

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

**5. Dự phòng phải thu khó đòi**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
<b>a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>4.027.226.400</b>	<b>(3.423.535.205)</b>	<b>4.027.226.400</b>	<b>(3.238.851.570)</b>
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	579.934.593	(579.934.593)	579.934.593	(579.934.593)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	3.138.990.910	(2.535.299.715)	3.138.990.910	(2.350.616.080)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	308.300.897	(308.300.897)	308.300.897	(308.300.897)
<b>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.027.226.400</b>	<b>(3.423.535.205)</b>	<b>4.027.226.400</b>	<b>(3.238.851.570)</b>

**6. Tài sản thiếu chờ xử lý**

	31/12/2015	01/01/2015
	YND	YND
Hàng tồn kho	939.834.377	607.692.660
<b>Cộng</b>	<b>939.834.377</b>	<b>607.692.660</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.708.022.799	-	1.755.548.461	-
Công cụ, dụng cụ	49.167.652	-	51.848.949	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(a1)	57.464.136.012	-	94.774.861.472	-
Thành phẩm	935.488.539	(76.766.400)	2.800.463.599	(248.490.457)
Hàng hoá	3.450.606	-	3.110.518	-
<b>Cộng</b>	<b>60.160.265.608</b>	<b>(76.766.400)</b>	<b>99.385.832.999</b>	<b>(248.490.457)</b>

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

**7. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

(a1) Trong đó, công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty đã bán giao cho UBND TP. Đà Lạt. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình chung cư Yersin (chi phí lãi vay của dự án) đến ngày 31/12/2015 là 42.869.427.108 đồng. Hiện tại Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã quyết toán với chủ đầu tư là UBND TP. Đà Lạt số tiền 24.930.814.575 đồng, số tiền còn lại 17.938.612.533 đồng tiếp tục làm việc với chủ đầu tư và sở tài chính tỉnh Lâm Đồng để quyết toán bổ sung.

**8. Chi phí trả trước**

**a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ

**b) Chi phí trả trước dài hạn**

Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí quyền khai thác khoáng sản

Chi phí đền bù vùng nguyên liệu khai thác

Chi phí làm đường, bề nước phục vụ khai thác

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà

**Cộng**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
	362.568.845	862.662.710
	362.568.845	862.662.710
	2.558.301.305	2.344.978.356
	67.516.057	31.145.453
	464.155.309	989.141.992
	208.500.908	208.500.908
	-	67.759.952
	1.514.112.375	681.513.391
	304.016.656	366.916.660
	<b>2.920.870.150</b>	<b>3.207.641.066</b>

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

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	8.872.289.709	22.262.013.865	5.152.935.217	1.249.129.820	37.536.368.611
Số tăng trong năm	1.849.104.072	4.545.374.450	1.390.963.098	-	7.785.441.620
- Mua sắm mới		4.545.374.450			4.545.374.450
- Đầu tư XDCB hoàn thành	763.988.172				763.988.172
- Tăng do phân loại lại	1.085.115.900		1.390.963.098		2.476.078.998
Số giảm trong năm	1.578.676.684	6.734.168.242	3.163.906.545	1.062.812.842	12.539.564.313
- Thanh lý, nhượng bán	1.578.676.684	5.320.902.086	3.163.906.545		10.063.485.315
- Giảm do phân loại lại		1.413.266.156		1.062.812.842	2.476.078.998
Số dư cuối năm	9.142.717.097	20.073.220.073	3.379.991.770	186.316.978	32.782.245.918
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	2.046.054.298	8.434.803.657	1.405.866.191	1.206.272.677	13.092.996.823
Số tăng trong năm	888.441.582	1.864.032.257	2.020.108.731	21.156.081	4.793.738.651
- Khấu hao trong năm	443.203.859	1.864.032.257	501.316.969	21.156.081	2.829.709.166
- Tăng do Phân loại lại	445.237.723		1.518.791.762		1.964.029.485
Số giảm trong năm	529.495.014	5.611.580.423	1.369.297.790	1.080.372.603	8.590.745.830
- Thanh lý, nhượng bán	529.495.014	4.727.923.543	1.369.297.790		6.626.716.347
- Giảm do phân loại lại		883.656.880		1.080.372.603	1.964.029.483
Số dư cuối năm	2.405.000.866	4.687.255.491	2.056.677.132	147.056.155	9.295.989.644
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	6.826.235.411	13.827.210.208	3.747.069.026	42.857.143	24.443.371.788
Tại ngày cuối năm	6.737.716.231	15.385.964.582	1.323.314.638	39.260.823	23.486.256.274

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.260.507.409 đồng  
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 820.164.682 đồng

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Phân mềm máy tính	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	5.679.541.000	992.826.995	-	6.672.367.995
Số tăng trong năm			141.958.364	141.958.364
Số giảm trong năm	1.275.433.500	-		1.275.433.500
<i>Thanh lý nhượng bán</i>	1.275.433.500			1.275.433.500
Số dư cuối năm	4.404.107.500	992.826.995	141.958.364	5.538.892.859
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	736.283.907	121.570.656	-	857.854.563
Khấu hao trong năm	128.851.325	20.261.776		149.113.101
Số giảm trong năm	235.977.023	-	-	235.977.023
<i>Thanh lý nhượng bán</i>	235.977.023			
Số dư cuối năm	629.158.209	141.832.432	-	770.990.641
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	4.943.257.093	871.256.339	-	5.814.513.432
Tại ngày cuối năm	3.774.949.291	850.994.563	141.958.364	4.767.902.218

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm			
Số giảm trong năm			
Tại ngày cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	3.713.570.423	1.705.710.419	5.419.280.842
Khấu hao trong năm	661.241.868	276.499.796	937.741.664
Số giảm trong năm			
Tại ngày cuối năm	4.374.812.291	1.982.210.215	6.357.022.506
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	12.553.004.820	11.576.921.693	24.129.926.513
Tại ngày cuối năm	11.891.762.952	11.300.421.897	23.192.184.849

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.645.724.521 đồng



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

**13. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>18.430.309.868</b>	<b>18.430.309.868</b>	<b>20.838.578.586</b>	<b>20.838.578.586</b>
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	706.750.904	706.750.904	706.750.939	706.750.939
Công Ty TNHH Kỹ Nghệ Đông Nam Á	300.000.000	300.000.000	604.200.000	604.200.000
Doanh Nghiệp Tư Nhân Tiến Thành	424.085.998	424.085.998	624.085.998	624.085.998
Nguyễn Quốc Trịnh	766.357.972	766.357.972	2.250.678.080	2.250.678.080
Nguyễn Văn Đức	2.220.867.870	2.220.867.870	2.395.626.865	2.395.626.865
Hoàng Đức Văn	2.367.548.599	2.367.548.599	2.517.611.048	2.517.611.048
Mai Đức Quốc	2.098.243.383	2.098.243.383	2.269.284.720	2.269.284.720
Cao Đăng Tuấn	1.470.285.563	1.470.285.563	497.713.612	497.713.612
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt	3.018.718.924	3.018.718.924	1.837.978.040	1.837.978.040
Phan Hoàng Chí	554.264.695	554.264.695	896.534.236	896.534.236
Các nhà cung cấp khác	4.503.185.960	4.503.185.960	6.238.115.048	6.238.115.048
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>18.430.309.868</b>	<b>18.430.309.868</b>	<b>20.838.578.586</b>	<b>20.838.578.586</b>

**14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2015
	<b>a) Thuế và các khoản phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	-	2.240.000.000	2.240.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	53.304.762	53.304.762	-
Thuế tài nguyên	17.037.750	283.450.908	300.488.658	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.810.343	5.535.476.594	4.733.465.336	833.821.601
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Các loại thuế khác	19.485.500	744.215.500	753.310.000	10.391.000
<b>Cộng</b>	<b>68.333.593</b>	<b>8.856.447.764</b>	<b>8.080.568.756</b>	<b>844.212.601</b>
<b>b) Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	1.566.411.848	1.566.411.848	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	81.430.642	-	492.704.760	574.135.402
Thuế TNCN nộp thừa	9.787.749	57.308.233	48.864.228	1.343.744
Thuế tài nguyên	-	-	11.377.643	11.377.643
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	22.682.558	46.291.839	40.000.000	16.390.719
Các loại thuế khác nộp thừa	54.343.621	3.000.000	3.000.000	54.343.621
<b>Cộng</b>	<b>1.734.656.418</b>	<b>1.673.011.920</b>	<b>595.946.631</b>	<b>657.591.129</b>

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

**15. Chi phí phải trả**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	<b>8.725.861.301</b>	<b>8.725.861.301</b>	<b>9.432.640.090</b>	<b>9.432.640.090</b>
Chi phí lãi vay	8.430.323.412	8.430.323.412	5.579.427.655	5.579.427.655
Chi phí công trình	-	-	3.853.212.435	3.853.212.435
Tiền thuê đất	295.537.889	295.537.889	-	-
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.725.861.301</b>	<b>8.725.861.301</b>	<b>9.432.640.090</b>	<b>9.432.640.090</b>

**16. Phải trả khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<b>3.583.098.574</b>	<b>3.583.098.574</b>	<b>4.968.999.556</b>	<b>4.968.999.556</b>
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818	5.576.769	5.576.769
Kinh phí công đoàn	370.657.701	370.657.701	615.740.411	615.740.411
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000	66.800.000	66.800.000
Phải trả đội thi công	-	-	1.648.410.696	1.648.410.696
Phải trả cổ tức	68.170.332	68.170.332	69.150.332	69.150.332
Phải trả tiền bồi thường giải p	110.633.173	110.633.173	232.993.073	232.993.073
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất ng	208.973.235	208.973.235	140.542.716	140.542.716
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp l	2.032.835.082	2.032.835.082	1.600.782.326	1.600.782.326
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<b>55.000.000</b>	<b>55.000.000</b>	<b>55.000.000</b>	<b>55.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.638.098.574</b>	<b>3.638.098.574</b>	<b>5.023.999.556</b>	<b>5.023.999.556</b>

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Phát sinh trong năm			Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a) Vay ngắn hạn</b>							
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phân Ngoại Thương VN (a1)	43.169.632.000	43.169.632.000	45.539.327.780	48.870.345.780	46.500.650.000	46.500.650.000	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng Nguyễn Đức Bảo	-	-	-	46.500.650.000	46.500.650.000	46.500.650.000	
Nguyễn Văn Hòa	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm	42.227.632.000	42.227.632.000	44.397.327.780	2.169.695.780	-	-	
<b>b) Vay dài hạn</b>							
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phân Ngoại Thương VN (b1)	52.051.500.000	52.051.500.000	910.000.000	45.855.827.780	96.997.327.780	96.997.327.780	
Quý Đầu Tư Phát Triển (b2)	3.051.500.000	3.051.500.000	910.000.000	1.458.500.000	3.600.000.000	3.600.000.000	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm	49.000.000.000	49.000.000.000	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>95.221.132.000</b>	<b>95.221.132.000</b>	<b>46.449.327.780</b>	<b>94.726.173.560</b>	<b>143.497.977.780</b>	<b>143.497.977.780</b>	

(a1) Khoản vay đến hạn trả theo hợp đồng vay dài hạn số: 0034/TDA/15CD và hợp đồng vay số: 0063/TDA/15CD của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam

(b1) Khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay số: 0034/TDA/15CD và hợp đồng vay số: 0063/TDA/15CD của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam. Thời hạn vay của khoản vay dài hạn này là: 60 tháng. Phương thức đảm bảo khoản vay là: thế chấp tài sản. Số dư nợ gốc vay tại 31/12/2015 của hợp đồng 0034/TDA/15CD là: 773.500.000 VND lãi suất vay là: 10,05%/năm. Số dư nợ gốc vay tại 31/12/2015 của hợp đồng 0063/TDA/15CD : 3.220.000.000 VND lãi suất vay là: 10,00%/năm.



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

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

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

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
5400LA V201302626	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	Theo giấy nhận nợ	3.426.982.000	Thế chấp tài sản
5400LA V201101119	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	11.800.650.000	Tín chấp
5400LA V201101445	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	7.000.000.000	Tín chấp
5400LA V201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	12.000.000.000	Tín chấp
5400LA V201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Tín chấp
<b>Cộng tổng</b>			<b>42.227.632.000</b>	

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

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
01/2014/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,12%	4.000.000.000	Tín chấp
02/2013/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	2,40%	5.000.000.000	Tín chấp
08/2010/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,60%	30.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTĐ-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	11,40%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
<b>Cộng tổng</b>			<b>49.000.000.000</b>	

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà, cho thuê nhà máy gạch	2.981.719.411	5.548.943.867
<b>Cộng</b>	<b>2.981.719.411</b>	<b>5.548.943.867</b>

TRẢ ĐƠN TÀI SẢN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	422.715.085	(5.587.652.629)
- Lỗ trong năm trước					(9.553.799.527)	(9.553.799.527)
- Chi các quỹ trong năm					(95.000.000)	(95.000.000)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	973.088.074	327.715.085	(15.141.452.156)
Số dư đầu năm nay	45.000.000.000	15.984.469.356	2.785.162.494	-	327.715.085	(15.141.452.156)
- Lãi trong năm					3.290.078.609	3.290.078.609
- Tăng (giảm) trong năm (*)					(9.553.799.527)	9.553.799.527
- Chi các quỹ trong năm					(24.000.000)	(24.000.000)
Số dư cuối kỳ	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	-	303.715.085	(2.297.574.020)

(\*) Sử dụng thặng dư vốn cổ phần để xử lý khoản lỗ năm 2014 của Công ty theo nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 01/2015/NQ/ĐHĐCĐ-DLR ngày 23/10/2015

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND	
31/12/2015	01/01/2015
Vốn góp của Nhà nước	13.500.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000
Cộng	45.000.000.000

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

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

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

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2015	01/01/2015
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>a) Giá trị tài sản thuê ngoài</b>	-	-
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
<b>b) Tài sản nhận giữ hộ</b>	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
<b>c) Ngoại tệ các loại</b>	-	-
USD	-	-
<b>d) Vàng tiền tệ</b>	-	-
<b>e) Nợ khó đòi đã xử lý</b>	154.750.111	154.750.111

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

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

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	75.060.488.999	10.787.888.739
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	34.311.163.955	27.703.663.313
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.566.469.072	4.803.242.118
<b>Cộng</b>	<b>110.938.122.026</b>	<b>43.294.794.170</b>
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	71.427.529.020	9.381.166.087
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	30.979.329.339	28.203.082.175
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.469.404.437	2.287.179.349
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tồn kho	(171.724.057)	-
<b>Cộng</b>	<b>103.704.538.739</b>	<b>39.871.427.611</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.930.165	45.264.694
Cổ tức lợi nhuận được chia	19.111.111	-
<b>Cộng</b>	<b>47.041.276</b>	<b>45.264.694</b>
4. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	749.900.452	1.756.403.146
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	723.096.094	1.276.903.906
<b>Cộng</b>	<b>1.472.996.546</b>	<b>3.033.307.052</b>
5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	420.973.365	488.956.283
Chi phí vật liệu, bao bì	6.002.807	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	726.992.642	46.834.100
Chi phí bằng tiền khác	317.032.195	228.083.442
<b>Cộng</b>	<b>1.471.001.009</b>	<b>763.873.825</b>



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

<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí nhân viên	4.429.633.005	3.992.159.837
Chi phí vật liệu, bao bì	110.408.213	145.955.342
Chi phí khấu hao TSCĐ	157.241.350	175.696.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	806.505.056	417.168.964
Chi phí bằng tiền khác	2.608.615.245	3.716.944.204
<b>Cộng</b>	<b>8.112.402.869</b>	<b>8.447.925.066</b>

<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	8.960.463.089	1.751.439.604
Thu nhập từ thanh lý vật tư, CCDC	50.000.000	-
Thu khác	63.838.479	47.134.724
<b>Cộng</b>	<b>9.074.301.568</b>	<b>1.798.574.328</b>

<b>8. Chi phí khác</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	936.447.779
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	1.281.545.052	831.976.617
Tiền phạt	12.076.323	201.269.391
Chi phí khác	714.825.723	606.205.378
<b>Cộng</b>	<b>2.008.447.098</b>	<b>2.575.899.165</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.290.078.609	(9.553.799.527)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	298.198.081	2.654.335.601
+ Các khoản điều chỉnh tăng	317.309.192	2.654.335.601
<i>. Chi phí không hợp lệ</i>	317.309.192	2.654.335.601
+ Các khoản điều chỉnh giảm	19.111.111	-
<i>. Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	19.111.111	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	3.588.276.690	(6.899.463.926)
- Chuyển lỗ những năm trước	(3.588.276.690)	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	-	(6.899.463.926)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	23.445.263.163	14.226.588.843
Chi phí nhân công	8.074.908.358	6.763.536.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.916.563.931	4.622.154.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.911.534.893	-
Chi phí bằng tiền khác	19.406.397.415	16.473.036.945
<b>Cộng</b>	<b>77.754.667.760</b>	<b>42.085.317.147</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Thi công công trình xây dựng	22.488.511.197
		Bán vật liệu xây dựng	201.913.636
		Thanh toán hộ	338.461.329
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Thi công công trình xây dựng	1.242.580.258

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

Cho đến ngày 31/12/2015, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu /(phải trả) (VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Thi công công trình xây dựng	(3.703.766.157)
		Ứng tiền thi công, thanh toán hộ	1.747.889.747
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Trả trước tiền thi công công trình	1.076.985.161
		Ứng tiền thi công, thanh toán hộ	2.506.325.669

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	349.349.326	467.900.577

21388  
ÔNG T  
NHIỆM  
VỤ T  
ÍNH K  
KIỂM T  
M V  
TP.H

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

**3. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Năm nay	Đơn vị tính: VND		
	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	75.060.488.999	34.311.163.955	1.566.469.072
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	79.107.406.492	34.023.067.984	1.583.423.411
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.046.917.493)	288.095.971	(16.954.339)
Lợi nhuận khác	(208.024.563)	7.265.691.358	8.187.675
Tổng lợi nhuận trước thuế	(4.254.942.056)	7.553.787.329	(8.766.664)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2015			
Tài sản bộ phận	129.076.542.892	54.090.899.977	1.307.495.748
Tổng tài sản	129.076.542.892	54.090.899.977	1.307.495.748
Nợ phải trả bộ phận	122.812.136.450	8.770.473.020	670.355.761
Tổng nợ phải trả	122.812.136.450	8.770.473.020	670.355.761



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

**3. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

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

Năm trước	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Đơn vị tính: VND	
			Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	10.787.888.739	27.703.663.313	4.803.242.118	43.294.794.170
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	14.533.245.042	32.387.453.078	5.150.570.740	52.071.268.860
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.745.356.303)	(4.683.789.765)	(347.328.622)	(8.776.474.690)
Lợi nhuận khác	334.816.952	(1.102.934.697)	(9.207.092)	(777.324.837)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(3.410.539.351)	(5.786.724.462)	(356.535.714)	(9.553.799.527)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2014				
Tài sản bộ phận	183.696.680.499	48.657.159.349	904.707.226	233.258.547.074
Tổng tài sản	183.696.680.499	48.657.159.349	904.707.226	233.258.547.074
Nợ phải trả bộ phận	173.524.190.987	10.694.896.539	83.564.769	184.302.652.295
Tổng nợ phải trả	173.524.190.987	10.694.896.539	83.564.769	184.302.652.295

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

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

4. Công cụ tài chính	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.195.704.594	2.694.016.816	2.195.704.594	2.694.016.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	58.160.781.307	59.013.052.808	58.160.781.307	59.013.052.808
<b>Cộng</b>	<b>60.356.485.901</b>	<b>61.707.069.624</b>	<b>60.356.485.901</b>	<b>61.707.069.624</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	95.221.132.000	143.497.977.780	95.221.132.000	143.497.977.780
Phải trả người bán và phải trả khác	25.050.127.853	31.411.522.009	25.050.127.853	31.411.522.009
Chi phí phải trả	8.725.861.301	9.432.640.090	8.725.861.301	9.432.640.090
<b>Cộng</b>	<b>128.997.121.154</b>	<b>184.342.139.879</b>	<b>128.997.121.154</b>	<b>184.342.139.879</b>

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****5. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9, V.11 và V17). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2014 và vào ngày 31/12/2015.

**6. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**7. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 10 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>73.908.901.743</b>	<b>55.088.219.411</b>	<b>128.997.121.154</b>
Các khoản vay	43.169.632.000	52.051.500.000	95.221.132.000
Phải trả người bán	18.430.309.868	-	18.430.309.868
Phải trả khác	3.583.098.574	3.036.719.411	6.619.817.985
Chi phí phải trả	8.725.861.301	-	8.725.861.301
<b>Số đầu năm</b>	<b>81.740.868.232</b>	<b>102.601.271.647</b>	<b>184.342.139.879</b>
Các khoản vay	46.500.650.000	96.997.327.780	143.497.977.780
Phải trả người bán	20.838.578.586	-	20.838.578.586
Phải trả khác	4.968.999.556	5.603.943.867	10.572.943.423
Chi phí phải trả	9.432.640.090	-	9.432.640.090

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

052138E  
CÔNG T  
CH NHIỆM H  
CH VỤ TU  
CHÍNH KẾ  
VÀ KIỂM T  
NAM VI  
TP.HC