	**3.085.204.825**
- 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
4 Số dư cuối năm	**2.046.054.298**	**8.434.803.657**	**1.405.866.191**	**1.206.272.677**	**13.092.996.823**
III. Giá trị còn lại					
1 Số dư đầu năm	**15.419.793.025**	**16.308.284.556**	**5.272.078.905**	**1.318.940**	**37.001.475.426**
2 Số dư cuối năm	**6.826.235.411**	**13.827.210.208**	**3.747.069.026**	**42.857.143**	**24.443.371.788**

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2014 của TSCĐHH đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : 601.374.283
- Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2014 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 911.970.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I.Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	**6.493.076.950**	**992.826.995**	**7.485.903.945**
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm (*)	813.535.950	-	813.535.950
4. Số dư cuối năm	**5.679.541.000**	**992.826.995**	**6.672.367.995**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế			
1. Số dư cuối năm	**712.544.500**	**101.308.880**	**813.853.380**
2. Tăng trong năm	159.512.060	20.261.776	179.773.836
3. Giảm trong năm (*)	135.772.653	-	135.772.653
4. Số dư cuối năm	**736.283.907**	**121.570.656**	**857.854.563**
III. Giá trị còn lại			
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 tại ngày 31/12/2014 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 DỞ DANG

	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Tại Văn Phòng	424.820.678	141.958.364
+ Hệ thống phần mềm kế toán	*141.958.364*	*141.958.364*
+ Biệt thự 16 Hùng Vương	*88.554.107*	-
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	*105.038.654*	-
+ Hàng rào văn phòng Công ty 25 Trần Phú	*89.269.553*	-
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	514.595.521	-
+ Trạm trộn bê tông	*400.257.957*	-
+ Công trình khác	*114.337.564*	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	3.636.364	3.636.364
Cộng	**943.052.563**	**145.594.728**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	**6.473.217.638**	**12.469.096.162**	**18.942.313.800**
2. Tăng trong năm	9.793.357.605	813.535.950	10.606.893.555
Tăng do chuyển từ TSCĐHH, VH sang	9.793.357.605	813.535.950	10.606.893.555
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	**16.266.575.243**	**13.282.632.112**	**29.549.207.355**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế			
1. Số dư đầu năm	**1.413.887.877**	**1.320.555.834**	**2.734.443.711**
2. Tăng trong năm	2.299.682.546	385.154.585	2.684.837.131
Khấu hao trong năm	258.928.704	249.381.932	508.310.636
Tăng do chuyển từ TSCĐHH, VH sang	2.040.753.842	135.772.653	2.176.526.495
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	**3.713.570.423**	**1.705.710.419**	**5.419.280.842**
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
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 tại ngày 31/12/2014 của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay : 2.096.670.266

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số dư cuối năm		Số dư đầu năm	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
11.1-Đầu tư vào công ty con		**6.000.000.000**		**4.594.151.781**
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (*)	100%	2.000.000.000	100%	594.151.781
11.2-Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		**348.000.000**		**348.000.000**
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	348.000.000	29%	348.000.000
11.3-Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		**(1.276.903.906)**		-
Cộng		**5.071.096.094**		**4.942.151.781**

(*) 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 Đà Lạt bằng tiền mặt với số tiền là 1.235.308.292 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
12.1-Chi phí trả trước dài hạn	**2.344.978.356**	**1.659.240.942**
- Tại Văn Phòng	404.231.263	494.427.153
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	123.780.948	260.797.040
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	1.816.966.145	904.016.749
12.2-Tài sản dài hạn khác	**243.899.000**	**243.899.000**
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	243.899.000	243.899.000
Cộng	**2.588.877.356**	**1.903.139.942**

13. NỢ NGẮN HẠN	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
13.1-Vay và nợ ngắn hạn	**46.500.650.000**	**54.800.650.000**
- Tại Văn Phòng	46.500.650.000	54.800.650.000
13.2-Phải trả người bán	**20.838.578.586**	**26.192.534.863**
- Tại Văn Phòng	17.026.796.074	22.715.721.601
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	237.364	237.364
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	3.811.545.148	3.476.575.898
13.3-Người mua trả trước	**656.388.306**	**1.830.810.415**
- Tại Văn Phòng	605.464.096	1.737.956.774
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	3.489.000	11.000.000
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	47.435.210	81.853.641
13.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	**68.333.593**	**57.551.784**
- 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	15.138.000

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.

13.5-Phải trả người lao động	**(255.454.431)**	**(199.149.025)**
13.6-Chi phí phải trả	**9.432.640.090**	**4.540.608.767**
- Lãi vay	5.579.427.655	4.540.608.767
- Chi phí công trình	3.853.212.435	-
13.7-Các khoản phải trả khác	**4.968.999.556**	**5.377.527.770**
- Kinh phí công đoàn	615.740.411	587.111.978
- Bảo hiểm xã hội, y tế	140.542.716	525.018.592
- Phải trả CP lãi vay nhà đầu tư giai đoạn CPH	589.003.233	589.003.233
- Phải trả khác	3.623.713.196	3.676.393.967
13.8- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	**(508.755.052)**	**(370.485.052)**
Cộng	**81.701.380.648**	**92.230.049.522**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

14. NỢ DÀI HẠN	**Số dư cuối năm**	**Số dư đầu năm**
14.1-Phải trả dài hạn khác	**55.000.000**	**55.000.000**
14.2-Vay và nợ dài hạn	**96.997.327.780**	**65.631.671.751**
Vay dài hạn	**96.997.327.780**	**65.631.671.751**
- Tại Văn Phòng	93.397.327.780	51.589.496.751
+ Ngân hàng NN & PTNT Lâm Đồng	*44.397.327.780*	*6.589.496.751*
+ Quỹ Đầu tư phát triển	*49.000.000.000*	*45.000.000.000*
- Tại Công ty Vật liệu xây dựng	3.600.000.000	14.042.175.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	*3.600.000.000*	*12.137.375.000*
+ Ngân hàng NN & PTNT Lâm Đồng	-	*1.904.800.000*
14.3- Doanh thu chưa thực hiện (*)	**5.548.943.867**	**4.439.444.380**
Cộng	**102.601.271.647**	**70.126.116.131**

(*) Doanh thu chưa thực hiện là tiền cho thuê nhà, cho thuê nhà máy gạch

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**45.000.000.000**	**15.984.469.356**	**1.812.074.420**	**991.668.343**	**264.515.085**	**3.458.204.433**	**67.510.931.637**
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(8.166.857.062)	(8.166.857.062)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
Số dư cuối năm trước (số dư đầu năm nay)	**45.000.000.000**	**15.984.469.356**	**1.812.074.420**	**973.088.074**	**422.715.085**	**(5.587.652.629)**	**58.604.694.306**
Lãi/ lỗ trong năm(sau thuế)	-	-	-	-	-	(9.553.799.527)	(9.553.799.527)
Chi các quỹ	-	-	-	-	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Số dư cuối năm nay	**45.000.000.000**	**15.984.469.356**	**1.812.074.420**	**973.088.074**	**327.715.085**	**(15.141.452.156)**	**48.955.894.779**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
Cộng	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	450.000.000

d) Cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
+ Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	*4.500.000*	*4.500.000*
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	*4.500.000*	*4.500.000*

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.*

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	1.812.074.420	1.812.074.420
- Quỹ dự phòng tài chính	973.088.074	973.088.074
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	327.715.085	422.715.085
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(515.985.052)	(370.485.052)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	10.787.888.739	90.622.046.652
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	27.703.663.313	18.574.717.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.803.242.118	3.521.097.478
Cộng	**43.294.794.170**	**112.717.861.380**

17. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	-	-

18. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	10.787.888.739	90.622.046.652
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	27.703.663.313	18.574.717.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.803.242.118	3.521.097.478
Cộng	**43.294.794.170**	**112.717.861.380**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	9.381.166.087	88.830.370.857
Giá vốn vật liệu xây dựng	28.203.082.175	18.201.524.879
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.287.179.349	2.546.431.710
Cộng	**39.871.427.611**	**109.578.327.446**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.264.694	62.059.995
Cổ tức	-	363.066.974
Cộng	**45.264.694**	**425.126.969**

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.756.403.146	3.059.839.766
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.276.903.906	-
Chi phí tài chính khác	-	78.625.000
Cộng	**3.033.307.052**	**3.138.464.766**

22. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	1.751.439.604	-
Thu nhập khác	47.134.724	48.613.673
Cộng	**1.798.574.328**	**48.613.673**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

23. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	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	201.269.391	-
Chi phí khác	606.205.378	55.011.756
Cộng	**2.575.899.165**	**1.777.219.375**

24. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	112.831.199
Cộng	**-**	**112.831.199**

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.226.588.843	56.699.735.915
- Chi phí nhân công	6.763.536.458	20.659.458.891
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.622.154.901	4.541.059.921
- Chi phí bằng tiền khác	16.473.036.945	17.511.040.130
Cộng	**42.085.317.147**	**99.411.294.857**

26. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG KỲ

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận trước thuế	(9.553.799.527)	(8.054.025.863)
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.654.335.601	1.722.207.619
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	363.066.974
- Tổng thu nhập chịu thuế	(6.899.463.926)	(6.694.885.218)
- Thuế TNDN	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	*112.831.199*
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	(9.553.799.527)	(8.166.857.062)

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty liên kết
Thành viên HĐQT, Ban TGĐ, CB Quản lý	Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1.2. Đầu tư vào các bên có liên quan

a. Trị giá đầu tư theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp

Bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	348.000.000

b. Tỷ lệ góp vốn theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp

Bên liên quan	Cuối năm	Cuối năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	100%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	29%

c. Trị giá đầu tư thực tế

Bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	594.151.781	594.151.781
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	348.000.000

d. Tỷ lệ góp vốn thực tế

Bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	100%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	29%

1.3. 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
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Thu hộ tiền thi công công trình kè chắn đất VCB	777.088.000
	Trả tiền thu hộ công trình kè chắn đất VCB	200.000.000
	Ứng tiền CT Chung cư Ngô Quyền	29.479.806.945
	Quyết toán giai đoạn CT Chung cư Ngô Quyền	32.134.783.366
	Tiền thuê đất	27.086.000
	Bán VLXD	5.522.458.750
	Thu tiền bán VLXD	5.005.518.500
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Chuyển tiền thanh toán và tạm ứng công trình	4.370.656.187
	Quyết toán giá trị công trình xây dựng	1.657.439.300
	Lãi vay phải thu CT Nhuận Đức Củ Chi	247.177.777
	Thu tiền lãi vay CT Nhuận Đức Củ Chi	190.990.924
	Chi hộ	192.475.563
	Thu các khoản chi hộ	1.203.302.157
	Bổ sung vốn góp	1.405.848.219

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Thanh toán CP tư vấn thiết kế, thẩm tra, lập hồ sơ dự án	870.752.000
	CP tư vấn thiết kế, thẩm tra, lập hồ sơ dự án	841.699.782
	Chi phí liên quan đến thuê văn phòng	36.419.346
Thành viên HĐQT, Ban TGĐ, CB Quản lý		
	Thù lao HĐQT, BKS	114.000.000
	Lương thưởng Ban TGĐ	353.900.577

Tại ngày 31/12/2014, các khoản công nợ với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Phải trả CT Chung cư Yersin Đà Lạt	43.708.000	43.708.000
	Phải trả CT Chung cư Ngô Quyền	1.794.270.040	(860.706.381)
	Phải thu chênh lệch vốn kinh doanh - SL bàn giao	1.322.919.340	1.322.919.340
	Phải trả tiền thu hộ công trình kè chắn đất VCB	609.425.078	32.337.078
	Thi công CT kè đá VCB		
	Phải thu tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp năm 2013 phải trả	54.172.000	27.086.000
	Nhận ứng trước tiền bán VLXD	516.940.250	
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Phải trả giá trị công trình	(1.425.803.925)	1.287.412.962
	Phải thu lãi vay CT Nhuận Đức Củ Chi	60.686.853	4.500.000
	Phải thu khác	145.937.253	1.156.763.847
	Phải trả khác	107.959.233	107.959.233
	Vốn góp	2.000.000.000	594.151.781
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt			
	Phải trả chi phí lập dự án	13.814.567	42.866.785
	Phải thu tiền cho thuê nhà	71.419.019	34.999.673

Không có khoản công nợ dự phòng nào khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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		Tổng	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Doanh thu	10.787.888.739	90.622.046.652	27.703.663.313	18.574.717.250	4.803.242.118	3.521.097.478	43.294.794.170	112.717.861.380
Giá vốn	9.381.166.087	88.830.370.857	28.203.082.175	18.201.524.879	2.287.179.349	2.546.431.710	39.871.427.611	109.578.327.446
Lợi nhuận gộp	**1.406.722.652**	**1.791.675.795**	**(499.418.862)**	**373.192.371**	**2.516.062.769**	**974.665.768**	**3.423.366.559**	**3.139.533.934**

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 mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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, rủ ro tín dụng và rủ ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp 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

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

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 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.

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:

	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm
Tổng số phải thu	62.365.635.211	82.240.923.465
Tổng phải thu bị quá hạn thanh toán	3.370.587.214	1.139.902.032
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đã lập cho khoản phải thu quá hạn thanh toán	(3.238.851.570)	(1.123.949.161)

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 01 - 05 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	46.500.650.000	96.997.327.780	-	143.497.977.780
Phải trả người bán	20.838.578.586	-	-	20.838.578.586
Chi phí phải trả	9.432.640.090	-	-	9.432.640.090
Các khoản phải trả khác	4.968.999.556	5.603.943.867	-	10.572.943.423
	81.740.868.232	**102.601.271.647**	-	**184.342.139.879**

Số dư đầu năm	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	54.800.650.000	65.631.671.751	-	120.432.321.751
Phải trả người bán	26.192.534.863	-	-	26.192.534.863
Chi phí phải trả	4.540.608.767	-	-	4.540.608.767
Các khoản phải trả khác	5.377.527.770	4.494.444.380	-	9.871.972.150
	90.911.321.400	**70.126.116.131**	-	**161.037.437.531**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính 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	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước