



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

**Báo cáo tài chính riêng**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015  
đã được kiểm toán**

## **MỤC LỤC**

### **NỘI DUNG**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 03
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	04 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2015.

### **KHÁI QUÁT**

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

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

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

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

<b>Công ty Con</b>	<b>Địa chỉ</b>
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	274 Phan Đình Phùng - Phường 2-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm – Phường 1 – Thành Phố Bảo Lộc- Tỉnh Lâm Đồng.

<b>Công ty liên kết</b>	<b>Địa chỉ</b>
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	21 Trần Phú - Phường 3-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.

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

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

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	Đến ngày 05/11/2015
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch	Từ ngày 05/11/2015
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó Chủ tịch	Đến ngày 04/09/2015
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	Đến ngày 01/09/2015
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	Đến ngày 27/10/2015
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	
Ông Ngô Phước	Ủy viên	Từ ngày 14/10/2015



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

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

### Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	Đến ngày 01/09/2015
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	Từ ngày 14/10/2015

### Kiểm toán viên

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

### Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty được trình bày từ trang 06 đến trang 37 kèm theo

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng giám đốc



*Trịnh Ngọc Thanh*

Ngô Phước





Số: 186/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**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, được lập ngày 26/03/2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 cơ sở 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 Tổng 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 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc vấn đề nêu tại mục V.2 và V.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 30 tháng 03 năm 2015

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên**

**Kiểm toán viên**



**Nguyễn Minh Tiên**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2016

**Lê Hồng Đào**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>126.122.293.971</b>	<b>170.267.709.328</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.195.704.594</b>	<b>2.694.016.816</b>
1. Tiền	111		2.060.172.699	2.566.137.799
2. Các khoản tương đương tiền	112		135.531.895	127.879.017
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.12</b>	<b>-</b>	<b>122.359.900</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	122.359.900
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>62.752.032.633</b>	<b>64.464.805.465</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	54.931.906.907	57.636.409.909
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.651.416.949	5.087.958.997
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	6.652.409.605	4.371.595.469
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(3.423.535.205)	(3.238.851.570)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	939.834.377	607.692.660
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>60.083.499.208</b>	<b>99.137.342.542</b>
1. Hàng tồn kho	141		60.160.265.608	99.385.832.999
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(248.490.457)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.091.057.536</b>	<b>3.849.184.605</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	362.568.845	862.662.710
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		70.897.562	1.251.865.477
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	657.591.129	1.734.656.418
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>58.352.644.646</b>	<b>62.990.837.746</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>243.899.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	-	243.899.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.254.158.492</b>	<b>30.257.885.220</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.486.256.274	24.443.371.788
- Nguyên giá	222		32.782.245.918	37.536.368.611
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.295.989.644)	(13.092.996.823)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.767.902.218	5.814.513.432
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	6.672.367.995
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(770.990.641)	(857.854.563)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>23.192.184.849</b>	<b>24.129.926.513</b>
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.357.022.506)	(5.419.280.842)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>943.052.563</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	943.052.563
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.12</b>	<b>4.348.000.000</b>	<b>5.071.096.094</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(1.276.903.906)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.558.301.305</b>	<b>2.344.978.356</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.558.301.305	2.344.978.356
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>184.474.938.617</b>	<b>233.258.547.074</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>132.252.965.231</b>	<b>184.302.652.295</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>77.164.745.820</b>	<b>81.701.380.648</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.430.309.868	20.838.578.586
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.897.111.200	656.388.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	844.212.601	68.333.593
4. Phải trả người lao động	314		65.625.328	(255.454.431)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.725.861.301	9.432.640.090
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	3.583.098.574	4.968.999.556
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	43.169.632.000	46.500.650.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(551.105.052)	(508.755.052)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>55.088.219.411</b>	<b>102.601.271.647</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	2.981.719.411	5.548.943.867
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	55.000.000	55.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	52.051.500.000	96.997.327.780
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>52.221.973.386</b>	<b>48.955.894.779</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>52.221.973.386</b>	<b>48.955.894.779</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.430.669.829	15.984.469.356
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	327.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.297.574.022)	(15.141.452.156)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.587.652.631)	(5.587.652.629)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.290.078.609	(9.553.799.527)
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>184.474.938.617</b>	<b>233.258.547.074</b>

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Đoàn Xuân Tới



Nguyễn Văn Hòa



  
Ngô Phước



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

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		110.938.122.026	43.294.794.170
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	110.938.122.026	43.294.794.170
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	103.704.538.739	39.871.427.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.233.583.287	3.423.366.559
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	47.041.276	45.264.694
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.472.996.546	3.033.307.052
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		749.900.452	1.756.403.146
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.471.001.009	763.873.825
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.112.402.869	8.447.925.066
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.775.775.861)	(8.776.474.690)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	9.074.301.568	1.798.574.328
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.008.447.098	2.575.899.165
13. Lợi nhuận khác	40		7.065.854.470	(777.324.837)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.290.078.609	(9.553.799.527)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.290.078.609	(9.553.799.527)

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Đoàn Xuân Tới



Nguyễn Văn Hòa



*Ngô Phước*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	123.297.980.260	57.424.350.841
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(55.271.627.812)	(59.195.899.140)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(5.288.812.074)	(6.016.782.568)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(2.410.403.444)	(9.911.117.617)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	15.467.404.247	4.441.410.546
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(24.626.516.402)	(10.141.215.055)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>51.168.024.775</b>	<b>(23.399.252.993)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(4.545.374.450)	(76.589.229)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	986.482.057	1.500.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(122.359.900)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	122.359.900	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.405.848.219)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	47.041.276	41.726.957
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(3.389.491.217)</b>	<b>(63.070.391)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.110.000.000	43.507.831.029
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(49.386.845.780)	(20.442.175.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(770.061.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(48.276.845.780)</b>	<b>22.295.594.529</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(498.312.222)</b>	<b>(1.166.728.855)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.694.016.816	3.860.745.671
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>2.195.704.594</b>	<b>2.694.016.816</b>

Thành Phố Đà Lạt, ngày 26 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







Đoàn Xuân Tới

Nguyễn Văn Hòa



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2015

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công Ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Lâm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.

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

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

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

Công Ty liên kết	Địa chỉ
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	21 Trần Phú - Phường 3-Thành Phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 thay thế cho chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Do ảnh hưởng thay đổi của việc

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

lập và trình bày báo cáo tài chính theo thông tư 200 so với quyết định 15 và thông tư 244 nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm nay cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với các quy định tại thông tư 200/2014/TT-BTC.

### **II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.  
Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 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.

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

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

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



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

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại, khoản vay và phải trả khác

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 hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

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

### 9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

### 10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

### 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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



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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## **12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

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

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

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

## **14. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

### *Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng*

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

### *Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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

### **15. 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.

### **16. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

**Bộ phận theo khu vực địa lý:** Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **17. Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

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

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

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

### **18. Bên liên quan**

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



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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	108.180.782	64.754.964
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.951.991.917	2.501.382.835
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	135.531.895	127.879.017
<b>Cộng</b>	<b>2.195.704.594</b>	<b>2.694.016.816</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>54.931.906.907</b>	<b>57.636.409.909</b>
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	16.505.362.359	32.710.025.992
Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên (a1)	5.600.000.000	5.600.000.000
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: KDC Phạm Hồng Thái	4.294.133.564	4.294.133.564
Trường Đại Học Đà Lạt	340.514.177	2.340.514.177
Công Ty TNHH Xây Dựng Tín Thái	10.368.264.400	-
BQL Nâng Cao Chất Lượng An Toàn Sản Phẩm Nông Nghiệp	-	3.269.664.461
Các khách hàng khác	17.823.632.407	9.422.071.715
<b>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>54.931.906.907</b>	<b>57.636.409.909</b>

N:036  
 TRÁI  
 ĐK  
 TÀI  
 V  
 TIỀN

Công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2015 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký ngày 29/12/2011. Do chậm thanh toán công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 17/12/2014 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Theo biên bản hòa giải của Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt ngày 26/08/2015 Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và Công Ty CP Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên cho đến ngày 30/11/2015. Nếu sau ngày 30/11/2015 Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5,6 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán theo qui định thì hợp đồng chuyển nhượng sẽ bị hủy. Đến thời điểm hiện tại Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên vẫn chưa thanh toán số nợ nêu trên nên Công ty đã gửi đơn đến Tòa Án Nhân Dân Thành Phố Đà Lạt khởi kiện để thu hồi lại lô đất trên.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>3.651.416.949</b>	<b>5.087.958.997</b>
Công Ty TNHH TV Xây Dựng Lâm Viên Xanh	95.000.000	123.695.915
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.076.985.161	1.405.357.445
Phạm Hoàng Long	670.949.659	670.949.659
Lê Trung Dũng	268.172.953	472.925.880
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Mai Vũ Trường Giang	170.000.000	130.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	929.364.068	1.844.084.990
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>3.651.416.949</b>	<b>5.087.958.997</b>

**4. Phải thu khác**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>a) Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>6.652.409.605</b>	<b>4.371.595.469</b>
Tạm ứng	1.719.979.681	1.435.889.944
Ký quỹ, ký cược	-	55.587.650
Phải thu BHXH, Công đoàn đội thi công	126.249.755	145.502.819
Phải thu Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	1.747.889.747	1.409.428.418
Phải thu Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.506.325.669	273.933.776
Phải thu BHXH	-	657.649.746
Phải thu khác	494.164.753	106.546.336
Tiền lương trả thừa người lao động	-	287.056.780
Tạm ứng án phí Công Ty CP Giống Cây Trồng Lâm Nghiệp	57.800.000	-
<b>b) Phải thu khác dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>243.899.000</b>
Ký quỹ, ký cược	-	243.899.000
<b>Cộng</b>	<b>6.652.409.605</b>	<b>4.615.494.469</b>