



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 riêng năm 2022 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng 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 riêng 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.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 đã phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 06 đến trang 37 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 24.121.734.943 đồng, lỗ lũy kế là 52.122.186.136 đồng. Khả năng hoạt động liên tục của công ty, phụ thuộc vào khả năng sinh lời và sự tiếp tục đầu tư vốn của chủ sở hữu trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Ban Tổng Giám đốc công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được lập trên cơ sở giả định công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.



Đình Thanh Tâm
Tổng Giám đốc

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Số: 43/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi : Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 28/03/2023, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 24.121.734.943 đồng, lỗ lũy kế là 52.122.186.136 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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



Lê Hồng Đào
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2023-152-1
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Kiểm toán viên

A blue handwritten signature.

Nguyễn Hồng Nga
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1266-2023-152-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		35.639.736.869	34.414.303.299
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.004.105.535	400.997.912
1. Tiền	111		995.924.535	392.816.912
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.181.000	8.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.11	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.677.299.223	14.947.945.174
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	10.548.575.393	8.636.553.490
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.748.917.746	3.708.642.427
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	10.497.441.912	10.593.265.382
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.117.635.828)	(7.990.516.125)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	17.539.169.549	18.491.224.811
1. Hàng tồn kho	141		17.539.169.549	18.491.224.811
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		419.162.562	574.135.402
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	15.132.391	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	404.030.171	574.135.402
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		32.649.617.065	36.720.689.207
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.292.806.791	16.195.019.892
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.437.853.567	12.229.925.148
- Nguyên giá	222		34.345.572.185	34.345.572.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.907.718.618)	(22.115.647.037)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.854.953.224	3.965.094.744
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.683.939.635)	(1.573.798.115)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	16.978.953.531	17.807.064.055
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.570.253.824)	(11.742.143.300)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	496.561.635	1.434.095.376
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.000.000	348.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.851.438.365)	(4.913.904.624)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		878.295.108	1.281.509.884
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	878.295.108	1.281.509.884
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		68.289.353.934	71.134.992.506

0305
C
TRACE
DICT
TÀI CHÍNH VÀ
NHÀ N

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		65.891.992.662	68.504.088.911
I. Nợ ngắn hạn	310		59.761.471.812	61.641.750.362
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	9.753.115.383	10.041.479.911
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.404.783.677	1.521.332.129
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.902.908.075	2.144.265.375
4. Phải trả người lao động	314		84.507.136	180.626.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	27.486.454.510	24.426.246.618
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.232.879.098	2.194.422.500
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	3.041.823.933	4.128.377.766
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	11.855.000.000	17.005.000.000
II. Nợ dài hạn	330		6.130.520.851	6.862.338.549
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	5.227.170.851	4.658.988.547
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	903.350.000	803.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	1.400.000.002
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.397.361.272	2.630.903.595
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	2.397.361.272	2.630.903.595
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.430.669.829	6.430.669.829
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	303.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(52.122.186.136)	(51.888.643.813)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(51.888.643.813)	(46.698.091.672)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(233.542.323)	(5.190.552.141)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		68.289.353.934	71.134.992.506

2138/1
ÔNG T
NHIỆM
VỤ T
HÌNH K
KIỂM T
AM VI
P. H.C

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Huỳnh Thị Lộc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc




Đinh Thanh Tâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2022

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	17.948.240.055	10.901.460.114
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	17.948.240.055	10.901.460.114
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.458.161.725	5.630.075.935
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.490.078.330	5.271.384.179
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.301.919	745.634
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.748.509.572	3.915.165.903
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.810.975.831	3.406.978.368
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	3.256.000.075	4.500.605.848
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.486.870.602	(3.143.641.938)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	115.445.349	533.856.693
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.835.858.274	2.580.766.896
13. Lợi nhuận khác	40		(1.720.412.925)	(2.046.910.203)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(233.542.323)	(5.190.552.141)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(233.542.323)	(5.190.552.141)

14-C.T.
Y
CỦA
VĂN
TỐÁN
DÀN
ÉT
CHÍNH

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa

Đinh Thanh Tâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2022

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	(233.542.323)	(5.190.552.141)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.730.323.625	2.995.971.557
- Các khoản dự phòng	03	1.064.653.444	2.229.602.666
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.301.919)	(745.634)
- Chi phí đi vay	06	2.810.975.831	3.406.978.368
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	6.371.108.658	3.441.254.816
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.686.368.521)	932.792.693
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	952.055.262	(324.033.378)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	1.066.572.920	(1.104.920.375)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	388.082.385	513.997.600
- Tiền lãi vay đã trả	13	(39.644.998)	(226.791.368)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	100.000.000	30.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	7.151.805.706	3.262.299.988
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.301.919	745.634
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.301.919	745.634
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.550.000.002)	(3.627.537.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.550.000.002)	(3.627.537.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	603.107.623	(364.491.378)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	400.997.912	765.489.290
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	1.004.105.535	400.997.912

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Huỳnh Thị Lộc

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Đinh Thanh Tâm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2022

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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 15 người (số đầu năm là 15 người).

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty có Công ty con và Công ty liên kết sau:

Công ty con	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình.	4.000.000.000 VND	100%	100%
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	Xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, giám sát công trình, thiết kế công trình.	2.000.000.000 VND	100%	100%
Công ty liên kết	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Tư vấn thiết kế, giám sát công trình xây dựng. Thiết kế, qui hoạch.	1.200.000.000 VND	29%	29%

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

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

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 riêng.

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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.
Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

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

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.



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

3. Nguyên 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 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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

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.

521386
CÔNG TY
KIỂM TRA
B VU TƯ
HÌNH KẾ
KIỂM TÍNH
AM VIẾ
TP. HỒ

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

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 lũy 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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Quyền sử dụng đất	50	50
- Nhà cửa	25	25

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.



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

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 kế 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.



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

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.

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

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.



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

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 sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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. Lãi trên cổ phiếu (được trình bày ở Báo cáo hợp nhất)

21. 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.

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

22. 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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	5.831.904	8.722.485
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	990.092.631	384.094.427
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	8.181.000	8.181.000
Cộng	1.004.105.535	400.997.912

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>10.548.575.393</i>	<i>8.636.553.490</i>
Công Ty TNHH SX TM DV Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	1.364.132.182	-
Công Ty Cổ Phần Xây Lắp & Vật Tư Xây Dựng Số 2	350.000.000	350.000.000
Công Ty TNHH Thuận Đức	578.572.000	-
Công Ty TNHH Tiến Cường	27.964.873	563.000.000
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	1.846.479.407	1.174.901.362
Các khách hàng khác	6.073.665.931	6.240.891.128
<i>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	10.548.575.393	8.636.553.490

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>3.748.917.746</i>	<i>3.708.642.427</i>
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
Phạm Hoàng Long	457.907.216	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	848.002.925	807.727.606
<i>b) Trả trước cho người bán dài hạn</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	3.748.917.746	3.708.642.427

Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan

Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	62.000.000	62.000.000

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

4. Phải thu khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Phải thu khác ngắn hạn	10.497.441.912	10.593.265.382
Tạm ứng	116.274.574	263.515.000
Phải thu Công Ty TNHH MTV XD Địa Ốc Đà Lạt	1.327.748.946	1.322.919.341
Phải thu Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc	8.760.832.464	8.652.730.524
Phải thu khác	292.585.928	354.100.517
b) Phải thu khác dài hạn	3.000.000	3.000.000
Ký quỹ, ký cược	3.000.000	3.000.000
Cộng	10.500.441.912	10.596.265.382
<i>Trong đó: phải thu khác là các bên liên quan</i>		
	<i>31/12/2022 VND</i>	<i>01/01/2022 VND</i>
<i>Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt</i>	<i>1.327.748.946</i>	<i>1.322.919.341</i>
<i>Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc</i>	<i>8.760.832.464</i>	<i>8.652.730.524</i>

5. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi				
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ	3.920.891.597	(3.488.243.275)	3.920.891.597	(3.420.542.954)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	4.779.995.621	(4.629.392.553)	4.779.995.621	(4.569.973.171)
b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	-
Cộng	8.700.887.218	(8.117.635.828)	8.700.887.218	(7.990.516.125)

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

6. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	
Nguyên liệu, vật liệu	111.278.276	-	1.132.108.388	-	
Công cụ, dụng cụ	6.293.660	-	6.293.660	-	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.193.684.862	-	17.206.847.237	-	
Thành phẩm	227.912.751	-	145.975.526	-	
Hàng hoá	-	-	-	-	
Cộng	17.539.169.549	-	18.491.224.811	-	

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 có giá trị: 17.193.684.862 VND trong đó: Chi phí dở dang của Dự án Khu Dân Cư Đồi An Tôn có tổng giá trị đến 31/12/2022 là: 16.605.471.635 VND. Tuy nhiên, theo quyết định số 503 ngày 21/01/2022 của UBND Tỉnh Lâm Đồng theo đó, UBND Tỉnh Lâm Đồng đã ra quyết định thu hồi dự án Khu Dân Cư Đồi An Tôn.

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.132.391	-	15.132.391	-
b) Chi phí trả trước dài hạn	878.295.108	1.281.509.884	19.881.818	36.092.004
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	739.440.090	644.532.704	118.973.200	600.885.176
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	-	-	-	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	-	-	-
Cộng	893.427.499	1.281.509.884	893.427.499	1.281.509.884

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	9.111.639.097	21.132.402.718	3.864.304.308	237.226.062	34.345.572.185
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	9.111.639.097	21.132.402.718	3.864.304.308	237.226.062	34.345.572.185
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	4.627.500.967	13.586.480.431	3.664.439.577	237.226.062	22.115.647.037
Số tăng trong năm	301.227.194	1.417.326.554	73.517.833	-	1.792.071.581
- Khấu hao trong năm	301.227.194	1.417.326.554	73.517.833	-	1.792.071.581
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.928.728.161	15.003.806.985	3.737.957.410	237.226.062	23.907.718.618
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	4.484.138.130	7.545.922.287	199.864.731	-	12.229.925.148
Tại ngày cuối năm	4.182.910.936	6.128.595.733	126.346.898	-	10.437.853.567

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.103.357.211 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.497.880.074 đồng

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

9. 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
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	1.168.436.673	141.958.364	263.403.078	1.573.798.115
Khấu hao trong năm	89.879.744	-	20.261.776	110.141.520
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.258.316.417	141.958.364	283.664.854	1.683.939.635
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.235.670.827	-	729.423.917	3.965.094.744
Tại ngày cuối năm	3.145.791.083	-	709.162.141	3.854.953.224

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số tăng trong năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	8.109.763.661	3.632.379.639	11.742.143.300
Khấu hao trong năm	551.610.727	276.499.797	828.110.524
Tại ngày cuối năm	8.661.374.388	3.908.879.436	12.570.253.824
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	8.156.811.582	9.650.252.473	17.807.064.055
Tại ngày cuối kỳ (*)	7.605.200.855	9.373.752.676	16.978.953.531

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.794.432.659 đồng.

(*) Ghi chú: Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

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

11. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	6.000.000.000	(5.773.196.737)		6.000.000.000	(4.821.275.696)	
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	4.000.000.000	(3.773.196.737)	100%	4.000.000.000	(2.821.275.696)	100%
- Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	(2.000.000.000)	100%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	100%
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	348.000.000	(78.241.628)		348.000.000	(92.628.928)	
- Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	348.000.000	(78.241.628)	29%	348.000.000	(92.628.928)	29%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-		-	-	
Cộng	6.348.000.000	(5.851.438.365)		6.348.000.000	(4.913.904.624)	

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

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	9.753.115.383	9.753.115.383	10.041.479.911	10.041.479.911
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	411.889.779	411.889.779
Công Ty Cổ Phần Thăng Đạt	225.922.551	225.922.551	225.922.551	225.922.551
Công Ty Cổ Phần Hữu Thịnh	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Văn Đức	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Hoàng Đức Văn	1.502.954.465	1.502.954.465	1.626.264.960	1.626.264.960
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389
Phan Hoàng Chí	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.569.697.315	1.569.697.315	1.684.751.348	1.684.751.348
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	9.753.115.383	9.753.115.383	10.041.479.911	10.041.479.911

Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan

31/12/2022
VND

01/01/2022
VND

Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt

1.103.231.389

1.103.231.389

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	a) Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	415.996.593	1.679.087.987	1.159.982.336	935.102.244
Thuế thu nhập cá nhân	-	29.871.844	-	29.871.844
Thuế tài nguyên	98.940.580	1.384.994.600	1.284.044.600	199.890.580
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.603.880.353	7.159.045.769	7.222.614.364	1.540.311.758
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác	25.447.850	344.909.000	172.625.200	197.731.650
Cộng	2.144.265.375	10.601.909.200	9.843.266.500	2.902.908.075
b) Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	574.135.402	170.105.231	-	404.030.171
Cộng	574.135.402	170.105.231	-	404.030.171

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

14. Chi phí phải trả

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn	27.486.454.510	24.426.246.618
Chi phí lãi vay	26.292.463.333	23.521.132.500
Chi phí khác	1.193.991.177	905.114.118
b) Chi phí phải trả dài hạn	-	-
Cộng	27.486.454.510	24.426.246.618

15. Phải trả khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Phải trả ngắn hạn khác	3.041.823.933	4.128.377.766
Tài sản thừa chưa xử lý	154.734.629	154.734.629
Kinh phí công đoàn	330.226.779	328.390.443
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	-	197.110.075
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173
Phải trả khoản quyết toán giám Chung Cư Ngô Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	-	106.854.610
Ông Trịnh Ngọc Thanh	-	800.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.344.804.324	1.329.229.808
b) Phải trả dài hạn khác	903.350.000	803.350.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	903.350.000	803.350.000
Cộng	3.945.173.933	4.931.727.766

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	-	106.854.610



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

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022				01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Phát sinh trong kỳ		Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị			
a) Vay ngắn hạn	11.855.000.000	-	5.150.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000	
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a1)	11.855.000.000	-	5.150.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000	
b) Vay dài hạn	-	-	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	
Quỹ Đầu Tư Phát Triển	-	-	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	
Cộng	11.855.000.000	-	6.550.000.002	18.405.000.002	18.405.000.002	18.405.000.002	

a) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
(a1) 5400LAV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn	12,00%	3.855.000.000	Thế chấp tài sản
(a1) 5400LAV201200896	Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng			11.855.000.000	

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	7.460.049.948	6.853.411.047
Cộng	7.460.049.948	6.853.411.047

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

18. Vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND		
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	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	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(46.698.091.671)	7.821.455.737	
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					(5.190.552.141)	(5.190.552.141)	
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.888.643.812)	2.630.903.595	
-(Lỗ) trong năm nay					(233.542.323)	(233.542.323)	
Số dư cuối năm	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(52.122.186.135)	2.397.361.272	
b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND		
Vốn góp của các đối tượng khác					%	%	
Cộng					31/12/2022	01/01/2022	
					45.000.000.000	45.000.000.000	100,00%
					45.000.000.000	45.000.000.000	100%



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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) Ngoại tệ các loại	-	-
USD	-	-
d) Vàng tiền tệ	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	154.750.111	154.750.111

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	8.701.440.000	4.422.890.910
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.246.800.055	6.478.569.204
Cộng	17.948.240.055	10.901.460.114
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	5.772.967.117	3.018.369.585
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.685.194.608	2.611.706.350
Cộng	9.458.161.725	5.630.075.935
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.301.919	745.634
Cộng	1.301.919	745.634
4. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	2.810.975.831	3.406.978.368
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	937.533.741	508.187.535
Cộng	3.748.509.572	3.915.165.903
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	1.239.533.997	1.863.234.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	55.032.560	55.032.560
Chi phí dự phòng	127.119.703	1.721.415.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.496.509	119.129.991
Chi phí bằng tiền khác	1.736.817.306	741.793.621
Cộng	3.256.000.075	4.500.605.848

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

6. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý CCDC	-	125.000.000
Thu nhập khác	115.445.349	408.856.693
Cộng	115.445.349	533.856.693

7. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông ngưng hoạt động	1.318.414.502	1.714.230.888
Nộp thuế đất 2016-2019 bổ sung	-	106.359.709
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	347.925.123	593.188.266
Chi phí khác	169.518.649	166.988.033
Cộng	1.835.858.274	2.580.766.896

8. 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
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(233.542.323)	(5.190.552.141)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	347.925.123	593.188.266
+ Các khoản điều chỉnh tăng	347.925.123	593.188.266
. Chi phí không hợp lệ	347.925.123	593.188.266
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
. Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	114.382.800	(4.597.363.875)
- Chuyển lỗ những năm trước	(114.382.800)	-
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-



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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.013.928.295	46.327.288
Chi phí nhân công	1.548.081.553	2.163.372.760
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.730.323.625	2.995.971.557
Chi phí dự phòng	127.119.703	1.721.415.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.973.076.500	2.228.207.383
Chi phí bằng tiền khác	5.479.942.012	1.696.573.454
Cộng	13.872.471.688	10.851.867.573

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng năm 2022.

Thông tin về các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt	Công ty con	Thanh toán hộ	330.441.998
Công Ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Cho mượn	108.101.940
Ông Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả tiền mượn	800.000.000

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, Ban kiểm soát và kế toán trưởng.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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	434.978.910	353.878.063

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Năm nay	Đơn vị tính: VND		
	Cung cấp dịch vụ xây dựng - Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	9.246.800.055	8.701.440.000	17.948.240.055
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	10.464.406.884	5.996.962.569	16.461.369.453
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.217.606.829)	2.704.477.431	1.486.870.602
Lợi nhuận khác	(396.954.141)	(1.323.458.784)	(1.720.412.925)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.614.560.970)	1.381.018.647	(233.542.323)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2022			
Tài sản bộ phận	63.252.610.336	5.036.743.598	68.289.353.934
Tổng tài sản	63.252.610.336	5.036.743.598	68.289.353.934
Nợ phải trả bộ phận	65.659.385.951	232.606.711	65.891.992.662
Tổng nợ phải trả	65.659.385.951	232.606.711	65.891.992.662

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

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

	Năm trước	Đơn vị tính: VND		
		Cung cấp dịch vụ xây dựng - Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận		6.478.569.204	4.422.890.910	10.901.460.114
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận		9.954.632.438	4.090.469.614	14.045.102.052
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.476.063.234)	332.421.296	(3.143.641.938)
Lợi nhuận khác		(290.972.560)	(1.755.937.643)	(2.046.910.203)
Tổng lợi nhuận trước thuế		(3.767.035.794)	(1.423.516.347)	(5.190.552.141)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2021				
Tài sản bộ phận		64.674.765.345	6.460.227.161	71.134.992.506
Tổng tài sản		64.674.765.345	6.460.227.161	71.134.992.506
Nợ phải trả bộ phận		68.395.452.873	108.636.038	68.504.088.911
Tổng nợ phải trả		68.395.452.873	108.636.038	68.504.088.911

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị số sách		Đơn vị tính: VND	
	31/12/2022	Dự phòng	01/01/2022	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.004.105.535	-	400.997.912	-
Phải thu khách hàng	10.548.575.393	(6.862.134.280)	8.636.553.490	(6.802.714.898)
Trả trước cho người bán	3.748.917.746	(949.234.228)	3.708.642.427	(881.533.907)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.348.000.000	(5.851.438.365)	6.348.000.000	(4.913.904.624)
Phải thu khác	10.500.441.912	(306.267.320)	10.596.265.382	(306.267.320)
Cộng	32.150.040.586	(13.969.074.193)	29.690.459.211	(12.904.420.749)

Nợ phải trả tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị số sách	
	31/12/2022	01/01/2022
Phải trả cho người bán	9.753.115.383	10.041.479.911
Các khoản vay	11.855.000.000	18.405.000.002
Chi phí phải trả	27.486.454.510	24.426.246.618
Các khoản phải trả khác	9.172.344.784	9.590.716.313
Cộng	58.266.914.677	62.463.442.844

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.

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

4. 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.8, V9, V.10 và V16). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 31/12/2021 và ngày 31/12/2022 (xem thuyết minh số V.15).

5. 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.

6. 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 05 năm	Cộng
Số cuối năm	52.136.393.826	6.130.520.851	58.266.914.677
Các khoản vay	11.855.000.000	-	11.855.000.000
Phải trả người bán	9.753.115.383	-	9.753.115.383
Phải trả khác	3.041.823.933	6.130.520.851	9.172.344.784
Chi phí phải trả	27.486.454.510	-	27.486.454.510
Số đầu năm	55.601.104.295	6.862.338.549	62.463.442.844
Các khoản vay	17.005.000.000	1.400.000.002	18.405.000.002
Phải trả người bán	10.041.479.911	-	10.041.479.911
Phải trả khác	4.128.377.766	5.462.338.547	9.590.716.313
Chi phí phải trả	24.426.246.618	-	24.426.246.618

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



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

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 24.121.734.943 đồng, lũy kế là 52.122.186.136 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

9. Thông tin khác

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 2016 và năm 2017 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 phiếu 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.

Theo nghị quyết số 06/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 23/06/2017, Hội đồng Quản Trị thống nhất thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 vào ngày 05/08/2017. Tuy nhiên đến ngày 05/08/2017, Công ty vẫn chưa tổ chức được Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 như nghị quyết đã nêu. Ngày 03/08/2017 Hội đồng Quản Trị đã ra nghị quyết số 07/2017/NQ/HĐQT-DLR theo đó Hội đồng Quản Trị thống nhất hoãn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 dự kiến tổ chức vào ngày 05/08/2017 cho đến khi có phán quyết của Tòa án để xác định quyền sở hữu đối với số cổ phiếu đang tranh chấp giữa các cổ đông. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa tổ chức Đại hội cổ đông thường niên từ năm 2017.

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa



Đinh Thanh Tâm