Signature Not Verified
Được ký bởi NGUYỄN VĂN ĐẬU
Ngày ký: 28.04.2017 14:25

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

THÁNG 4 NĂM 2017

NỘI DUNG

Thông tin chung về DALAT REALCO	3
Mô hình quản trị - Cơ cấu tổ chức Công ty	5
Định hướng phát triển	8
Rủi ro	9
Tình hình hoạt động – SXKD năm 2016	10
Tình hình tài chính năm 2016	14
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	17
Kế hoạch SXKD năm 2017	21
Giải trình của Ban TGĐ về ý kiến của kiểm toán	21
Báo cáo của Ban kiểm soát	22
Báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị	31
Báo cáo quản trị Công ty 2016	34
Báo cáo tài chính 2016 (Phụ lục đính kèm)	45

THÔNG TIN CHUNG

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

Tên tiếng Anh : Dalat Real Estate Joint Stock Company

Tên viết tắt: DALAT REALCO

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 5800000142 do Sở KH&ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp, thay đổi lần thứ 5 ngày 10/11/2015

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

Điện thoại: (84) 63 3822 243

Fax: (84) 63 3821 433

Email: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Website: www.dalatreal.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ: 45,000,000,000 đồng

Mã chứng khoán: DLR

Sàn niêm yết: HNX

Ngày bắt đầu niêm yết: 20/05/2010

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

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

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

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2008
- Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước: Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng

2009
- Tròn một năm Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01/01/2008

2010
- Ngày 20/05/2010 Công ty chính thức niêm yết giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

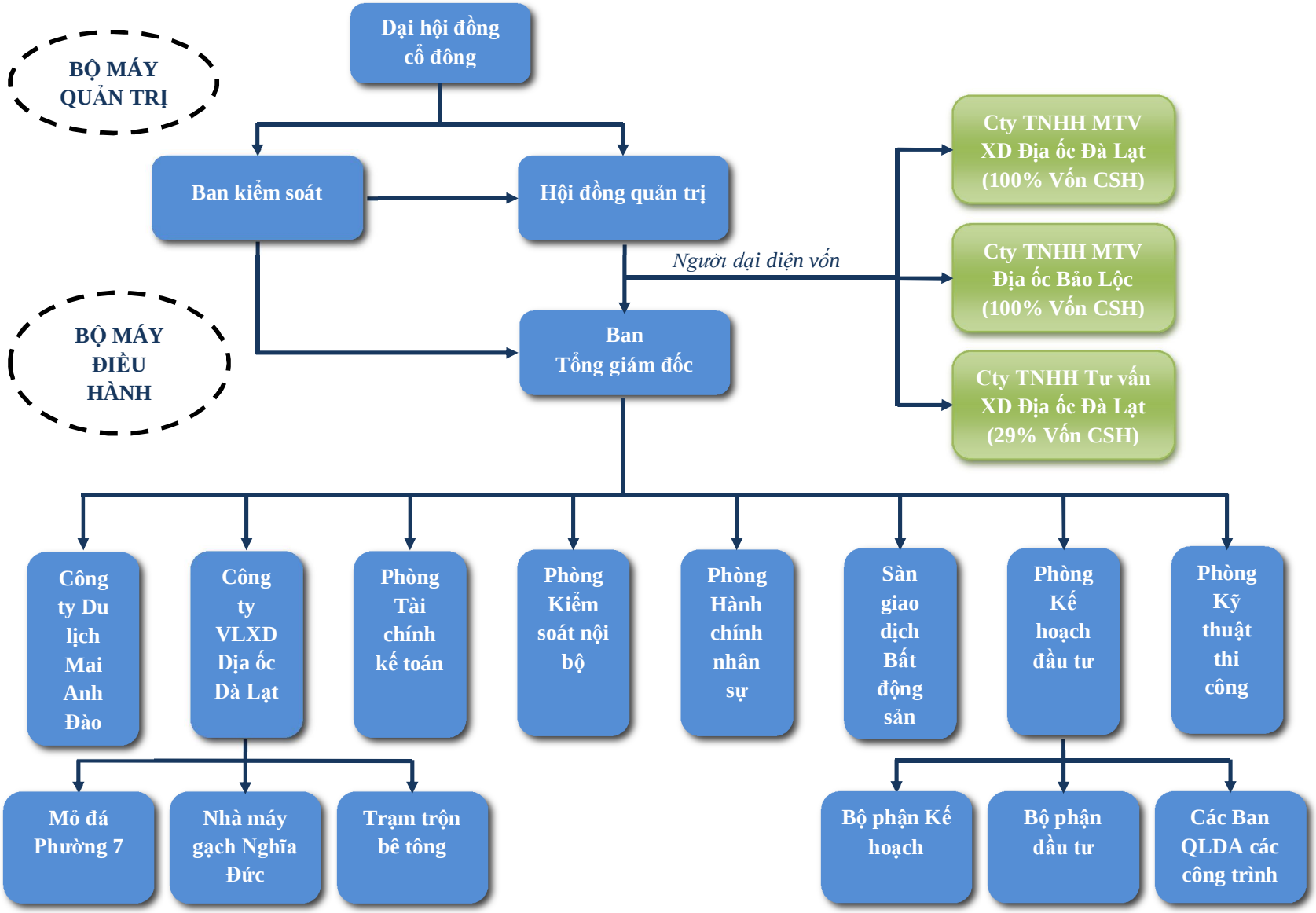
2011
- Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt.
- Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc Bảo Lộc.

2012
- Xây dựng bước tiến mới trong chiến lược phát triển công ty, tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi.

2013
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2013-2018 với định hướng chiến lược tập trung vào hoạt động đầu tư dự án và thi công xây dựng công trình..

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ - TỔ CHỨC KINH DOANH & CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ:



2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ:

*** Đại Hội Đồng Cổ Đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

*** Hội đồng quản trị:** Gồm 05 thành viên. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
1	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	
3	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	
4	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	
5	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	

*** Ban kiểm soát**: Gồm 03 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty.

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	
2	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	
3	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	

*** Ban Tổng Giám đốc:** Gồm 01 Tổng Giám đốc, 02 Phó Tổng giám đốc và 01 Kế toán trưởng Công ty do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng cũng do HĐQT bổ nhiệm.

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Ngày đảm nhận chức vụ	Ngày thôi đảm nhận chức vụ
1	Ngô Phước	Tổng Giám đốc	22/09/2010	07/11/2016
2	Lê Thị Kim Chính	Tổng Giám đốc	07/11/2016	
3	Nguyễn Đức Bảo	Phó TGĐ	27/03/2015	
4	Võ Thuận Hòa	Phó TGĐ	07/11/2016	
5	Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	30/11/2010	

*** Các Phòng, Ban chức năng:** Công ty gồm 04 Phòng và 01 Sàn Giao dịch BĐS: Phòng Hành Chính quản trị - Phòng kế toán tài vụ - Phòng Kỹ thuật thi công - Phòng kế hoạch đầu tư và Sàn giao dịch bất động sản;

*** Các Công ty trực thuộc:** Gồm Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty Du lịch Mai Anh Đào.

*** Các Công ty độc lập, Công ty liên kết:**

1. Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt:

Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng – Phường 2 – TP. Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, thuỷ điện, cấp thoát nước.... Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp ...v..v...

Vốn điều lệ thực góp : 4.000.000.000 đ (Bốn tỷ đồng)

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

2. Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm – Phường 1 – TP. Bảo Lộc – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, thuỷ điện, cấp thoát nước.... Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp ...v..v...

Vốn điều lệ thực góp : 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng)

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

3. Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt:

Địa chỉ: 25 Trần phú – Phường 3 – TP. Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng: lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu.....

Vốn điều lệ thực góp : 348.000.000đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng)

Tỷ lệ : 29% DLR tham gia góp vốn.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Lấy đầu tư làm nền tảng để tạo doanh thu, lợi nhuận và giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, kết hợp một cách hợp lý, phù hợp với các hình thức, loại hình dự án đầu tư truyền thống của doanh nghiệp gắn với bổ sung hoạt động đầu tư theo các loại hình, lĩnh vực đầu tư mới (bất động sản nông nghiệp, bất động sản dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật...);

Tiếp tục lấy hoạt động thi công xây dựng làm hoạt động chính trong sản xuất kinh doanh theo hướng nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các hoạt động xây dựng gắn với hoạt động đầu tư của Công ty, mở rộng lĩnh vực và địa bàn hoạt động thầu thi công xây dựng nhằm tạo ra doanh thu và thu nhập đảm bảo duy trì sự ổn định của doanh nghiệp;

Nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu cung ứng vật liệu xây dựng chủ yếu cho các hoạt động đầu tư và thi công xây dựng của Công ty đồng thời cung ứng cho thị trường;

Thông qua các giải pháp đầu tư, từng bước chuyển đổi hoạt động trên lĩnh vực du lịch từ quản lý tài sản của doanh nghiệp, lấy thu bù chi trở thành một ngành nghề kinh doanh dịch vụ chính thức nhằm mang lại giá trị gia tăng cho doanh nghiệp.

RỦI RO

Đầu tư công, nhất là trên lĩnh vực xây dựng cơ bản thắt chặt và giảm dần nhằm thực hiện chính sách thắt chặt tài khóa, giảm bội chi ngân sách, đối phó khủng hoảng của Chính phủ ảnh hưởng đến doanh thu hoạt động thi công xây dựng các công trình trong điều kiện thị trường thu hẹp và cạnh tranh quyết liệt (đây là hoạt động có tính cốt cốt lõi nhằm đảm bảo sự ổn định của DN); Mặt khác, cũng đã ảnh hưởng trực tiếp đến lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty (đây là lĩnh vực hoạt động có nguồn vốn đầu tư lớn và chịu chi phí vốn lớn của DN);

Thị trường vốn, thị trường tín dụng còn nhiều bất cập; Thanh toán vốn ngân sách mất cân đối và chậm trễ kéo dài, tác động tiêu cực, tạo áp lực nặng nề trong việc cung ứng vốn, chi phí vốn, điều hành dòng tiền trong SXKD và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Cơ chế, chính sách trên nhiều lĩnh vực liên quan đến hoạt động của Công ty (Chính sách về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng, hoạt động khai thác khoáng sản, chính sách đầu tư...) còn nhiều bất cập, thiếu đồng bộ nhất quán, chậm trễ ...tác động nặng nề và trực tiếp đến mọi hoạt động chính của Công ty.

Nguồn vốn và tài sản: Nguồn vốn của doanh nghiệp chủ yếu là tài sản bất động sản và tài sản sản xuất (chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng). Trong đó, bất động sản kinh doanh (cho thuê và tự kinh doanh) hình thành sau khi cổ phần hóa còn nhiều hạn chế khi đưa vào khai thác kinh doanh (chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chịu chi phối nhiều bởi các chính sách quản lý của nhà nước, tỷ suất lợi nhuận/vốn không cao); Tài sản sản xuất cơ bản được đầu tư bằng vốn vay. Vốn hoạt động chủ yếu là vốn vay với chi phí lãi vay cao; Vốn lưu động không có, tạo ra rất nhiều khó khăn trong quá trình điều hành tài chính doanh nghiệp và ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh. Đây là vấn đề vướng mắc cơ bản nhất của doanh nghiệp nhưng chưa tháo gỡ được trong suốt nhiệm kỳ qua.

Tổ chức bộ máy và nguồn nhân lực: Kế thừa các nền tảng cơ bản của doanh nghiệp nhà nước sau chuyển đổi, tuy nhiên một số vấn đề cần điều chỉnh cho phù hợp vẫn chưa triển khai thực hiện được: Cấu trúc lại mô hình tổ chức phù hợp với ngành nghề, lĩnh vực, hệ thống quản lý điều hành; việc nâng cao năng lực quản lý các cấp điều hành, tư duy làm việc của nguồn nhân lực...

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SKXD NĂM 2016

1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2016:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016
1	Doanh thu	245,375,443,000	55,441,621,027
2	Lợi nhuận trước thuế	7,686,218,893	(17,422,249,935)
3	Lợi nhuận sau thuế	5,890,843,000	(17,567,347,014)

2. TÌNH HÌNH TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ:

*** Danh sách Ban điều hành:**

1/ Bà Lê Thị Kim Chính — Chức vụ: Tổng Giám đốc

Số Cổ phần sở hữu: 252,200 cp

Tỷ lệ sở hữu: 5.604%

2/ Ông Võ Thuận Hòa — Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số Cổ phần sở hữu: 0 cp

Tỷ lệ sở hữu: 0%

3/ Ông Nguyễn Đức Bảo — Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số Cổ phần sở hữu: 3,000 cp

Tỷ lệ sở hữu: 0.067%

4/ Ông Nguyễn Văn Hòa — Chức vụ: Kế toán trưởng

Số Cổ phần sở hữu: 4,100 cp

Tỷ lệ sở hữu: 0.091%

Trong năm 2016, cụ thể là tháng 11/2016, Công ty có những sự thay đổi trong Ban điều hành như sau:

- Miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với ông Ngô Phước – Thành viên HĐQT DLR.
- Bổ nhiệm bà Lê Thị Kim Chính – Thành viên HĐQT DLR, làm Tổng Giám đốc Công ty.
- Tuyển dụng và bổ nhiệm ông Võ Thuận Hoà làm Phó Tổng Giám đốc thường trực, phụ trách tài chính công ty.

Số lượng cán bộ, nhân viên: 86 người (Bao gồm: Văn phòng Công ty, 02 Công ty thành viên độc lập và 2 Công ty trực thuộc)

Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật lao động liên quan đến việc thực hiện chế độ, chính sách và quyền lợi của người lao động: thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, HĐLĐ, BHXH, BHYT, BHTN…

Điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty luôn được đảm bảo nhằm tạo thuận lợi nhất cho người lao động hoàn thành nhiệm vụ, yên tâm công tác.

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của CB-CNV người lao động. Lương bình quân của CB-CNV năm 2016 là 5.500.000 đồng/người/tháng.

Người lao động được trả tiền thưởng theo Quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Tết Dương lịch, Giỗ Tổ Hùng Vương, Lễ 30/4, 02/9, Tết nguyên đán…

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

Liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty luôn hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với địa phương, tham gia đóng góp các chương trình xã hội – từ thiện…

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN DỰ ÁN:

3.1 Dự án Khu dân cư đồi An Tôn

a. Quy mô đầu tư:

- Tổng mức đầu tư : 347.448.257.000 đồng;
- Diện tích sử dụng đất : 110.621,3 m² ;
- Quy mô đầu tư : 124 lô liên kế, 130 lô biệt lập; 03 khối chung cư nhà ở xã hội 7 tầng, 372 căn hộ;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 28.602,3 m².

b. Thời gian, địa điểm thực hiện dự án:

- Thời gian thực hiện dự án: 2017-2020;
- Địa điểm : Khu dân cư Đồi An Tôn - Phường 5, Thành phố Đà Lạt

c. Chủ trương, hình thức đầu tư:

- Chủ đầu tư : Công ty làm chủ đầu tư thực hiện dự án;
- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và đất nền phân lô biệt lập và liên kế sân vườn phục vụ các đối tượng có nhu cầu trên địa bàn.

3.2 Dự án Khu quy hoạch nhà ở xã hội Công an Lâm Đồng

a. Quy mô đầu tư:

- Tổng mức đầu tư : 172.866.637.000 đồng;
- Diện tích sử dụng đất : 17.096 m²;
- Quy mô đầu tư : 26 căn nhà ở thương mại liên kế sân vườn, diện tích đất 95 m² ; 30 căn nhà ở xã hội liên kế, diện tích đất 70 m² ; 02 khối chung cư nhà ở xã hội 6 tầng với 156 căn hộ;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 24.421 m²

b. Thời gian , địa điểm thực hiện dự án:

- Thời gian thực hiện : 18 tháng kể từ khi có giấy phép xây dựng;
- Địa điểm : Số 11 đường Hà Huy Tập, phường 3, TP Đà Lạt

c. Chủ trương, hình thức đầu tư:

- Chủ đầu tư : Công ty làm chủ đầu tư thực hiện dự án;
- Đầu tư xây dựng, phát triển quỹ nhà ở phục vụ, đáp ứng các yêu cầu về nhà ở cho cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Nhà ở xã hội cho các gia đình lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng

a.Quy mô đầu tư:

- Tổng mức đầu tư : 50.423.959.000 đồng;
- Diện tích sử dụng đất : 2.145 m^2 ;
- Quy mô đầu tư : 01 tầng hầm + 7 tầng nổi với 97 căn hộ, diện tích SD riêng bình quân 56,7 m^2 ;
- Diện tích sàn xây dựng: 7.941 m^2

b. Thời gian, địa điểm thực hiện dự án:

- Thời gian đầu tư : 18 tháng kể từ khi có giấy phép xây dựng
- Địa điểm: Đường Lữ Gia, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

c. Chủ trương, hình thức đầu tư:

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho cán bộ, người hưởng lương trong lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng ;
- Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ đầu tư;
- Đơn vị Chủ quản: Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

4.1 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

NỘI DUNG	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
TÀI SẢN	155,316,811,856	215,717,668,866
1. Tài sản ngắn hạn	101,696,580,116	159,812,309,931
- Tiền và các khoản tương đương tiền	7,546,655,844	4,709,634,909
- Đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	635,531,895
- Các khoản phải thu ngắn hạn	75,395,320,923	92,127,873,882
- Hàng tồn kho	17,313,253,994	61,094,042,761
- Tài sản ngắn hạn khác	1,441,349,355	1,245,226,484
2. Tài sản dài hạn	53,620,231,740	55,905,358,935
- Các khoản phải thu dài hạn	3,000,000	0
- Tài sản cố định	28,502,353,792	29,354,004,451
- Bất động sản đầu tư	22,254,443,185	23,192,184,849
- Tài sản dở dang dài hạn	144,456,710	144,456,710
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Cty LD, LK)	369,545,025	392,486,435
- Tài sản dài hạn khác	2,346,433,028	2,822,226,490
NGUỒN VỐN	155,316,811,856	215,717,668,866
1. Nợ phải trả	126,641,310,940	169,474,820,935
- Nợ ngắn hạn	91,346,710,718	102,421,845,481
- Nợ dài hạn	35,294,600,222	67,052,975,454
2. Nguồn vốn chủ sở hữu	28,675,500,916	46,242,847,931
a. Vốn chủ sở hữu	28,675,500,916	46,242,847,931
b. Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0

4.2 BÁO CÁO THU NHẬP

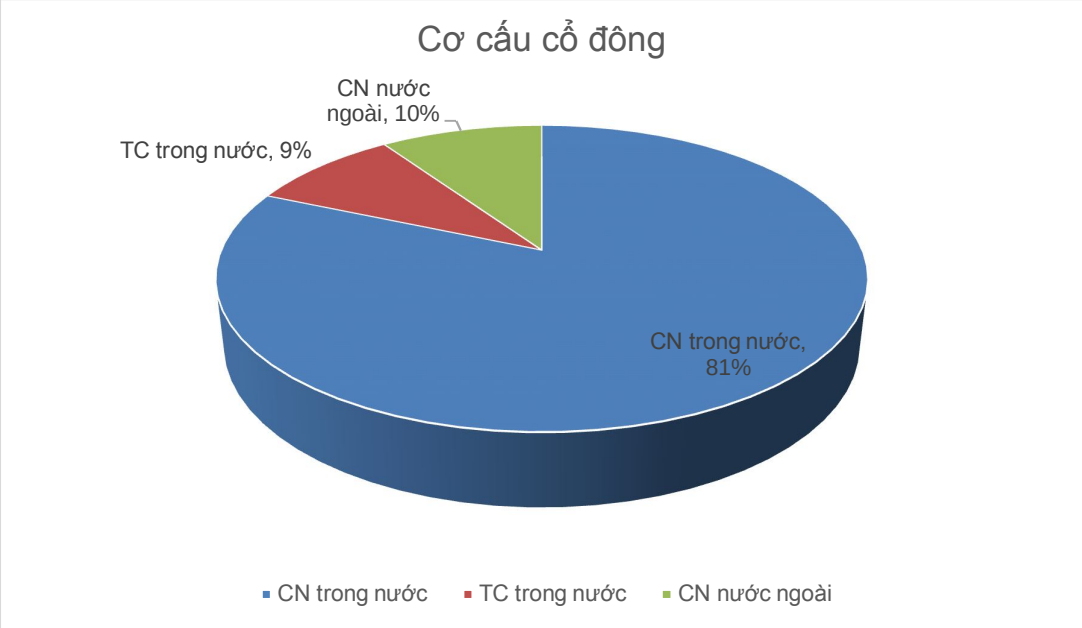
1. Thu nhập	55,839,546,427	130,978,381,862
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	55,441,621,027	121,273,803,180
- Doanh thu tài chính	130,349,003	117,027,435
- Thu nhập khác	267,576,397	9,587,551,247
2. Chi phí	73,238,854,952	129,556,599,318
- Giá vốn hàng bán	52,532,872,092	112,581,179,033
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	12,717,036,215	11,095,364,899
- Chi phí bán hàng	965,941,777	1,624,326,036
- Chi phí tài chính	2,881,382,426	1,728,989,930
- Chi phí khác	4,141,622,442	2,526,739,420
3. Lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	(22,941,410)	25,751,388
4. Lợi nhuận trước thuế	(17,422,249,935)	1,447,533,932
- Chi phí Thuế TNDN hiện hành	145,097,079	6,780,441
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	0	305,085,785
5. Lợi nhuận sau thuế	(17,567,347,014)	1,135,667,706

4.3 CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
1. Chỉ tiêu về Cơ cấu tài sản			
a. Tài sản cố định / Tổng tài sản	%	34.52%	25.92%
(TS dài hạn / Tổng Tài sản)			
b. Tài sản lưu động / Tổng tài sản	%	65.48%	74.08%
(TS ngắn hạn / Tổng Tài sản)			
2. Chỉ tiêu về Cơ cấu nguồn vốn			
a. Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	81.54%	78.56%
(Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn)			
b. Nợ dài hạn trên vốn cổ phần (CSH)	%	123.08%	145.00%
(Nợ dài hạn / Vốn CSH)			
b. Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	18.46%	21.44%
(Vốn CSH / Tổng nguồn vốn)			
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
a. Vòng quay hàng tồn kho	Lần	3.20	1.99
(Tổng doanh thu / Hàng tồn kho)			
b. Vòng quay các khoản phải thu	Lần	0.74	1.32
(Tổng doanh thu / các khoản phải thu)			
c. Vòng quay tổng tài sản	Lần	0.36	0.56
(Tổng doanh thu / Tổng tài sản)			
4. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
a. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.92	0.96
(TS ngắn hạn – Hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn)			
b. Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.11	1.56
(TS ngắn hạn / Nợ ngắn hạn)			
c. Khả năng thanh toán chung	Lần	1.23	1.27
(Tổng tài sản / Nợ ngắn hạn + Nợ dài hạn)			
5. Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời			
a. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	-11.31%	0.53%
(Lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản)			
b. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	-31.69%	0.94%
(Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần)			
c. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	-61.26%	2.46%
(Lợi nhuận sau thuế / Vốn CSH)			
6. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
a. EPS - Thu nhập trên mỗi cổ phần	đ/cp	(3,903.85)	252.37
(Lợi nhuận sau thuế / 4.500.000cp)			
b. ROA - Hệ số LN trên tổng tài sản	%	-11.31%	0.53%
(Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản)			
c. ROE - Hệ số lợi nhuận trên vốn cổ phần	%	-61.26%	2.46%
(Lợi nhuận sau thuế /Vốn Chủ sở hữu)			
d. Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần	đ/cp	6,372.33	10,276.19
(Vốn Chủ sở hữu / 4.500.000cp)			

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng	CP sở hữu
1	Cá nhân trong nước	186	3,664,650
2	Tổ chức trong nước	6	403,450
3	Cá nhân nước ngoài	5	431,900
	Tổng cộng	197	4,500,000



BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2016:

Tổng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 doanh thu thực hiện 55,839 tỷ đồng, lỗ 17,567 tỷ đồng.

THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

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

TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

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

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH 2016		KẾT QUẢ 2016		TỶ LỆ	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	206,313,048,560	1,265,642,634	24,514,791,386	(7,874,111,432)	11.9%	-622.1%
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,438,577,697	1,634,064,874	2,796,601,748	165,213,423	114.7%	10.1%
3	Hoạt động đầu tư dự án	1,923,000,000	1,862,331,025	-	-	0.0%	0.0%
4	Hoạt động Quản lý dự án	730,195,000	-	-	-	0.0%	0.0%
5	Hoạt động dịch vụ D.lịch	1,803,592,988	-	1,548,907,240	(592,958,746)	85.9%	0.0%
6	Hoạt động SXKD VLXD	43,571,424,423	2,924,180,360	33,310,603,548	(528,353,157)	76.5%	-18.1%
7	Hoạt động khác	-	-	397,925,400			
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp		-		(11,646,747,439)		
	HỢP CỘNG	**256,779,838,668**	**7,686,218,893**	**62,568,829,322**	**(20,476,957,350)**	**24.4%**	**-266.4%**
	TRỪ NỘI BỘ	**(11,404,395,987)**	**(133,856,345)**	**(6,729,282,895)**	**3,077,648,825**		
	CÔNG TY LIÊN KẾT			-	**(22,941,410)**		
	THUẾ TNDN HOÃN LẠI				-		
	THUẾ TNDN	-	**(1,661,519,760)**		**145,097,079**		
	HỢP NHẤT (LNST)	**245,375,442,682**	**5,890,842,787**	**55,839,546,427**	**(17,567,347,014)**	**22.8%**	**-298.2%**

Kết quả SXKD hợp nhất năm 2016: Doanh thu thực hiện 55,839 tỷ đồng/ kế hoạch 245,375 tỷ đồng, tương ứng đạt 22,8% kế hoạch đề ra; lợi nhuận sau thuế là -17,567 tỷ đồng, tương ứng -298,2% kế hoạch, chi tiết được thể hiện trong từng lĩnh vực sau:

➢ **Lĩnh vực hoạt động thi công xây lắp:** Kết quả thực hiện doanh thu năm 2016 là 24,5 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 206,3 tỷ đồng, tương đương 11,9% kế hoạch.

- Hoạt động thi công xây lắp của khối Văn phòng công ty kế hoạch đề ra là 187,8 tỷ đồng, tuy nhiên chỉ thực hiện được gói thầu xây dựng nhà máy Ladora với doanh thu 6,7 tỷ đồng, đạt 3,56% kế hoạc đề ra, còn lại các gói thầu, dự án kế hoạch đề ra đều không thực hiện được, trong đó:

+ Dự án Nhà ở xã hội LLVT tỉnh Lâm đồng kế hoạch 28,148 tỷ đồng, nhưng không thực hiện được là do khi đang thực hiện các bước để đầu tư thì thay đổi Chỉ huy trưởng của BCH Quân sự tỉnh Lâm Đồng và Tư lệnh Quân khu 7. Mặt khác, chủ trương của BCH Quân sự tỉnh Lâm Đồng thay đổi hình thức đầu tư từ nhà ở xã hội thành nhà ở công vụ dẫn đến thay đổi về phương thức, hình thức đầu tư (cần thay đổi chủ trương đầu tư, ghi kế hoạch vốn, danh mục kế hoạch đầu tư dự án..) dẫn đến chưa triển khai thực hiện dự án.

+ Công trình Trung tâm mua sắm Nguyễn Kim Đà Lạt, kế hoạch thực hiện trong năm 2016 đạt doanh thu 33 tỷ đồng nhưng chưa thực hiện được là do dự án còn vướng công tác giải phóng mặt bằng.

+ Công trình Khu dân cư Quận Bình Tân – HCM kế hoạch 100 tỷ đồng, là dự án đầu tư của Chủ tịch HĐQT đưa vào kế hoạch đầu tư của DLR năm 2016 nhưng đến nay chưa triển khai thực hiện được.

+ Kế hoạch các công trình dự thầu trong năm 2016 là 20 tỷ đồng, Ban TGĐ cũng đã rất cố gắng tìm kiếm công trình, gói thầu trong và ngoài tỉnh như gói thầu xây dựng chi nhánh Agribank Đam Rông, nhà ở xã hội Phú Thịnh Huyền Trân Công Chúa TP Đà Lạt và các gói thầu khác bên ngoài tỉnh; ty nhiên vì năng lực tài chính, giá của DLR chưa đáp ứng được yêu cầu của các chủ đầu tư đưa ra, mặt khác tình hình tín dụng của DLR gặp khó khăn dẫn đến không trúng các gói thầu nêu trên.

- Hoạt động thi công xây lắp của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt: Doanh thu đạt được là 19,3 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 18,4 tỷ đồng, đạt 105% kế hoạch đề ra.

- Hoạt động SXKD của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Bảo Lộc: Lỗ 7,8 tỷ đồng, công ty đã tạm ngưng hoạt động, không tạo ra doanh thu; trong năm các khoản giảm trừ doanh thu công trình là 1,5 tỷ đồng, chi phí lãi vay 970,5 triệu đồng, trích lập dự phòng công trình Nhà ở xã hội tại huyện Cẩm Mỹ - Đồng Nai, nợ thu khó đòi của các đội ... là 3,9 tỷ đồng.

➢ **Lĩnh vực cho thuê bất động sản:** Doanh thu kế hoạch đề ra là 2,4 tỷ đồng, lợi nhuận kế hoạch 1,7 tỷ đồng; kết quả thực tế thực hiện là 2,8 tỷ đồng, đạt 114,7 % kế hoạch, tuy nhiên lợi nhuận thực hiện thực tế 165 triệu đồng, tương đương 10% kế hoạch đề ra.

Lý do: Doanh thu của các lĩnh vực hoạt động khác thuộc khối văn phòng Công ty mẹ không đạt kế hoạch đề ra & phân bổ chi phí quản lý doanh nghiệp theo doanh thu, dẫn đến lợi nhuận của lĩnh vực cho thuê bất động sản không đạt kế hoạch đề ra ban đầu.

➢ **Lĩnh vực hoạt động đầu tư và quản lý dự án:** Lĩnh vực hoạt động này chạy theo các dự án do Công ty làm chủ đầu tư; Dự án Nhà ở xã hội lực lượng vũ trang tỉnh Lâm Đồng chưa thực hiện vì những lý do nêu trên, dẫn đến lĩnh vực này không đạt kế hoạch đề ra.

➢ **Hoạt động dịch vụ du lịch:** Kế hoạch doanh thu đề ra 1,8 tỷ đồng, lợi nhuận 138,8 triệu đồng, tuy nhiên kết quả doanh thu thực hiện được là 1,5 tỷ đồng, tương đương 86% kế hoạch; lợi nhuận thực hiện âm (- 593) triệu đồng.

Doanh thu thực hiện không đạt kế hoạch đề ra là do thị trường hoạt động du lịch cạnh tranh gay gắt, cở sở vật chất, khách sạn của công ty tuy đã đầu tư sửa chữa nhỏ nhưng vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế của thị trường. Mặt khác, phải đóng tiền truy thu thuế đất của các năm 2011 đến 2014 và tiền sửa chữa tài sản tăng dẫn đến không đạt lợi nhuận đề ra ban đầu.

➢ **Hoạt động SXKD vật liệu xây dựng:** Kế hoạch doanh thu 43,5 tỷ đồng, lợi nhuận 3,6 tỷ đồng; kết quả doanh thu thực hiện là 33,3 tỷ đồng, tương đương 76,5% kế hoạch đề ra; lợi nhuận thực hiện âm (- 528,3 triệu đồng), tương đương âm (-14,6%) so với kế hoạch đề ra.

- Kế hoạch doanh thu Cty VLXD là 36,1 tỷ đồng, kết quả thực hiện được 33,3 tỷ đồng, tương đương 92% kế hoạch đề ra; lợi nhuận trước thuế thực hiện âm 1,7 tỷ đồng. Công ty không đạt kế hoạch đề ra là do sản lượng kế hoạch kinh doanh bê tông thương phẩm là 21.000 m^3 nhưng kết quả thực hiện là 18.200 m^3.

Công ty phải trích lập dự phòng thêm khoản phải thu khó đòi 711,2 triệu đồng, một số lĩnh vực hoạt động khác không có hoặc doanh thu không đáng kể, dẫn đến không đạt kế hoạch đề ra.

- Kế hoạch kinh doanh VLXD của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt kế hoạch đề ra là 7,38 tỷ đồng, kết quả thực hiện 3,26 tỷ đồng, đạt 44,17% kế hoạch đề ra. Doanh thu hoạt động lĩnh vực kinh doanh VLXD phục vụ cho các công trình của công ty thực hiện, tuy nhiên hoạt động xây dựng của công ty chưa hiệ quả dẫn đến không đạt kế hoạch ban đầu đề ra.

➢ **Tổng quan:** Ngoài những lý do khách quan của tình hình kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn; tín dụng đầu tư, đầu tư công của chính phủ bị cắt giảm. Ban điều hành đã có nhiều cố gắng trong công tác điều hành SXKD, tìm kiếm công việc, ty nhiên vẫn chưa thực sự quyết liệt trong việc thực hiện các nhiệm vụ kế hoạch đề ra.

Mặt khác, tình hình tài chính của DLR rất xấu, cần phải cơ cấu nợ vay, tập trung thu hồi công nợ, cải thiện tình hình tài chính, tín dụng mới có thể đáp ứng được yêu cầu đấu thầu các gói thầu của các chủ đầu tư đưa ra cũng như khả năng tài chính để đầu tư dự án của công ty làm chủ đầu tư (***Năm 2013 lỗ 6,871 tỷ đồng, năm 2014 lỗ 9,8 tỷ đồng, năm 2015 lời 1,136 tỷ đồng - bán tài sản là mỏ đá Đức Trọng 12,8 tỷ đồng, năm 2016 lỗ 17,567 tỷ đồng***).

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TỔNG TÀI SẢN

Kết thúc năm 2016, tổng tài sản của công ty là 155 tỷ 316 triệu, giảm xấp xỉ 60 tỷ 400 triệu so với đầu năm, tương ứng giảm khoản 28%. Nguyên nhân: giảm tài sản chủ yếu ở khoản mục hàng tồn kho. Hàng tồn kho giảm chủ yếu là trong năm công ty đã kết chuyển hàng tồn kho từ dự án Khu Chung cư Yersin – Thành phố Đà Lạt.

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định của công ty giảm xấp xỷ 850 triệu trong năm 2015, tương ứng giảm 3.10% (từ 29,354 tỷ từ đầu năm xuống còn 28,502 tỷ ngày 31/12/2016). Tài sản cố định giảm chủ yếu là do khấu hao. Trong năm 2016, công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định hữu hình hơn 2,3 tỷ và tăng giá trị tài sản cố định vô hình gần 140 triệu.

TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU.

Vốn chủ sở hữu của công ty tại thời điểm 31/12/2016 được ghi nhận là 28 tỷ 675 triệu giảm xấp xỉ 17 tỷ 500 triệu so với đầu năm. Nguyên nhân giảm chủ yếu từ kết quả SKXD thua lỗ trong năm 2016.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

➢ a) Tình hình tài sản và nguồn vốn:

- Trong năm tình hình tài sản và nguồn vốn của công ty đã có một số chuyển biến so với năm trước: Hàng tồn kho giảm 43,78 tỷ đồng, tương ứng giảm 71,6% do đã quyết toán công trình hoàn thành dự án Khu dân cư Yersin TP Đà Lat.

Tuy nhiên, kết quả hoạt động SXKD sau thuế của DLR âm (-17,567 tỷ đồng) dẫn đến tình hình tài sản và nguồn vốn của công ty đã có ảnh hưởng nhất định so với năm trước, thể hiện: Tổng tài sản đã giảm 60,4 tỷ đồng (từ 215,7 tỷ đồng xuống 155,3 tỷ đồng), vốn chủ sở hữu giảm 17,6 tỷ đồng (từ 46,2 tỷ đồng xuống 28,6 tỷ đồng); dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi tăng lên 3,9 tỷ đồng (từ 4,6 tỷ đồng lên 8,5 tỷ đồng, trong đó: hoạt động xây lắp 5,2 tỷ đồng, hoạt động VLXD 2,7 tỷ đồng). Hàng tồn kho, chi phí SXKD dở dang tuy đã giảm nhưng vẫn còn rất cao 17,3 tỷ đồng

➢ b) Tình hình công nợ phải thu, phải trả:

- Trong năm, Ban Điều hành đã có nhiều cố gắng để thu hồi công nợ, cải thiện tình hình tài chính, nợ vay, trong đó: Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã giảm 13 tỷ đồng (từ 77,5 tỷ đồng xuống 64,2 tỷ đồng); vay và nợ thuê tài chính dài hạn đã giảm 31,8 tỷ đồng (từ 63,9 tỷ đồng xuống còn 32,1 tỷ đồng), vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn đã giảm 6,9 tỷ đồng (từ 45,1 tỷ đồng xuống 38,2 tỷ đồng).

Tuy nhiên, áp lực trả nợ vay, các khoản phải thu vẫn còn khá cao, thể hiện qua các lĩnh vực: Các khoản phải thu ngắn hạn tuy đã giảm nhưng vẫn còn cao: 75,39 tỷ đồng (Công trình chung cư Yersin 40,1 tỷ đồng, phải thu của Cty CP Giống Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên 5,6 tỷ đồng và của các khách hàng khác...); vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 38,24 tỷ đồng, vay và nợ thuê tài chính dài hạn 32,1 tỷ đồng.

3. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017:

	LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	KẾT QUẢ NĂM 2016		KẾ HOẠCH NĂM 2017	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4
1	Hoạt động xây lắp	24,514,791,386	(7,874,111,432)	161,554,190,381	2,088,138,216
2	Hoạt động cho thuê BĐS	2,796,601,748	165,213,423	3,153,047,054	2,062,977,785
3	Hoạt động dịch vụ Du lịch	1,548,907,240	(592,958,746)	1,662,579,786	(122,752,233)
4	Hoạt động SXKD VLXD	33,310,603,548	(528,353,157)	44,605,489,338	1,625,333,829
5	Chi phí quản lý DN		(11,646,747,439)		
6	Hoạt động khác	397,925,400			15,000,000
	HỢP CỘNG	**62,568,829,322**	**(20,476,957,350)**	**210,975,306,559**	**5,668,697,597**
	TRỪ NỘI BỘ	**(6,729,282,895)**	**3,077,648,825**		
	CÔNG TY LIÊN KẾT		**(22,941,410)**		
	THUẾ TNDN HOÃN LẠI		-		
	THUẾ TNDN		**145,097,079**		**1,133,739,519**
	HỢP NHẤT (LNST)	**55,839,546,427**	**(17,567,347,014)**	**210,975,306,559**	**4,534,958,078**

4. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGĐ ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN:

Sự kiện trọng yếu xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2016, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ 30 tỷ đồng, từ 45 tỷ đồng lên 75 tỷ đồng trong năm 2016. Tuy nhiên trong năm Công ty chưa thực hiện được. Tiếp đó theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 05/01/2017 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số lượng cổ phần chào bán là 3.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,67% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá 30.000.000.000 đồng. Phương thức chào bán: chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến chào bán trong quý 1/2017.

Công ty chưa phát hành được cổ phiếu theo Nghị quyết nêu trên là do: Trưởng Ban kiểm soát, nhóm cổ đông đã gửi văn bản kiến nghị đến Ủy ban Chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán, thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư dẫn đến gây cản trở trong việc phát hành cổ phiếu.

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Bảo Lộc đã tạm ngừng hoạt động từ ngày 01/01/2017 để xử lý những tồn tại, khắc phục. Hội đồng Quản trị cũng đã thành lập tổ công tác để xử lý các vấn đề còn tồn tại của công ty này; đẩy nhanh quyết toán các công trình đã hoàn thành, thu hồi công nợ của các công trình và của các đội thi công; bán tài sản để trả các khoản nợ vay.... Tính đến ngày 31/12/2016 Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Bảo Lộc có số nợ phải trả 22,4 tỷ đồng, tài sản còn lại 10,125 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu là âm (- 12,3 tỷ đồng).

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2016

Trong năm 2016 Ban kiểm soát có những hoat động chính như sau:

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, giám sát và đóng góp ý kiến trong việc thực hiện mục tiêu và kế hoạch công ty. Cụ thể Ban kiểm soát có tham gia 10 cuộc họp của Hội đồng quản trị. Chi tiết :

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự họp HĐQT	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	7	70%	1 cuộc họp Ủy quyền và 2 cuộc họp không tham dự vì không đồng ý cách thức triệu tập và nội dung họp.
2	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	0	0%	Không được mời họp
3	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	3	30%	Không được mời họp

- Giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật của Hội đồng quản trị và ban Điều hành Công ty. Cụ thể Ban kiểm soát có nhận được văn bản yêu cầu của nhóm cổ đông sở hữu trên 10% vốn điều lệ của công

ty liên tục trên 6 tháng và Ban kiểm soát cũng đã ban hành công văn số 01 ngày 24/10/2016 phản hồi lại văn bản yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2016.

- Ngày 31/10/2016 ban kiểm soát có ban hành công văn số 02 kiến nghị Hội đồng quản trị tuân thủ điều lệ công ty. Ngày 14/12/2016 Ban kiểm soát phát hành công văn số 03 kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số nội dung Nghị quyết số 12/2016/NQ/HDQT-DLR.

- Ngày 15/12/2016 Ban kiểm soát phát hành Công văn số 04 kiến nghị khẩn cấp về việc Hội đồng quản trị ra nghị quyết thông qua phương án phát hành có nội dung khác biệt trọng yếu với phương án phát hành đã được đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Ban kiểm soát thực hiện báo cáo quản trị BKS theo quy định đối với công ty, nhưng ngày 12/2/2017 Chủ tịch HĐQT đã ban hành Báo cáo quản trị công ty niêm yết trong đó có nội dung báo cáo quản trị Ban kiểm soát chưa đúng với thực tế. Ban kiểm soát đã có công văn đề nghị Chủ tịch Hội đồng quản trị điều chỉnh thông tin, đến nay các thông tin đã công bố vẫn chưa được điều chỉnh.

- Ban kiểm soát hoạt động độc lập theo đúng quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty. Tuy nhiên, trong năm 2016 hoạt động của Ban kiểm soát công ty cũng bị ảnh hưởng uy tín nghiêm trọng do Ông Võ Thuận Hòa Phó tổng Giám đốc vừa mới được công ty tuyển dụng kể từ ngày 7/11/2016 nhưng đã nhân danh công ty ký đóng dấu gửi đơn tố cáo đến các cơ quan ban ngành. Ban kiểm soát đã họp và đề nghị Ban điều hành, Hội đồng quản trị giải trình để Ban kiểm soát có cơ sở báo cáo trước Đại hội cổ đông.

- Thu thập, thẩm định các tài liệu về báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2.1 Kết quả giám sát thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Vào ngày 29/04/2016, Đại hội cổ đông đã họp bàn và biểu quyết thông qua 8 nội dung. Chi tiết xin vui lòng xem lại Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016.

Tất cả các nội dung mà Đại hội biểu quyết thông qua đã được Hội đồng quản trị và ban lãnh đạo công ty nghiêm túc triển khai. Tuy nhiên có 03 nội dung Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chưa hoàn thành. Cụ thể:

- Nội dung số 3 mục 3.1 Phương án phân phối lợi nhuận năm 2015, Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2015 là 342 triệu đồng. Đến nay khoản thù lao này vẫn không được Ban điều hành chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

- Nội dung số 4, mục 4.1 của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2016 lần lượt là 245,37 tỷ và 5,89 tỷ.

Kết quả thực hiện doanh thu chỉ đạt 55,4 tỷ và lợi nhuận âm 17,56 tỷ. So với kế hoạch doanh thu thực tế đạt khoảng 23%.

- Nội dung số 7 của Nghị quyết Đại hội cổ đông thông qua phương án tăng vốn điều lệ trong niên độ tài chính 2016. Trong năm 2016 vấn đề tăng vốn vẫn chưa thể thực hiện do trong quá trình làm việc chậm, đồng thời có nhiều thiếu sót trong thủ tục tăng vốn.

2.2. Kết quả giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị DLR năm 2016 có tổ chức họp 11 phiên họp và ban hành 14 Nghị quyết và 12 Quyết định (có hai Nghị quyết ban hành căn cứ vào phiếu lấy ý kiến bằng văn bản) cụ thể như sau:

TT	SỐ NQ / QĐ	NGÀY	HÌNH THỨC	NỘI DUNG
1	**01/NQ**	10/01/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 10/01/2016	1/ Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2015 & Dự thảo kế hoạch SXKD 2016; 2/ Góp ý Dự thảo Điều lệ Công ty áp dụng theo Luật doanh nghiệp 2014; 3/ Thông qua Quy chế tiền lương & thang bảng lương năm 2016; 4/ Định hướng về chủ trương đầu tư một số dự án ĐTXD trong giai đoạn 2016-2017; 5/ Định hướng hoạt động quản trị & hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2016; 6/ Thống nhất cơ chế và chi phí trong công tác đối ngoại của HĐQT & BĐH.
2	**01/QĐ**	10/01/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành Quy chế tiền lương & thang bảng lương của CTCP Địa ốc Đà Lạt.
3	**02/NQ**	11/01/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 11/01/2016	Chấp thuận vay vốn để đầu tư bổ sung thiết bị bơm bê tông tỉnh và phương tiện vận tải phục vụ hoạt động SXKD của Trạm trộn bê tông thương phẩm CTCP Địa ốc Đà Lạt.
4	**03/NQ**	29/03/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 23/03/2016	1/ Công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016; 2/ Thông qua dự thảo Điều lệ Công ty áp dụng theo Luật doanh nghiệp 2014 để trình ĐHĐCĐ phê duyệt.
5	**04/NQ**	01/04/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 31/03/2016	Đồng ý Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt ký kết hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Dự án về việc thi công gói thầu xây lắp XL-05: Xây dựng nhà ăn, ở Cơ quan Bộ tư lệnh + Bể nước + Máy bơm sinh hoạt; Thuộc dự án Đầu tư xây dựng Cơ quan Bộ Tư Lệnh / Binh chủng Đặc công;
6	**02/QĐ**	04/04/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2016.

7	**05/NQ**	28/04/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/04/2016	1/ Thông qua nội dung, chương trình ĐHĐCĐ TN 2016; 2/ Thông qua toàn văn phương án tăng vốn điều lệ để trình ĐHĐCĐ phê duyệt; 3/ Thông qua danh mục đầu tư MMTB phục vụ hoạt động thi công xây dựng; 4/ Thông qua chủ trương đầu tư bổ sung MMTB phục vụ hoạt động SXKD VLXD.
8	**05a/NQ**	06/05/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/04/2016	Hội đồng quản trị chấp thuận đầu tư bổ sung 01 xe vận chuyển bê tông thương phẩm phục vụ hoạt động SXKD của Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt.
9	**06/NQ**	10/05/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 07/05/2016	Chọn đơn vị tư vấn để triển khai phương án tăng vốn điều lệ Công ty trong niên độ 2016: + CTCP Chứng khoán Phú Gia + Lầu 8, 56-58 Nguyễn Đình Chiểu, quận 1, TP HCM
10	**02a/QĐ**	10/05/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban công tác triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu DLR trong năm 2016.
11	**07/NQ**	28/06/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/06/2016	Hội đồng quản trị chấp thuận chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
12	**03/QĐ**	30/06/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành Quy chế quản trị CTCP Địa ốc Đà Lạt thay thế cho Quy chế quản trị Công ty ban hành ngày 07/11/2009, Quy chế hoạt động HĐQT ban hành ngày 23/09/2010 và Quy chế hoạt động BKS ban hành ngày 22/05/2009.
13	**08/NQ**	02/08/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 03/08/3016	Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương và tiến hành ký kết thỏa thuận nguyên tắc v/v: Xúc tiến đầu tư doanh nghiệp và đầu tư Dự án với CTCP Quốc tế Lê Đại Nam
14	**09/NQ**	03/08/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 03/08/2016	Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần góp vốn của CTCP Nông Sản thực phẩm Lâm Đồng tại CTCP Tân Thành Lâm Đồng (chiếm 25% vốn điều lệ của CTCP Tân Thành Lâm Đồng)
15	**03a/QĐ**	09/08/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hòa (kế toán trưởng công ty) Tiếp tục đảm nhận chức vụ Kế toán trường Công ty trong thời hạn 5 năm
16	**10/NQ**	07/11/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 07/11/2016	1. Xem xét, đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016 và chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư Xây dựng trong giai đoạn 2016-2017; 2. Hội đồng quản trị thống nhất triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông vao ngày 19/01/2017; 3. Cơ cấu nhân sự Ban điều hành công ty: a. Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành đối với Ông Ngô Phước kể từ ngày 07/11/2016; b. Bổ nhiệm bà Lê Thị Kim Chính-Thành viên HĐQT đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc điều hành kể từ ngày 07/11/2016; c. Tuyển dụng và bổ nhiệm Ông Võ Thuận Hòa đảm

				nhận chức vụ Phó Tổng Giảm đốc CTCP Địa ốc Đà Lạt phụ trách lĩnh vực tài chính kể từ ngày 07/11/2016;
17	**04/QĐ**	07/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành đối với Ông Ngô Phước
18	**05/QĐ**	07/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Bà Lê Thị Kim Chính-thành viên HĐQT công ty đảm nhận chức vụ tổng Giám đốc điều hành.
19	**06/QĐ**	07/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tuyển dụng và bổ nhiệm Ông Võ Thuận Hòa đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
20	**07/QĐ**	18/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Sắp xếp tiền lương cho cán bộ quản lý (Bà Lê Thị Kim Chính-Tổng Giám đốc điều hành
21	**08/QĐ**	18/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Sắp xếp tiền lương cho cán bộ quản lý (Ông Võ thuận Hòa-PhóTổng Giám đốc phụ trách tài chính)
22	**11/NQ**	30/11/2016	Lấy ý kiến bằng văn bản	1. HĐQT chấp thuận phương án đầu tư bổ sung 01 xe bơm cần bê tong. 2. HĐQT thông qua quy chế quản lý và điều hành CTCP Địa ốc Đà Lạt. 3. Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương và thông qua nội dung chương trình thực hiện tạm ngưng hoạt động đối với Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc. 4. HĐQT Thống nhất chủ trương tự túc chi phí đối với các thành viên HĐQT khi tham gia các kỳ họp của HĐQT, Đại hội đồng cổ đông.
23	**10/QĐ**	30/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành quy chế Quy định về Quản lý điều hành của CTCP Đại ốc Đà Lạt
24	**11/QĐ**	07/12/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tạm ngưng hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.
25	**12/NQ**	13/12/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 13/12/2016	Triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
26	**12/QĐ**	13/12/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban phát hành cổ phiếu riêng lẻ
27	**13/NQ**	29/12/2016	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bảnq	Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Nghị quyết số 12/2016/NQ/HĐQT-DLR ngày 13/12/2016 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Việc ban hành và triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT năm 2016, Ban kiểm soát đánh giá như sau:

Giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến 29/4/2016: việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT tuân thủ theo các quy định của Điều lệ và Luật doanh nghiệp hiện hành và ban điều hành cũng đã triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

Giai đoạn từ 29/04/2016 đến 31/10/2016: Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, nhóm cổ đông sở hữu trên 10% liên tục trên 6 tháng đã có gửi những văn bản đề nghị họp Hội đồng quản trị và Đại hội cổ đông bất thường, các kiến nghị này Hội đồng quản trị chưa thật sự nghiêm túc triển khai. Cụ thể ngày 12/05/2016 và ngày 24/05/2016 Ông Ngô Phước- Tổng giám đốc có ban hành 2 công văn số 96/CV-DLR và 101/CV-DLR đề nghị họp Hội đồng quản trị, Tuy nhiên vẫn không nhận được phản hồi từ HĐQT và Trưởng ban kiểm soát cũng có gửi mail đến chủ tịch HĐQT để nhắc nhở thực hiện nhưng vẫn không nhận được phản hồi. Ngày 15/10/2016 nhóm cổ đổng sở hữu trên 10% liên tục trên 6 tháng gửi văn bản yêu cầu triệu tập ĐHCĐ bất thường và Ban kiểm soát phải phát hành công văn số 01/BKS-DLR ngày 24/10/2016 và công văn số 02/-BKS-DLR ngày 31/10/2016 để yêu cầu HĐQT nghiêm túc triển khai các yêu cầu của nhóm cổ đông. Đến thời điểm hiện tại thì yêu cầu của nhóm cổ đông tổ chức ĐHCĐ bất thường vẫn chưa được triển khai.

Giai đoạn từ 01/11/2016 đến 31/12/2016, Hội đồng quản trị đã ban hành 4 nghị quyết, 3 trong 4 nghị quyết này ban kiểm soát và nhóm cổ đông đã có các văn bản đến các cơ quan chức năng yêu cầu hủy vì việc ban hành các Nghị quyết này vi phạm quy chế, Điều lệ, Luật doanh nghiệp, cũng như vượt thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Chi tiết các vấn đề này Ban kiểm soát, nhóm cổ đông cũng đã gửi văn bản kiến nghị đến Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, thanh tra sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Lâm Đồng.

Nhìn chung năm 2016, BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị, cũng như các báo cáo của Ban điều hành về hoạt động của công ty.

3/ Kết quả thẩm định BCTC năm 2016

Ban kiểm soát nhận thấy các ý kiến của của đơn vị kiểm toán cũng như các thuyết minh đính kèm báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty cho năm 2016. Ban kiểm soát chưa thấy vấn đề gì nghiêm trọng khác trong công tác lưu trữ sổ sách, chứng từ theo chế độ và quy định của nhà nước cũng như các quy định nội bộ của công ty.

3.1. Một số chỉ tiêu về tình hình tài sản - nguồn vốn (ĐVT: 1.000.000 vnđ)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2016	2015
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.547	5.345
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0
Các khoản phải thu ngắn hạn	75.395	92.128
Hàng tồn kho	17.313	61.094
Tài sản ngắn hạn khác	1.441	1.245
TỔNG TÀI SẢN NGẮN HẠN	**101.696**	**159.812**
Các khoản phải thu dài hạn	3	
Tài sản cố định	28.502	29.354
Bất động sản đầu tư	22.254	23.192
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	370	392
Tổng tài sản dài hạn khác	2.346	2.822
Tài sản dài hạn dỡ dang	145	145
TỔNG TÀI SẢN	**155.316**	**215.717**
Nợ ngắn hạn	91.347	102.422
Nợ dài hạn	35.294	67.053
Tổng Nợ	126.641	169.475
Vốn chủ sở hữu	28.675	46.242
Tổng Nguồn Vốn	28.675	46.242
TỔNG NGUỒN VỐN	**155.316**	**215.717**

Tình hình tăng giảm tổng tài sản

Kết thúc năm 2016, tổng tài sản của công ty là 155 tỷ 316 triệu giảm xấp xỉ 60 tỷ 401 triệu so với đầu năm tương ứng giảm khoản 28%. Nguyên nhân giảm tài sản chủ yếu ở khoản mục hàng tồn kho và các khoản phải thu. Hàng tồn kho giảm chủ yếu là trong năm công ty đã kết chuyển lãi vay công trình Yersin sang các khoản phải thu ngăn hạn. Các khoản phải thu ngắn hạn giảm chủ yếu là dự phòng các khoản phải thu khó đòi hơn 8 tỷ.

Tình hình tăng giảm nguồn vốn

Vốn chủ sở hữu của công ty tại thời điểm 31/12/2015 được ghi nhận là 28 tỷ 675 triệu giảm xấp xỉ 17 tỷ 567 triệu so với đầu năm, tương ứng giảm khoản 38%. Vốn chủ sở hữu giảm chủ yếu là do khoản lỗ hoạt động kinh doanh năm 2016.

3.2 Các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh (ĐVT: 1.000.000 đồng)

Kết Quả Kinh Doanh	2016	2015
Doanh Thu Thuần	55.442	121.273
Giá Vốn Hàng Bán	52.533	112.581
Lợi Nhuận Gộp	2.909	8.692
Chi phí tài chính	2.881	1.729
Trong đó: Chi phí lãi vay	*2.881*	*1.729*
Chi phí bán hàng	966	1.624
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.717	11.095
Tổng Chi phí hoạt động	16.564	14.448
Tổng doanh thu hoạt động tài chính	130	117
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(13.525)	(5.639)
Lợi nhuận khác	(3.874)	7.061
Lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	(23)	25
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(17.422)	1.447
Chi phí thuế TNDN	145	311
Lợi ích của cổ đông thiểu số		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(17.567)	1.136

So với kết quả kinh doanh năm 2016, doanh thu hợp nhất của DLR 2016 giảm 54%. Lợi nhuận từ 1,13 tỷ năm 2015 sang năm 2016 là âm 17,57 tỷ. Nguyên nhân lổ chủ yếu từ việc phải trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi từ công trình Đinh Tiên Hoàng.

3.3 Một số chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	2016	2015
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	65%	74%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	35%	26%
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	82%	79%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	442%	366%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	18%	21%
Tiền/Vốn chủ sở hữu	26%	12%
Thanh toán hiện hành	111%	156%
Thanh toán nhanh	92%	96%
Thanh toán bằng tiền	8%	5%
Thanh toán lãi vay	(3,69)	(2,26)
Vòng quay Tổng tài sản	0,36	0,56
Vòng quay tài sản ngắn hạn	0,55	0,76
Vòng quay vốn chủ sở hữu	1,93	2,62
Vòng quay Hàng tồn kho	3,20	1,99
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-32%	1%

Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-11%	1%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-61%	2%
EPS	(3.904)	252
Book Value	6.372	10.276

Nhìn chung các chỉ số tài chính năm 2016 đều giảm so với năm 2015, phản ảnh tình hình hoạt động kinh doanh không hiệu quả của công ty.

4. Nhận xét, kiến nghị

Kết quả kinh doanh năm 2016 đã phản ảnh rất rõ hiệu quả kinh doanh của Công ty. Ngoài những vấn đề nội tại đã được Ban kiểm soát nêu ra trong báo cáo tại các kỳ Đại hội cổ đông trước, năm 2016 xuất hiện thêm vấn đề mất đoàn kết trong nội bộ các thành viên Hội đồng quản trị. Biểu hiện rõ nét sự mất đoàn kết đó là các đơn thư kiến nghị, tố cáo của nhóm cổ đông và của các thành viên Hội đồng quản trị. Do đó Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị nhanh chóng có giải pháp ổn định tình hình cơ cấu các thành viên Hội đồng quản trị.

Ngoài ra, quý I/2017 Ban lãnh đạo công ty bắt đầu triển khai dự án Khu dân cư đồi An Tôn, theo thông tin Ban kiểm soát nhận được dự án có tổng mức đầu tư hơn 347 tỷ lớn hơn gấp 2 lần tổng tài sản của công ty được ghi nhận theo báo cáo kiểm toán tại thời điểm 31/12/2016. Hiện tại Hội đồng quản trị công ty chưa thực hiện việc xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông triển khai phương án kinh doanh dự án theo Điều lệ quy định. Do đó, Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị công ty sớm triệu tập Đại hội đồng thường niên và xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông để nhanh chóng triển khai dự án.

5. Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2017

Họp định kỳ Ban kiểm soát 4 lần/năm, và thực hiện thêm hình thức họp trực tuyến thường xuyên qua qua mail cũng như các phương tiện liên lạc khác.

Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt.

Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty, theo dõi việc khắc phục theo khuyến nghị của cơ quan kiểm toán.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Trong năm 2016, có 13 Nghị quyết Hội đồng quản trị (11 phiên họp HĐQT & 02 lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản) và 12 quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị được ban hành.

Các tiểu ban chuyên môn của HĐQT hoạt động chưa thực sự hiệu quả và bao quát sâu sát hết tình hình hoạt động của Công ty.

CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

Hội đồng quản trị phối hợp cùng Ban điều hành xây dựng kế hoạch, công tác chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016.

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

Trong năm 2016, HĐQT đã thống nhất tái cơ cấu lại Ban Tổng Giám đốc Công ty do kết quả SXKD năm 2016 cũng như các năm trước đó không đáp ứng được yêu cầu của HĐQT, không hoàn thành nhiệm vụ được giao.

NHỮNG HẠN CHẾ CÒN TỒN TẠI

Mặc dù Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh...; Hội đồng quản trị và Ban điều hành tâm huyết với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành; Tuy nhiên vẫn còn đó những hạn chế cần khắc phục như:

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

TRIỂN VỌNG VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục trụ vững và duy trì sự ổn định trong năm 2017 và 2018; Tạo nền tảng cho tăng trưởng và phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.
- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.
- Nâng cao tính quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trong thị trường xây dựng và địa ốc hiện nay.
- Phát triển chi nhánh Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh nhằm nâng cao cơ hội tìm kiếm việc làm và năng lực cạnh tranh tại thị trường Thành phố HCM.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.
- Đẩy mạnh công tác xây lắp, tham gia đấu thầu nhiều công trình xây dựng trong và ngoài Tỉnh Lâm Đồng để tạo doanh thu góp phần thực hiện hoàn thành kế hoạch đề ra.
- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.
- Tập trung đầu tư phát triển các dự án mới có tiềm năng hiệu quả để khai thác kinh doanh trong thời gian tới.
- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng, tạo thêm nguồn vốn SXKD cho Công ty.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	**01/2016/NQ/ĐHĐCĐ-DLR**	29/04/2016	Kết luận tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên 2016: 1/ Thông qua báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2015; 2/ Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát năm 2015; 3/ Thông qua kết quả SXKD, quyết toán tài chính năm 2015 và phương án phân phối lợi nhuận năm 2015; 4/ Thông qua kế hoạch SXKD năm 2016 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận, thù lao HĐQT & BKS năm 2016; 5/ Thông qua việc chọn Đơn vị kiểm toán năm tài chính 2016; 6/ Thay đổi Điều lệ Công ty theo Luật doanh nghiệp 2014; 7/ Thông qua phương án tăng vốn điều lệ trong niên độ tài chính 2016; 8/ Thống nhất chủ trương thành lập chi nhánh Công ty tại TP HCM; 9/ Thống nhất chủ trương sát nhập Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc vào Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt.

II. Hội đồng quản trị:

1/. Thông tin thành viên HĐQT năm 2016:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	11	100%	
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	05	45%	Ủy quyền
3	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	01	10%	Ủy quyền
4	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	08	73%	Vắng mặt
5	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	07	64%	Vắng mặt

2/. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

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

- Hội đồng quản trị phối hợp cùng Ban điều hành xây dựng kế hoạch, công tác chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016.

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

- Trong năm 2016, HĐQT đã thống nhất tái cơ cấu lại Ban Tổng Giám đốc Công ty do kết quả SXKD năm 2016 cũng như các năm trước đó không đáp ứng được yêu cầu của HĐQT, không hoàn thành nhiệm vụ được giao, đặc biệt là những sai phạm nghiêm trọng của nguyên Tổng Giám đốc Ngô Phước trong việc:

+ Bán tài sản công ty (cụ thể là bán Mỏ đá Gần Reo như trên) không tuân theo chỉ đạo của HĐQT theo nghị quyết 11/2015/NQ/HDQT-DLR do Ông Trần Văn Châu – Chủ tịch ký ngày 14/10/15 và không thực hiện đúng quy định số 25/QĐ-DLR "V/v: Chuyển nhượng thiết bị, xe máy, công cụ, dụng cụ SXKD" ký ngày 01/9/2011. Hậu quả theo nhận định ban đầu là gây thất thoát tài sản cho Công ty và gây thiệt hại cho cổ đông trong thương vụ chuyển nhượng tài sản nói trên (Giá trị chuyển nhượng thấp hơn so với Giá trị thẩm định giá trên chứng thư số 091C/15/TS-DV của Công ty TNHH Giám Định và Thẩm Định Giá Thương Tín ký ngày 30/09/2015).

+ Ông Ngô Phước với cương vị là Tổng Giám đốc khi đương nhiệm đã lợi dụng chức vụ quyền hạn của mình trực tiếp tạm ứng, nhờ thư ký HĐQT tạm ứng, cũng như nhờ một số

CB.CNV trong công ty tạm ứng thay để phục vụ công tác đều không rõ ràng, không minh bạch, không có chủ trương của HĐQT; nội dung công tác không có công lệnh công tác, kế hoạch công tác, thời gian công tác, kết quả công việc, chứng từ thanh toán đều không rõ ràng. Ngô Phước đã vi phạm nghiêm trọng quy chế Tài chính tại Quy định tạm ứng - Thanh toán do chính Ông ban hành, không tuân thủ các nguyên tắc quản lý, tạo tiền lệ xấu cho CB.CNV trong công ty về việc quản lý tài chính. Tính tới ngày 31/10/2016 tổng số tiền mà Ông Ngô Phước tạm ứng là **730.192.987đ** và cho đến thời điểm hiện nay Ông Ngô Phước vẫn chưa có phương án giải quyết với Công ty.

- Ngày 30/12/2016, Phó chủ tịch HĐQT công ty có gửi công văn số 22/CV/HĐQT - DLR tới cho các cổ đông, Ban kiểm soát, các cơ quan ban ngành khi HĐQT nhận được các văn bản kiến nghị của cổ đông và của Ông Đào Ngọc Phương Nam - Trưởng Ban kiểm. Sau khi nhận được công văn của DLR, các cơ quan ban ngành đã có công văn trả lời cụ thể như sau:

+ Ngày 16/01/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng ra Công văn số 58/KHĐT-TTra "V/v: Trả lời đơn của cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt" khẳng định những nội dung trong đơn mà Lê Thị Hồng đại diện ký gửi cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng chủ yếu là các tranh chấp liên quan đến nhóm cổ đông với HĐQT... đây là tranh chấp nội bộ của Công ty nên đề nghị các cổ đông và HĐQT Công ty tự giải quyết theo các quy định của pháp luật hiện hành, không thuộc phạm vi, thẩm quyền giải quyết của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời đề nghị các cổ đông không nên gởi kiến nghị liên quan đến nội dung này đến Sở Kế hoạch và Đầu tư.

+ Ngày 19/01/2017, Phòng Cảnh sát Kinh tế - Công An tỉnh Lâm Đồng ra thông báo số 40/TB-PC46 "V/v: Giải quyết đơn tố cáo" nêu rõ: Qua nghiên cứu nội dung đơn tố cáo của bà Châu Thị Hòa đối với Ông Trịnh Ngọc Thanh - CT.HĐQT Công ty DLR chỉ là mâu thuẫn, tranh chấp trong nội bộ Công ty nên việc giải quyết, xử lý đơn tố cáo này không thuộc thẩm quyền của Phòng Cảnh sát Kinh tế - Công An tỉnh Lâm Đồng.

- Trong năm 2016, có 13 Nghị quyết Hội đồng quản trị (11 phiên họp HĐQT & 02 lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản) và 12 quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị được ban hành.

3/. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT:

- Các tiểu ban chuyên môn của HĐQT hoạt động chưa thực sự hiệu quả và bao quát sâu sát hết tình hình hoạt động của Công ty.

4/. <u>Các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị & Quyết định của Chủ tịch HĐQT</u>:

TT	SỐ NQ / QĐ	NGÀY	HÌNH THỨC	NỘI DUNG
1	**01/NQ**	10/01/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 10/01/2016	1/ Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2015 & Dự thảo kế hoạch SXKD 2016; 2/ Góp ý Dự thảo Điều lệ Công ty áp dụng theo Luật doanh nghiệp 2014; 3/ Thông qua Quy chế tiền lương & thang bảng lương năm 2016; 4/ Định hướng về chủ trương đầu tư một số dự án ĐTXD trong giai đoạn 2016-2017; 5/ Định hướng hoạt động quản trị & hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2016; 6/ Thống nhất cơ chế và chi phí trong công tác đối ngoại của HĐQT & BĐH.
2	**01/QĐ**	10/01/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành Quy chế tiền lương & thang bảng lương của CTCP Địa ốc Đà Lạt.
3	**02/NQ**	11/01/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 11/01/2016	Chấp thuận vay vốn để đầu tư bổ sung thiết bị bơm bê tông tỉnh và phương tiện vận tải phục vụ hoạt động SXKD của Trạm trộn bê tông thương phẩm CTCP Địa ốc Đà Lạt.
4	**03/NQ**	29/03/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 23/03/2016	1/ Công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016; 2/ Thông qua dự thảo Điều lệ Công ty áp dụng theo Luật doanh nghiệp 2014 để trình ĐHĐCĐ phê duyệt.
5	**04/NQ**	01/04/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 31/03/2016	Đồng ý Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt ký kết hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Dự án về việc thi công gói thầu xây lắp XL-05: Xây dựng nhà ăn, ở Cơ quan Bộ tư lệnh + Bể nước + Máy bơm sinh hoạt; Thuộc dự án Đầu tư xây dựng Cơ quan Bộ Tư Lệnh / Binh chủng Đặc công;
6	**02/QĐ**	04/04/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2016.
7	**05/NQ**	28/04/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/04/2016	1/ Thông qua nội dung, chương trình ĐHĐCĐ TN 2016; 2/ Thông qua toàn văn phương án tăng vốn điều lệ để trình ĐHĐCĐ phê duyệt; 3/ Thông qua danh mục đầu tư MMTB phục vụ hoạt động thi công xây dựng; 4/ Thông qua chủ trương đầu tư bổ sung MMTB phục vụ hoạt động SXKD VLXD.
8	**05a/NQ**	06/05/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/04/2016	Hội đồng quản trị chấp thuận đầu tư bổ sung 01 xe vận chuyển bê tông thương phẩm phục vụ hoạt động SXKD của Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt.

9	**06/NQ**	10/05/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 07/05/2016	Chọn đơn vị tư vấn để triển khai phương án tăng vốn điều lệ Công ty trong niên độ 2016: + CTCP Chứng khoán Phú Gia + Lầu 8, 56-58 Nguyễn Đình Chiểu, quận 1, TP HCM
10	**02a/QĐ**	10/05/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban công tác triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu DLR trong năm 2016.
11	**07/NQ**	28/06/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 28/06/2016	Hội đồng quản trị chấp thuận chọn Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) là đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.
12	**03/QĐ**	30/06/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành Quy chế quản trị CTCP Địa ốc Đà Lạt thay thế cho Quy chế quản trị Công ty ban hành ngày 07/11/2009, Quy chế hoạt động HĐQT ban hành ngày 23/09/2010 và Quy chế hoạt động BKS ban hành ngày 22/05/2009.
13	**08/NQ**	02/08/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 02/08/2016	Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương và tiến hành ký kết thỏa thuận nguyên tắc v/v: Xúc tiến đầu tư doanh nghiệp và đầu tư Dự án với CTCP Quốc tế Lê Đại Nam;
14	**09/NQ**	03/08/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 03/08/2016	Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần góp vốn của CTCP Nông sản thực phẩm Lâm Đồng tại CTCP Tân Thành Lâm Đồng (chiếm 25% vốn điều lệ của CTCP Tân Thành Lâm Đồng).
15	**03a/QĐ**	09/08/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Hòa (Kế toán trưởng Công ty) tiếp tục đảm nhận chức vụ Kế toán trưởng Công ty trong thời hạn 05 năm.
16	**10/NQ**	07/11/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 07/11/2016	1. Xem xét, đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016 và chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2016-2017; 2. Hội đồng quản trị thống nhất triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông vào ngày 19/01/2017; 3. Cơ cấu nhân sự Ban điều hành Công ty: a) Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành đối với Ông Ngô Phước kể từ ngày 07/11/2016; b) Bổ nhiệm Bà Lê Thị Kim Chính – Thành viên HĐQT đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc điều hành kể từ ngày 07/11/2016; c) Tuyển dụng và bổ nhiệm Ông Võ Thuận Hòa đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Đà Lạt phụ trách lĩnh vực tài chính kể từ ngày 07/11/2016;
17	**04/QĐ**	07/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành đối với Ông Ngô Phước.
18	**05/QĐ**	07/11/201	Quyết định	Bổ nhiệm Bà Lê Thị Kim Chính – thành viên HĐQT

		6	của Chủ tịch HĐQT	Công ty đảm nhận chức vụ Tổng Giám đốc điều hành.
19	**06/QĐ**	07/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tuyển dụng và bổ nhiệm Ông Võ Thuận Hòa đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính.
20	**07/QĐ**	18/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Sắp xếp tiền lương cho cán bộ quản lý (Bà Lê Thị Kim Chính – Tổng Giám đốc điều hành).
21	**08/QĐ**	18/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Sắp xếp tiền lương cho cán bộ quản lý (Ông Võ Thuận Hòa – Phó TGĐ phụ trách tài chính).
22	**11/NQ**	30/11/2016	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	1/ Hội đồng quản trị chấp thuận Phương án đầu tư bổ sung 01 Xe bơm cần bê tông. 2/ Hội đồng quản trị thông qua Quy chế Quản lý điều hành của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt; 3/ Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương và thông qua nội dung chương trình thực hiện tạm ngưng hoạt động đối với Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; 4/ Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương tự túc chi phí đối với các thành viên HĐQT khi tham gia các kỳ họp HĐQT, Đại hội đồng cổ đông.
23	**10/QĐ**	30/11/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Ban hành Quy chế Quy định về Quản lý điều hành của CTCP Địa ốc Đà Lạt.
24	**11/QĐ**	07/12/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Tạm ngừng hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.
25	**12/NQ**	13/12/2016	Kết luận cuộc họp HĐQT ngày 13/12/2016	Triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
26	**12/QĐ**	13/12/2016	Quyết định của Chủ tịch HĐQT	Thành lập Ban phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
27	**13/NQ**	29/12/2016	Lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản	Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Nghị quyết số 12/2016/NQ/HĐQT-DLR ngày 13/12/2016 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

III. Ban kiểm soát:

1/. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS):

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	8	73%	01 cuộc họp UQ và 02 không tham dự
2	Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013	0	0%	Ủy quyền
3	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	3	27%	Ủy quyền

Ngày 30/12/2016 Phó chủ tịch HĐQT công ty có gửi công văn số 22/CV/HĐQT – DLR gửi các cơ quan ban ngành. Trong đó, đề cập đến hoạt động của BKS và đã không phản ánh đúng thực chất về các nội dung hoạt động của BKS. Ban kiểm soát sẽ giải trình và đưa các chứng cứ nếu cổ đông và các cơ quan liên quan có yêu cầu.

Trưởng Ban kiểm soát và các thành viên Ban kiểm soát thường xuyên liên lạc và làm việc với nhau qua điện thoại và email. Hoạt động của Ban kiểm soát theo đúng Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, các nội dung có liên quan đến hoạt động của Ban kiểm soát trước khi ban hành đều lấy ý kiến góp ý các thành viên.

2/. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, ban điều hành và Cổ đông:

- Giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến 29/4/2016: việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT tuân thủ theo các quy định của điều lệ và luật doanh nghiệp hiện hành và ban điều hành cũng đã triển khai thực hiện các nghị quyết của HĐQT.

- Giai đoạn từ 29/04/2016 đến 31/10/2016: Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, nhóm cổ đông sở hữu trên 10% liên tục trên 6 tháng đã có gửi những văn bản đề nghị họp Hội đồng quan trị và Đại hội cổ đông bất thường, các kiến nghị này Hội đồng quản trị chưa thật sự nghiêm túc triển khai. Cụ thể ngày 12/05/2016 và ngày 24/05/2016 Ông Ngô Phước- Tổng giám đốc có ban hành 2 công văn số 96/CV-DLR và 101/CV-DLR đề nghị họp Hội đồng quản trị, và Trưởng ban kiểm soát cũng có gửi mail đến chủ tịch HĐQT để nhắc nhở thực hiện tuy nhiên vẫn không nhận được phản hồi.

Ngày 15/10/2016 nhóm cổ đổng sở hữu trên 10% liên tục trên 6 tháng gửi văn bản yêu cầu triệu tập ĐHCĐ bất thường và Ban kiểm soát phải phát hành Công văn số 01/BKS-DLR ngày 24/10/2016 và công văn số 02/-BKS-DLR ngày 31/10/2016 để yêu cầu HĐQT nghiêm túc triển khai các yêu cầu của nhóm cổ đông. Đến thời điểm hiện tại thì yêu cầu của nhóm cổ đông tổ chức ĐHCĐ bất thường vẫn chưa được triển khai, vì vậy trong thời gian sắp tới Ban kiểm soát sẽ thực hiện tổ chức ĐHCĐ bất thường theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty.

- Giai đoạn từ 01/11/2016 đến 31/12/2016, Hội đồng quản trị đã ban hành 4 nghị quyết. Có 3 trong 4 Nghị quyết này Ban kiểm soát và nhóm cổ đông đã có các văn bản đến các cơ quan chức năng yêu cầu hủy vì việc ban hành các nghị quyết này vi phạm Quy chế, Điều lệ, Luật doanh nghiệp, cũng như vượt thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Chi tiết các vấn đề này Ban kiểm soát, nhóm cổ đông cũng đã gửi văn bản kiến nghị đến Ủy ban Chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Thanh tra Sở Kế hoạch Đầu tư.

3/. <u>Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác</u>:

Trong giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/10/2016 BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị, cũng như các báo cáo của Ban điều hành về hoạt động của công ty. Tuy nhiên, từ sau khi HĐQT Ban hành nghị quyết số 10 ngày 7/11/2016, sự phối hợp giữa Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị cũng như Ban điều hành được bầu mới thực sự không tốt.

IV. Đào tạo về quản trị Công ty:

- Không.

V. Danh sách về người có liên quan của công ty niêm yết theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty:

1/. Danh sách về người có liên quan của công ty:

STT	Tên tổ chức / cá nhân	Tài khoản giao dịch	Chức vụ tại công ty	Số Giấy NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu	Thời điểm không còn	Lý do
1	Trịnh Ngọc Thanh		Chủ tịch HĐQT	B4446639 / 30/07/2010 / Cục XN Cảnh	Lầu 2, 343 Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM	14/10/2015		Tham gia thành viên HĐQT
2	Quách Tấn Hải		Phó CT HĐQT	025198162 / 30/11/2010 / TP HCM	142 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP HCM	27/04/2015		Tham gia thành viên HĐQT
3	Lê Thị Kim Chính		Tổng GĐ / Thành viên HĐQT	024437275 / 04/08/2010 / TP HCM	142 Bùi Thị Xuân, Quận 1, TP HCM	27/04/2015		Tham gia thành viên HĐQT
4	Nguyễn Quang Trung		Thành viên HĐQT	022965731 / 13/02/2014 / TP HCM	4A 116 Ấp 4, Phạm Văn Hai, Q. Bình Chánh, TP HCM	21/04/2011		Tham gia thành viên HĐQT
5	Ngô Phước		Thành viên HĐQT	250207474 / 02/11/2008 / Lâm Đồng	13 Nguyễn Văn Trỗi, P.1, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	22/09/2010	07/10/2016	Miễn nhiệm chức danh Tổng GĐ
6	Nguyễn Đức Bảo		Phó Tổng Giám đốc	250227141 / 08/3/2001 / Lâm Đồng	12 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	01/04/2015		Bổ nhiệm Phó TGĐ
7	Võ Thuận Hòa		Phó Tổng Giám đốc	082081000046 / 18/3/2016 / TP HCM	25 Trần Phú, P.3, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	07/10/2016		Bổ nhiệm Phó TGĐ
8	Nguyễn Văn Hòa		Kế toán trưởng	250316941 / 12/11/2007 / Lâm Đồng	9 Lê Hồng Phong, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng	30/11/2010		Bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty
9	Đào Ngọc Phương Nam		Trưởng ban kiểm soát	211784159 / 31/08/2004 /	Lầu 8, 59 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên BKS

				TP HCM				
STT	Tên tổ chức / cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*/ ngày cấp / nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
10	Hoàng Việt Thúy Hồng		Thành viên BKS	023524079 / 21/10/2011 / TP HCM	107B/602-604 L6, Trần Hưng Đạo, TP.HCM	27/04/2013		Tham gia thành viên BKS
11	Nguyễn Thị Thanh Hiếu		Thành viên BKS	250199285 / 09/05/2007 / Lâm Đồng	9E Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng	14/10/2015		Tham gia thành viên BKS
12	CTCP Đầu tư Hải Chính		Cổ đông nội bộ	0309984422 / 06/05/2010 / TP HCM	83 Sương Nguyệt Ánh, Quận 1, TP HCM	27/04/2013		Bà Lê Thị Kim Chính – TV HĐQT đại diện
13	CTCP Đầu tư Nguyên Giáp		Cổ đông nội bộ	0311138882 / 10/09/2011 / TP HCM	42/37-38 Hoàng Diệu, P.12, Quận 4, TP HCM	27/04/2013		Bà Lê Thị Kim Chính – TV HĐQT đại diện

2/. <u>Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ</u>:

- Không.

3/. Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát:

- Không.

4/. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

- Không.

VI. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ:

- Không.

VII. Các vấn đề cần lưu ý khác:

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2016 kết thúc vào ngày 31/12/2016.

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 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.

Trụ sở chính của Công ty tại số: 25 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

Công ty đã nhận được Giấy xác nhận của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc Công ty con: Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017.

Theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên 2016, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ 30 tỷ đồng từ 45 tỷ đồng lên 75 tỷ đồng trong năm 2016. Tuy nhiên trong năm Công ty vẫn chưa thực hiện được. Tiếp đó theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 05/01/2017 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số lượng cổ phần chào bán là 3.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,67% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá 30.000.000.000 đồng. Phương thức chào bán: chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến chào bán: quý 1/2017. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa phát hành tăng vốn theo nghị quyết trên được.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng trong năm tài chính 2016 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên
Ông Ngô Phước	Ủy viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	Đến ngày 07/11/2016
Bà Lê Thị Kim Chính	Tổng Giám đốc	Từ ngày 07/11/2016
Ông Nguyễn Đức Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thuận Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 07/11/2016
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	

Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban
Bà Hoàng Việt Thúy Hồng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên

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 hợp nhất năm 2016 cho Công ty.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các hành vi khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, 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 hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 39 kèm theo

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị	Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Trịnh Ngọc Thanh	Lê Thị Kim Chính

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: (84-8) 39103908; 39104881 - Fax: (84-8) 39104880

Số:181 /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 hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 30/03/2017, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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

Kiểm toán viên

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**101.696.580.116**	**159.812.309.931**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**7.546.655.844**	**5.345.166.804**
1. Tiền	111		7.404.762.874	4.709.634.909
2. Các khoản tương đương tiền	112		141.892.970	635.531.895
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.12**	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**75.395.320.923**	**92.127.873.882**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	64.250.568.100	77.501.432.642
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	15.438.914.585	13.870.495.504
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.238.688.763	4.494.482.030
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.532.850.525)	(4.678.370.671)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	-	939.834.377
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**17.313.253.994**	**61.094.042.761**
1. Hàng tồn kho	141		17.390.020.394	61.170.809.161
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76.766.400)	(76.766.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.441.349.355**	**1.245.226.484**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	195.530.081	383.229.369
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		590.628.659	196.186.427
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	655.190.615	665.810.688
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**53.620.231.740**	**55.905.358.934**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.000.000**	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	3.000.000	-
II. Tài sản cố định	**220**		**28.502.353.792**	**29.354.004.451**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.872.984.756	24.586.102.233
- Nguyên giá	222		35.950.886.115	34.349.290.478
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(12.077.901.359)	(9.763.188.245)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.629.369.036	4.767.902.218
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(909.523.823)	(770.990.641)
III. Bất động sản đầu tư	230	**V.11**	**22.254.443.185**	**23.192.184.849**
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(7.294.764.170)	(6.357.022.506)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		**144.456.710**	**144.456.710**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	144.456.710	144.456.710
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	**V.13**	**369.545.025**	**392.486.434**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		369.545.025	392.486.434
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**2.346.433.028**	**2.822.226.490**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.346.433.028	2.822.226.490
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**155.316.811.856**	**215.717.668.865**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**126.641.310.940**	**169.474.820.935**
I. Nợ ngắn hạn	310		**91.346.710.718**	**102.421.845.481**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	28.560.164.848	31.743.140.588
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.679.061.444	8.481.589.148
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.463.629.545	1.547.174.575
4. Phải trả người lao động	314		370.733.577	(336.128.694)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.911.333.282	10.976.878.305
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	9.229.823.840	5.548.997.541
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	38.242.897.112	45.097.232.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(110.932.930)	(637.037.982)
II. Nợ dài hạn	330		**35.294.600.222**	**67.052.975.454**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	3.130.100.222	3.104.173.956
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	55.000.000	55.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	32.109.500.000	63.893.801.498
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**28.675.500.916**	**46.242.847.930**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	**28.675.500.916**	**46.242.847.930**
1. Vốn góp của chủ sỡ 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		3.847.215.361	3.847.215.360
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.051.644.479	3.051.644.479
4.Quỹ khác thuộc vốn chủ sỡ hữu	420		336.605.657	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(23.559.964.581)	(5.992.617.566)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.992.617.566)	*(7.128.285.273)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(17.567.347.015)	*1.135.667.707*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**155.316.811.856**	**215.717.668.865**

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đoàn Xuân Tới	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2016

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**	**VI.1**	**58.182.019.265**	**121.273.803.180**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.740.398.238	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**VI.3**	**55.441.621.027**	**121.273.803.180**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.4**	**52.532.872.092**	**112.581.179.033**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**2.908.748.935**	**8.692.624.147**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	130.349.003	117.027.435
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	2.881.382.426	1.728.989.930
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.881.382.426*	*1.728.989.930*
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(22.941.410)	25.751.388
9. Chi phí bán hàng	24	VI.7	965.941.777	1.624.326.036
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	12.717.036.215	11.095.364.899
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(13.548.203.890)**	**(5.613.277.895)**
12. Thu nhập khác	31	VI.9	267.576.397	9.587.551.247
13. Chi phí khác	32	VI.10	4.141.622.442	2.526.739.420
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(3.874.046.045)**	**7.060.811.827**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(17.422.249.935)**	**1.447.533.932**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	145.097.079	6.780.441
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	305.085.785
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(17.567.347.014)**	**1.135.667.706**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*(17.567.347.014)*	*1.135.667.706*
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.12	**(3.904)**	**252**
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.12	**(3.904)**	**252**

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đoàn Xuân Tới	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**(17.422.249.935)**	**1.447.533.932**
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.390.987.960	4.018.519.161
- Các khoản dự phòng	03	3.854.479.854	254.323.653
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(107.407.594)	(9.271.137.733)
- Chi phí đi vay	06	2.881.382.426	1.728.989.930
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	**(7.402.807.289)**	**(1.821.771.057)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	12.506.250.946	6.016.931.550
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	43.780.788.767	38.013.247.083
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2.349.611.876)	(348.048.233)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	663.492.750	88.899.314
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4.726.644.159)	(942.378.788)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(160.097.079)	(611.081.103)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(59.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt kinh doanh	**20**	**42.311.372.060**	**40.336.448.766**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.601.595.637)	(5.352.998.987)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	15.419.454.542
3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	122.359.900
4.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	130.349.003	136.138.546
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1.471.246.634)**	**10.324.954.001**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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	13.150.000.000	3.797.600.000
3.Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(51.788.636.386)	(53.672.634.219)
4.Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(38.638.636.386)**	**(49.875.034.219)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**2.201.489.040**	**786.368.548**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	**60**	**5.345.166.804**	**4.558.798.256**
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	**70**	**7.546.655.844**	**5.345.166.804**

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đoàn Xuân Tới	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chính

8

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2016

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.

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, sàn 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

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.

- Danh sách công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ 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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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. Cơ sở hợp nhất

Công ty con: Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Công ty liên kết: Công ty liên kết là đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các 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.

3. Nguyên tắc tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính
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 01 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 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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 tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25-30	25-30
- Máy móc, thiết bị	08	08
- Phương tiện vận tải	05-08	05-08
- Thiết bị quản lý	05	05
- Quyền sử dụng đất	49-50	49-50

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

Nguyên giá

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, giá trị hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định không được khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Nhà cửa	25. năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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 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.

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:
Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
Nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.
Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.
Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

14. 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.
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

15. 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 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.

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.
Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần 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.

17. 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 hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí 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 và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

18. 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 sảnphẩm, 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...).

19. 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 ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và 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 thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

20. 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.

21. 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 công nợ 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

22. 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 hình thức pháp lý.

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	3.292.846.528	129.955.501
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.111.916.346	4.579.679.408
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	1.141.892.970	635.531.895
Cộng	**7.546.655.844**	**5.345.166.804**

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	***64.250.568.100***	***77.501.432.642***
Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin	40.149.815.327	16.505.362.359
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	910.722.009	4.294.133.564
Công Ty TNHH Xây Dựng Tín Thái	464.478.000	10.368.264.400
CN Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty Thái Sơn	1.266.070.600	-
Công Ty Kinh Doanh Phát Triển Nhà LĐ	1.074.145.000	-
Trường tiểu học Đinh Tiên Hoàng	-	12.994.183.686
Các khách hàng khác	14.785.337.164	27.739.488.633
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	**64.250.568.100**	**77.501.432.642**

(a1)Công nợ phải thu Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên tại ngày 31/12/2016 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 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.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	***15.438.914.585***	***13.870.495.504***
Đoàn Tâm	-	2.263.098.697
Nguyễn Trường Giang	1.502.724.186	995.819.608
Phạm Trọng Tuệ	5.172.790.925	5.065.200.925
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.519.367.289
Nguyễn Châu Phong	744.946.154	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	6.149.670.576	4.027.008.985
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**15.438.914.585**	**13.870.495.504**

4. Phải thu khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	***4.238.688.763***	***4.494.482.030***
Tạm ứng	2.262.119.320	1.727.380.188
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.000.000.000	1.400.000.000
Phải thu khác	976.569.443	1.367.101.842
b) Phải thu khác dài hạn	***3.000.000***	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	-
Cộng	**4.241.688.763**	**4.494.482.030**

5. Dự phòng phải thu khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	***17.892.348.193***	***(8.532.850.525)***	***6.442.296.273***	***(4.678.370.671)***
Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp	12.869.203.528	(5.225.178.795)	2.995.004.466	(1.834.770.059)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	4.410.004.831	(2.694.531.896)	3.138.990.910	(2.535.299.715)
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác	613.139.834	(613.139.834)	308.300.897	(308.300.897)
b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	-
Cộng	**17.892.348.193**	**(8.532.850.525)**	**6.442.296.273**	**(4.678.370.671)**

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Hàng tồn kho	-	939.834.377
Cộng	**-**	**939.834.377**

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.503.241.963	-	1.708.022.799	-
Công cụ, dụng cụ	49.290.735	-	49.167.652	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	15.034.224.700	-	58.312.811.565	-
Thành phẩm	799.183.199	(76.766.400)	935.488.539	(76.766.400)
Hàng hoá	4.079.797	-	165.318.606	-
Cộng	**17.390.020.394**	**(76.766.400)**	**61.170.809.161**	**(76.766.400)**

8. Chi phí trả trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	***195.530.081***	***383.229.369***
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.382.439	-
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	189.147.642	383.229.369
b) Chi phí trả trước dài hạn	***2.346.433.028***	***2.822.226.490***
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	101.303.000	67.516.057
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	1.018.497.813	819.057.671
Chiết khấu thanh toán chi phí cho thuê nhà	985.515.563	304.016.656
Chi phí trả trước dài hạn chờ phân bổ khác	241.116.652	1.631.636.106
Cộng	**2.541.963.109**	**3.205.455.859**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**10.666.125.292**	**20.073.220.073**	**3.379.991.770**	**229.953.343**	**34.349.290.478**
Số tăng trong năm	**-**	**1.268.390.910**	**364.282.727**	**-**	**1.632.673.637**
- Mua sắm mới		1.268.390.910	364.282.727		1.632.673.637
Số giảm trong năm	**31.078.000**	**-**	**-**	**-**	**31.078.000**
-Giảm khác	31.078.000				31.078.000
Số dư cuối năm	**10.635.047.292**	**21.341.610.983**	**3.744.274.497**	**229.953.343**	**35.950.886.115**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	**2.868.043.627**	**4.687.255.491**	**2.056.677.132**	**151.211.995**	**9.763.188.245**
Số tăng trong năm	**429.518.300**	**1.531.752.790**	**331.363.848**	**22.078.176**	**2.314.713.114**
- Khấu hao trong năm	429.518.300	1.531.752.790	331.363.848	22.078.176	2.314.713.114
Số giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư cuối năm	**3.297.561.927**	**6.219.008.281**	**2.388.040.980**	**173.290.171**	**12.077.901.359**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.798.081.665	15.385.964.582	1.323.314.638	78.741.348	24.586.102.233
Tại ngày cuối năm	**7.337.485.365**	**15.122.602.702**	**1.356.233.517**	**56.663.172**	**23.872.984.756**

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.186.898.078 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 861.227.482 đồng

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	**4.404.107.500**	**141.958.364**	**992.826.995**	**5.538.892.859**
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**4.404.107.500**	**141.958.364**	**992.826.995**	**5.538.892.859**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	**629.158.209**	-	**141.832.432**	**770.990.641**
Khấu hao trong năm	**89.879.744**	**28.391.662**	**20.261.776**	**138.533.182**
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**719.037.953**	**28.391.662**	**162.094.208**	**909.523.823**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	3.774.949.291	141.958.364	850.994.563	4.767.902.218
Tại ngày cuối năm	**3.685.069.547**	**113.566.702**	**830.732.787**	**4.629.369.036**

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
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**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**4.374.812.291**	**1.982.210.215**	**6.357.022.506**
Khấu hao trong năm	**661.241.868**	**276.499.796**	**937.741.664**
Số giảm trong năm			-
Tại ngày cuối năm	**5.036.054.159**	**2.258.710.011**	**7.294.764.170**
Giá trị còn lại			-
Tại ngày đầu năm	11.891.762.952	11.300.421.897	23.192.184.849
Tại ngày cuối năm	**11.230.521.084**	**11.023.922.101**	**22.254.443.185**

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.310.242.995 đồng.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	144.456.710	144.456.710
Trong đó:		
+ Hẻm 270 PĐP (Hàng rào - Cổng)	*23.979.507*	*23.979.507*
+ Nhà thí nghiệm Công ty	*120.477.203*	*120.477.203*
Cộng	**144.456.710**	**144.456.710**

13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi từ công ty liên kết	21.545.025	44.486.434
Cộng	**369.545.025**	**392.486.434**

Khoản đầu tư vào Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt với tỷ lệ phần vốn sở hữu theo Giấy phép là 29%

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) ***Phải trả người bán ngắn hạn***	***28.560.164.848***	***28.560.164.848***	***31.743.140.588***	***31.743.140.588***
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	706.750.779	706.750.779	706.750.904	706.750.904
Công Ty TNHH Thiên Tự Phước	1.677.182.800	1.677.182.800	1.386.935.400	1.386.935.400
Công Ty Cổ Phần Thắng Đạt	788.356.144	788.356.144	541.432.849	541.432.849
Nguyễn Văn Dũng	2.096.535.401	2.096.535.401	2.096.535.401	2.096.535.401
Nguyễn Văn Đức	2.080.867.871	2.080.867.871	2.220.867.870	2.220.867.870
Hoàng Đức Văn	1.977.549.052	1.977.549.052	2.367.548.599	2.367.548.599
Mai Đức Quốc	2.008.243.384	2.008.243.384	2.098.243.383	2.098.243.383
Cao Đăng Tuấn	1.380.285.563	1.380.285.563	1.470.285.563	1.470.285.563
Đinh Xuân Hoà	2.069.791.075	2.069.791.075	2.185.486.661	2.185.486.661
Các nhà cung cấp khác	13.774.602.779	13.774.602.779	16.669.053.958	16.669.053.958
b) ***Phải trả người bán dài hạn***	-	-	-	-
Cộng	**28.560.164.848**	**28.560.164.848**	**31.743.140.588**	**31.743.140.588**

15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
a) Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	663.839.931	1.521.379.492	1.813.081.083	372.138.340
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.960.945	1.120.945	5.840.000
Thuế tài nguyên	-	278.982.345	269.722.988	9.259.357
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	872.943.644	1.244.805.026	47.747.822	2.070.000.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	91.295.095	91.295.095	-
Các loại thuế khác	10.391.000	5.000.000	9.000.000	6.391.000
Cộng	**1.547.174.575**	**3.148.422.903**	**2.231.967.933**	**2.463.629.545**
b) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	582.354.961	53.801.984	68.801.984	597.354.961
Thuế TNCN nộp thừa	1.343.744	44.419.518	57.467.807	14.392.033
Thuế tài nguyên	11.377.643	11.377.643	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	16.390.719	16.390.719	-	-
Các loại thuế khác nộp thừa	54.343.621	10.900.000		43.443.621
Cộng	**665.810.688**	**136.889.864**	**126.269.791**	**655.190.615**

16. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chi phí phải trả ngắn hạn	***8.911.333.282***	***8.911.333.282***	***10.976.878.305***	***10.976.878.305***
Chi phí lãi vay	8.820.538.683	8.820.538.683	10.665.800.416	10.665.800.416
Trích trước chi phí khác	90.794.599	90.794.599	311.077.889	311.077.889
Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**8.911.333.282**	**8.911.333.282**	**10.976.878.305**	**10.976.878.305**

17. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn khác	***9.229.823.840***	***9.229.823.840***	***5.548.997.541***	***5.548.997.541***
Tài sản thừa chưa xử lý	136.025.818	136.025.818	136.025.818	136.025.818
Kinh phí công đoàn	388.865.235	388.865.235	430.258.962	430.258.962
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	1.265.525.822	1.265.525.822		-
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332	68.170.332	68.170.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173	110.633.173	110.633.173
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	67.130.613	67.130.613	618.284.697	618.284.697
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.542.469.614	6.542.469.614	3.529.821.326	3.529.821.326
Phải trả dài hạn khác	***55.000.000***	***55.000.000***	***55.000.000***	***55.000.000***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Cộng	**9.284.823.840**	**9.284.823.840**	**5.603.997.541**	**5.603.997.541**

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) *Vay ngắn hạn*	**38.242.897.112**	**38.242.897.112**	**16.342.897.112**	**23.197.232.000**	**45.097.232.000**	**45.097.232.000**
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (a1)	1.226.500.000	1.226.500.000	1.226.500.000	942.000.000	942.000.000	942.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2)	4.956.397.112	4.956.397.112	3.056.397.112	-	1.900.000.000	1.900.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a3)	11.500.000.000	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-	-
Bà Lưu Thị Hoàng (a4)	20.000.000.000	20.000.000.000		22.227.632.000	42.227.632.000	42.227.632.000
Bà Lê Thị Thục Quyên (a4)	185.000.000	185.000.000	185.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hảo (a4)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	-	-	-
	75.000.000	75.000.000	75.000.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000
b) *Vay dài hạn*	***32.109.500.000***	***32.109.500.000***	***1.650.000.000***	***33.434.301.498***	***63.893.801.498***	***63.893.801.498***
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (b1)	3.109.500.000	3.109.500.000	1.650.000.000	1.592.000.000	3.051.500.000	3.051.500.000
Quỹ Đầu Tư Phát Triển (b2)	29.000.000.000	29.000.000.000		20.000.000.000	49.000.000.000	49.000.000.000
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (b3)	-	-	-	11.092.301.498	11.092.301.498	11.092.301.498
Bà Lưu Thị Hoàng	-	-	-	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Bà Lê Thị Thục Quyên	-	-	-	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Bà Nguyễn Thị Hảo	-	-	-	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Cộng	**70.352.397.112**	**70.352.397.112**	**17.992.897.112**	**56.631.533.498**	**108.991.033.498**	**108.991.033.498**

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(a1) Các khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
0063/TDA/15CD ngày 31-03-2(	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	760.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD ngày 09-02-2(	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12	136.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD ngày 30-06-2(	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10,00%	200.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD ngày 01-02-2(	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	130.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			**1.226.500.000**	

(a2) Các khoản vay ngắn hạn 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
LAV201500429	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	425.000.000	Tín chấp
LAV201202233	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	4.531.397.112	Thế chấp tài sản
5400LAV201600606	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	7,00%	11.500.000.000	Tín chấp
Cộng tổng			**16.456.397.112**	

(a3) 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
5400LAV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	12.000.000.000	Tín chấp
5400LAV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Tín chấp
Cộng tổng			**20.000.000.000**	

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(a4) Các khoản vay dài hạn của cá nhân đến hạn trả theo chi tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
HĐ ngày 01/01/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	150.000.000	Tín chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	35.000.000	Tín chấp
HĐ ngày 30/06/2013 và PL	Lê Thị Thục Quyên	10,00%	300.000.000	Tín chấp
HĐ ngày 01/08/2014 và PL	Nguyễn Thị Hào	10,00%	75.000.000	Tín chấp
Cộng tổng			**560.000.000**	

(b1) Khoản vay dài hạn của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
0063/TDA/15CD (31-03-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	1.690.000.000	Thế chấp tài sản
0034/TDA/15CD (09-02-2015)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	Lãi suất tiền gửi 12	364.500.000	Thế chấp tài sản
0036/TDN/16CD (30-06-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	10%	455.000.000	Thế chấp tài sản
0148/TDN/15CD (01-02-2016)	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN	9,90%	600.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			**3.109.500.000**	

(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/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,12%	4.000.000.000	Tín chấp
02/2013/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	2,40%	5.000.000.000	Tín chấp
08/2010/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	9,60%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
18/2011/HĐTD-QPTNO-DA	Quỹ Đầu Tư Phát Triển	11,40%	10.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			**29.000.000.000**	

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	3.130.100.222	3.104.173.956
Cộng	**3.130.100.222**	**3.104.173.956**

20. 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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**45.000.000.000**	**15.984.469.356**	**3.051.644.479**	**360.605.657**	**(19.265.539.269)**	**45.131.180.223**
- Lãi trong năm trước					1.135.667.707	1.135.667.707
- Tăng (giảm) trong năm (*)		(12.137.253.995)			12.137.253.995	-
-Chi các quỹ trong năm				(24.000.000)		(24.000.000)
Số dư cuối năm trước	**45.000.000.000**	**3.847.215.361**	**3.051.644.479**	**336.605.657**	**(5.992.617.567)**	**46.242.847.930**
- Lãi (Lỗ) trong năm					(17.567.347.014)	(17.567.347.014)
Số dư cuối năm	**45.000.000.000**	**3.847.215.361**	**3.051.644.479**	**336.605.657**	**(23.559.964.581)**	**28.675.500.916**

(*)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

	31/12/2016	%	01/01/2016	%
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100,00%	45.000.000.000	100,00%
Cộng	**45.000.000.000**	**100%**	**45.000.000.000**	**100%**

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

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã 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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) Ngoại tệ các loại	-	-
d) Vàng tiền tệ	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	730.142.447	730.142.447

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

1. Doanh thu 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	23.426.158.525	80.071.625.222
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	31.259.044.412	39.624.799.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.496.816.328	1.577.378.163
Cộng	**58.182.019.265**	**121.273.803.180**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm doanh thu do giá trị quyết toán công trình giảm	2.439.651.073	
Hàng bán bị trả lại	300.747.165	-
Cộng	**2.740.398.238**	**-**

3. 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	20.685.760.287	80.071.625.222
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	31.259.044.412	39.624.799.795
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.496.816.328	1.577.378.163
Cộng	**55.441.621.027**	**121.273.803.180**

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	20.019.955.462	75.177.516.981
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	29.761.683.212	36.105.981.672
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.751.233.418	1.469.404.437
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tồn kho	-	(171.724.057)
Cộng	**52.532.872.092**	**112.581.179.033**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gởi, tiền cho vay	130.349.003	117.027.435
Cộng	**130.349.003**	**117.027.435**

6. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	2.881.382.426	1.728.989.930
Cộng	**2.881.382.426**	**1.728.989.930**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	598.381.734	566.648.815
Chi phí vật liệu, bao bì	-	6.002.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.472.223	726.992.642
Chi phí bằng tiền khác	365.087.820	324.681.772
Cộng	**965.941.777**	**1.624.326.036**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	4.890.532.376	5.858.220.844
Chi phí vật liệu, bao bì	36.273.416	332.280.721
Chi phí khấu hao TSCĐ	235.105.686	253.146.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.131.395.561	1.367.451.719
Chi phí bằng tiền khác	6.423.729.176	3.284.265.557
Cộng	**12.717.036.215**	**11.095.364.899**

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	9.184.999.187
Thu khác	267.576.397	402.552.060
Cộng	**267.576.397**	**9.587.551.247**

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	245.319.146	1.281.545.052
Chi phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	83.701.184	12.076.323
Chi phí khác	3.812.602.112	1.233.118.045
Cộng	**4.141.622.442**	**2.526.739.420**

11. 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.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	145.097.079	6.780.441

(*) Thuế TNDN bị truy thu theo quyết định số 4762/QD-CT ngày 14 tháng 11 năm 2016.

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(17.567.347.014)	1.135.667.706
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(17.567.347.014)	1.135.667.706
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**(3.904)**	**252**
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	**(3.904)**	**252**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2016.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	30.850.286.299	29.704.437.689
Chi phí nhân công	14.587.312.294	15.228.672.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.390.987.960	4.018.519.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.340.413.119	27.041.862.383
Chi phí bằng tiền khác	10.555.897.002	15.988.931.048
Cộng	**66.724.896.674**	**91.982.423.251**

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

Công ty đã nhận được Giấy xác nhận của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc Công ty con Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017.

Theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên 2016, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ 30 tỷ đồng từ 45 tỷ đồng lên 75 tỷ đồng trong năm 2016. Tuy nhiên trong năm Công ty vẫn chưa thực hiện được. Tiếp đó theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 05/01/2017 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số lượng cổ phần chào bán là 3.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,67% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá 30.000.000.000 đồng. Phương thức chào bán: chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến chào bán: quý 1/2017. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa phát hành tăng vốn theo nghị quyết trên được.

Ngoài ra, 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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	465.730.369	349.349.326

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.

Đơn vị tính: VND

Năm 2016	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	20.685.760.287	31.259.044.412	3.496.816.328	55.441.621.027
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	33.415.894.891	33.440.402.074	2.133.527.952	68.989.824.917
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**(12.730.134.604)**	**(2.181.357.662)**	**1.363.288.376**	**(13.548.203.890)**
Lợi nhuận khác	(2.061.493.550)	(1.389.662.678)	(422.889.817)	(3.874.046.045)
Tổng lợi nhuận trước thuế	**(14.791.628.154)**	**(3.571.020.340)**	**940.398.559**	**(17.422.249.935)**
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2016				
Tài sản bộ phận	110.407.064.479	44.119.101.379	790.645.998	155.316.811.856
Tổng tài sản	**110.407.064.479**	**44.119.101.379**	**790.645.998**	**155.316.811.856**
Nợ phải trả bộ phận	115.543.003.995	10.137.412.785	960.894.160	126.641.310.940
Tổng nợ phải trả	**115.543.003.995**	**10.137.412.785**	**960.894.160**	**126.641.310.940**

3. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Năm 2015	Xây dựng-Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cung cấp dịch vụ	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	80.071.625.222	39.624.799.795	1.577.378.163	121.273.803.180
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	86.153.937.347	39.149.720.317	1.583.423.411	126.887.081.075
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**(6.082.312.125)**	**475.079.478**	**(6.045.248)**	**(5.613.277.895)**
Lợi nhuận khác	(213.067.206)	7.265.691.358	8.187.675	7.060.811.827
Tổng lợi nhuận trước thuế	**(6.295.379.331)**	**7.740.770.836**	**2.142.427**	**1.447.533.932**
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2015				
Tài sản bộ phận	160.319.273.141	54.090.899.976	1.307.495.748	215.717.668.865
Tổng tài sản	**160.319.273.141**	**54.090.899.976**	**1.307.495.748**	**215.717.668.865**
Nợ phải trả bộ phận	160.033.992.154	8.770.473.020	670.355.761	169.474.820.935
Tổng nợ phải trả	**160.033.992.154**	**8.770.473.020**	**670.355.761**	**169.474.820.935**

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.

DALAT REALCO

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.546.655.844	-	5.345.166.804	-
Phải thu khách hàng	64.250.568.100	(3.802.516.736)	77.501.432.642	(3.042.286.814)
Trả trước cho người bán	15.438.914.585	(3.149.085.398)	13.870.495.504	(1.254.835.466)
Phải thu khác	4.241.688.763	(1.581.248.391)	4.494.482.030	(381.248.391)
Cộng	**91.477.827.292**	**(8.532.850.525)**	**101.211.576.980**	**(4.678.370.671)**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	31/12/2016	01/01/2016
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	28.560.164.848	31.743.140.588
Các khoản vay	70.352.397.112	108.991.033.498
Chi phí phải trả	8.911.333.282	10.976.878.305
Các khoản phải trả khác	12.414.924.062	8.708.171.497
Cộng	**120.238.819.304**	**160.419.223.888**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

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 V18). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2015 và vào ngày 31/12/2016 .

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
Số cuối năm	**84.944.219.082**	**35.294.600.222**	**120.238.819.304**
Các khoản vay	38.242.897.112	32.109.500.000	70.352.397.112
Phải trả người bán	28.560.164.848	-	28.560.164.848
Phải trả khác	9.229.823.840	3.185.100.222	12.414.924.062
Chi phí phải trả	8.911.333.282	-	8.911.333.282
Số đầu năm	**93.366.248.434**	**67.052.975.454**	**160.419.223.888**
Các khoản vay	45.097.232.000	63.893.801.498	108.991.033.498
Phải trả người bán	31.743.140.588	-	31.743.140.588
Phải trả khác	5.548.997.541	3.159.173.956	8.708.171.497
Chi phí phải trả	10.976.878.305	-	10.976.878.305

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2016, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Thành Phố Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đoàn Xuân Tới	Nguyễn Văn Hòa	Lê Thị Kim Chính

Đà Lạt, ngày 28 tháng 04 năm 2017

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TRỊNH NGỌC THANH