



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

THÁNG 4 NĂM 2024

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Kính gửi:

- UBCK Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. *Thông tin khái quát*

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 580 000 0142 do Sở KH&ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp, thay đổi lần thứ 5 ngày 10/11/2015
- Vốn điều lệ: 45.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
- Số điện thoại: (84) 2633 822 243
- Số fax/Fax: (84) 2633 821 433
- Website; www.dalatreal.com.vn
- Mã cổ phiếu: DLR
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + Năm 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
 - + Năm 2009: Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01/01/2008
 - + Năm 2010: Ngày 20/05/2010 Công ty chính thức niêm yết giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)
 - + Năm 2011: Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Địa ốc Đà Lạt và thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Bảo Lộc.

+ Năm 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.

- Các sự kiện khác:

2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:*

- Ngành nghề kinh doanh:

- + Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở;
- + Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- + Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng;
- + 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;
- + Kinh doanh dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách.

- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3. *Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý*

- Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp) Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc
- 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	27/04/2013	

+ **Ban Tổng Giám đốc:** Gồm 01 Tổng Giám đốc 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	Đình Thanh Tâm	Tổng Giám đốc	09/02/2021	
2	Phạm Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc	09/4/2021	
3	Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	30/11/2010	

- Các công ty con, công ty liên kết:

+ **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:**

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, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước...

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

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

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, thủy lợi, thủy 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.

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

0000
ĐANG
HÀNH
ĐÀ LẠT
ĐÀ LẠT

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 : 348.000.000 đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng)

Tỷ lệ : 29% DLR tham gia góp vốn.

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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 như bất động sản nhà ở, 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 dịch vụ du lịch; Từ quản lý tài sản của doanh nghiệp sang dịch vụ cao ốc, văn phòng cho thuê.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

5. Các rủi ro: Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ..

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2023	THỰC HIỆN 2023
1	Doanh thu	39.761.000.000	17.054.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	525.000.000	376.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	420.000.000	376.000.000

142
TY
DIA O
AT
T.LAM

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2023		KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2023		SO SÁNH THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	16,717,285,221	694,000,577	-	-		
2	Hoạt động cho thuê BĐS	9,073,622,469	4,582,634,640	8,355,513,590	3,408,141,255	92.1%	74.4%
3	Hoạt động cho thuê tài sản			220,000,000	(102,581,640)		
4	Hoạt động SXKD VLXD	8,190,000,000	2,912,217,678	8,453,400,000	869,413,312	103.2%	29.9%
5	Hoạt động khác	5,780,000,000	(7,663,354,896)	24,671,835	(4,026,061,572)		
	HỢP CỘNG	39,760,907,690	525,497,998	17,053,585,425	148,911,355	42.9%	
	TRỪ NỘI BỘ			-	282,978,636		
	CÔNG TY LIÊN KẾT				(56,175,372)		
	THUẾ TNDN	-	105,099,600				
	HỢP NHẤT (LN SAU THUẾ)	39,760,907,690	420,398,399	17,053,585,425	375,714,619	42.9%	89.4%

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2023 của Công ty với doanh thu thực hiện được 17,053 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 376 triệu đồng; Đạt 43% kế hoạch về doanh thu và 92% kế hoạch lợi nhuận, cụ thể:

+ Hoạt động thi công xây lắp: Không có doanh thu của lĩnh vực này, khối Văn phòng công ty chưa thực hiện được theo kế hoạch đề ra do DLR tái cơ cấu hoạt động SXKD, vướng mắc trong thực hiện triển khai đầu tư dự án do Công ty làm chủ đầu tư; Hoạt động thi công xây lắp của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt không có doanh thu/ kế hoạch đề ra trong năm là 16 tỷ đồng.

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Kết quả doanh thu thực hiện được trong năm là 8,45 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 8,2 tỷ đồng, tương ứng đạt 103% kế hoạch; Lợi nhuận lĩnh vực VLXD là 869 triệu đồng.

+ Hoạt động cho thuê nhà, bất động sản đạt 8,35 tỷ đồng doanh thu và 3,4 tỷ đồng lợi nhuận; Tương ứng đạt 92% kế hoạch đề ra trong năm, lợi nhuận đạt 74% kế hoạch.

+ Hoạt động khác: Phương án chuyển nhượng, cho thuê hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm và một số hoạt động SXKD khác chưa thực hiện được dẫn đến chưa đạt được kế hoạch đề ra là 5,78 tỷ đồng.

+ **Đánh giá chung:** Ngoài những lý do khách quan chung của kinh tế thế giới và địa phương thì những khó khăn tồn tại trong nội tại của Doanh nghiệp chưa được thực hiện xong dẫn đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận chưa đạt như kỳ vọng đề ra. Tình hình tài chính tín dụng của công ty cần phải cơ cấu lại cũng như thay đổi cơ chế hoạt động, quản trị doanh nghiệp.



2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác.

TT	BAN ĐIỀU HÀNH	CHỨC VỤ	SỐ CP SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Đình Thanh Tâm	Tổng Giám đốc	1.102.500	24,5 %
2	Phạm Văn Dương	Phó Tổng giám đốc		
3	Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	4.100	0,091%

- Những thay đổi trong ban điều hành: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm).

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động; Số lượng cán bộ, nhân viên: 25 người (Bao gồm: Văn phòng Công ty và 2 Công ty trực thuộc).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết.

b) Các công ty con, công ty liên kết: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết).

- Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt:

Trong năm lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng không có doanh thu, doanh thu cho thuê mặt bằng là 594 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (-359) triệu đồng; Nợ phải trả là 2,98 tỷ đồng, vốn CSH âm 132 triệu đồng.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Công ty đã dừng hoạt động từ năm 2016, hiện tại đang xử lý các tồn tại còn lại. Doanh thu hoạt động là 123 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (-75) triệu đồng; Nợ phải trả là 20 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là âm (-19,5) tỷ đồng.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	NĂM 2022 (Triệu đồng)	NĂM 2023 (Triệu đồng)	% TĂNG GIẢM 2023/2022
Số cổ phần	4,500	4,500	100%
Tổng giá trị tài sản	58,932	53,400	91%
Doanh thu thuần	18,631	17,029	91%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8,764	7,906	90%
Lợi nhuận khác	(1,778)	(1,909)	
Lợi nhuận trước thuế	(365)	375	
Lợi nhuận sau thuế	(365)	375	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN	NĂM 2022	NĂM 2023
Nợ/ Tổng tài sản (%)	129.00%	131.30%
Nợ/ Vốn chủ sở hữu (%)		
Các khoản phải thu/ Tổng tài sản	8.27%	4.03%
KHẢ NĂNG CHI TRẢ, THANH TOÁN	NĂM 2022	NĂM 2023
Hệ số chi trả lãi vay (lần)	0.86	1.19
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0.37	0.35
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.12	0.08
Nợ ngắn hạn (Triệu đồng)	69,637	66,084
Khả năng thanh toán bằng tiền/ Nợ ngắn hạn	3.42%	2.96%
KHẢ NĂNG SINH LỜI	NĂM 2022	NĂM 2023
Hệ số lãi ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu)		2.20%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	2.1%	-2.2%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		0.7%
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	47.04%	46.43%
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	2.14%	-2.24%
Suất sinh lời của tài sản (ROA)	-0.62%	0.70%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	(81)	83
Tỷ số giá thu nhập (P/E)	(98.63)	96.00
Giá cổ phiếu/ Giá trị ghi sổ (P/B)	(0.47)	(0.48)



5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài.

b) Cơ cấu cổ đông: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.

STT	NHÓM CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	CP SỞ HỮU
1	Cá nhân trong nước	180	3.624.962
2	Tổ chức trong nước	6	443.038
3	Cá nhân nước ngoài	6	432.000
TỔNG CỘNG		192	4.500.000

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp).

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch.

e) Các chứng khoán khác: Nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu

quả.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này.

6.4. *Tiêu thụ nước:* (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử.

6.5. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

6.6. *Chính sách liên quan đến người lao động*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Số lượng cán bộ, nhân viên: 25 người (*Bao gồm: Văn phòng Công ty, 02 Công ty thành viên độc lập và 2 Công ty trực thuộc*).

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

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.

Lương bình quân của CB-CNV năm 2023 là 8.000.000 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...

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

Lưu ý/Note: (Mục 6 phần II Phụ lục này, công ty có thể lập riêng thành Báo cáo phát triển bền vững, trong đó các mục 6.1, 6.2 và 6.3 không bắt buộc đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm).

Khuyến khích các doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực báo cáo quốc tế trong việc báo cáo Phát triển bền vững.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có).

Kết quả hoạt động SXKD hợp nhất của công ty trong năm với doanh thu là 17 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 376 triệu đồng, vốn chủ sở hữu âm (-16,7) tỷ đồng là do những nguyên nhân chủ yếu sau:

+ Các dự án đầu tư không thực hiện được do những nguyên nhân khách quan và khó khăn nội tại của doanh nghiệp dẫn đến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận;

+ Cơ cấu nguồn vốn, áp lực nợ vay còn cao làm ảnh hưởng lên các mặt hoạt động kinh doanh của công ty.

+ Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty; nguồn lực tài chính của Công ty còn hạn chế... dẫn đến hoạt động SXKD không đạt kế hoạch đề ra.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh).

Tổng tài sản trong năm là 53,4 tỷ đồng, giảm 5,5 tỷ đồng so với năm trước.

b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn trong năm là 70 tỷ đồng, Nợ/ tổng tài sản là 131%.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết

quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Kế hoạch SXKD năm 2024 (Theo lĩnh vực hoạt động và phân bổ chi phí theo doanh thu):

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾT QUẢ NĂM 2023		KẾ HOẠCH NĂM 2024		SO SÁNH NĂM 2024 / NĂM 2023	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Thi công xây dựng	-	-	16,500,000,000	165,000,000		
2	Cho thuê nhà, biệt thự	8,355,513,590	3,408,141,255	8,255,148,997	4,571,441,500	98.80%	134.13%
3	Cho thuê tài sản	220,000,000	(102,581,640)	360,000,000	197,490,384	163.64%	
4	Sản xuất kinh doanh VLXD	8,453,400,000	869,413,312	2,940,000,000	2,138,842,538	34.78%	246.01%
5	Lĩnh vực khác	24,671,835	(4,026,061,572)	20,500,000,000	(6,323,312,020)		
	HỢP CỘNG	17,053,585,425	148,911,355	48,555,148,997	749,462,402	284.72%	503.29%
	TRỪ NỘI BỘ CÔNG TY LIÊN KẾT	-	282,978,636				
	THUẾ TNDN HOẢN LẠI		(56,175,372)				
	THUẾ TNDN		-		149,892,480		
	HỢP NHẤT (LN SAU THUẾ)	17,053,585,425	375,714,619	48,555,148,997	599,569,922		

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Xây dựng tầm nhìn, sứ mệnh cho toàn bộ Doanh nghiệp. 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 chính sách kinh tế vĩ mô.

- Nâng cao quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, khoán chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận cho các đơn vị; Phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

- 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.

- 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.

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

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)- (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần).

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công

ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...).

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

Trong năm 2023 HĐQT Công ty chưa tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại hội nhiệm kỳ mới là do còn đang tranh chấp số cổ phiếu của công ty; Cổ phiếu đang tranh chấp giữa Ông Trịnh Ngọc Thanh – CT. HĐQT công ty với Ông Phan Tấn Dũng và Ông Lê Ngọc Khánh Việt đang đứng tên (Tổng số lượng là 1.323.036 cổ phiếu, tương ứng với 29,4% tổng số cổ phiếu của DLR).

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác).

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	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban).

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành).

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	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp).

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ).

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên).

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: (Nêu rõ những nội

007
GT
NDIA
LA
T.LN

dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty).

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Như trình bày tại thuyết minh số 36 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 68.947.647.709 đồng, đã vượt vốn chủ sở hữu 16.712.182.212 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17.087.896.831 đồng) và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 42.963.364.068 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 43.891.989.767 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 nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. 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. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về việc gia hạn thanh toán từ các tổ chức tín dụng, cũng như nhà cung cấp và các bằng chứng cho thấy khả năng thanh toán nợ của Công ty cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu báo cáo tài chính kèm theo được lập với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

- Như trình bày tại thuyết minh số 9 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty ghi nhận chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư (“dự án”) có giá gốc là 16.851.649.407 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16.851.649.407 đồng). Liên quan đến dự án này, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc chấm dứt hoạt động dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 về chấm dứt hoạt động dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động. Công ty đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan. Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai”, tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty. Cũng tại thuyết minh số 9 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, ngày 19/02/2024 Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng. Vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai của Công ty đang chờ Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi không được cung cấp các tài liệu liên quan đến việc Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý để đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, nên Chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan trên báo cáo tài chính hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2023, ý kiến ngoại trừ như sau:

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 69.323.362.328 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 17.087.896.831 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 43.891.989.767 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 hợp nhất 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đã được kiểm toán



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD**

Website: www.kiemtoanfac.vn

580
CÔ
Ổ PH
ĐÀ
LẠT

MỤC LỤC

	Trang
1. MỤC LỤC	1
2. THÔNG TIN CHUNG	2 - 3
3. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	4
4. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
5.1 Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
5.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
5.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 34



0001
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
ĐÀ LẠT
T. L. L. M.

THÔNG TIN CHUNG

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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.

Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5800000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi sau đó. Hiện, Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5800000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng;
- 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, nhà ở. Kinh doanh nhà;
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn;
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng;

Cổ phiếu của Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là DLR.

Công ty có trụ sở chính 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:

Ngày 05/01/2024, Công ty đã nhận được thông báo số 33/NHNo.LD-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Theo đó, khoản nợ gốc vay và lãi vay của công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng (Xem thuyết minh số 17 & số 20 Báo cáo tài chính đính kèm) với tổng giá trị là 36.669.000.000 VND đã được ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Thành Phát.

Ngày 19/02/2024, Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để tiếp tục yêu cầu UBND tỉnh Lâm Đồng hủy bỏ quyết định thu hồi dự án Khu dân cư đổi An Tôn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai đang chờ Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm (Xem thuyết minh số 9 Báo cáo tài chính đính kèm).

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGT
IEM
FA
7P1

14
Y
10C
T
DOW

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban
Bà Hoàng Việt Thủy Hồng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đinh Thanh Tâm	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế Toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Trịnh Ngọc Thanh – Chủ tịch HĐQT.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của công ty.

Y
T
H
O
A
N
C
H
O
C

C. I. C. P.

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 này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc công ty phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đinh Thanh Tâm
Tổng Giám đốc
Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC - FAC AUDITING CO., LTD

64/4 Đường DHT 21, Phường Đồng Hưng Thuận, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tel: (028) 3636 4038 - 3636 4039

www.kiemtoanfac.vn - Email: congty@kiemtoanfac.vn

Số: 012 /2023/BCTC-FAC(HN)

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Như trình bày tại thuyết minh số 36 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 68.947.647.709 đồng, đã vượt vốn chủ sở hữu 16.712.182.212 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17.087.896.831 đồng) và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 42.963.364.068 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 43.891.989.767 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 nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. 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. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về việc gia hạn thanh toán từ các tổ chức tín dụng, cũng như nhà cung cấp và các bằng chứng cho thấy khả năng thanh toán nợ của Công ty cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu báo cáo tài chính kèm theo được lập với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.
- Như trình bày tại thuyết minh số 9 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty ghi nhận chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư ("dự án") có giá gốc là 16.851.649.407 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16.851.649.407 đồng). Liên quan đến dự án này, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc chấm dứt hoạt động dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 về chấm dứt hoạt động dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động. Công ty đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên



3.800
CỘ
PHÍ
ĐÀ
LÀ



hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan. Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty. Cũng tại thuyết minh số 9 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, ngày 19/02/2024 Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng. Vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai của Công ty đang chờ Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi không được cung cấp các tài liệu liên quan đến việc Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý để đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, nên Chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan trên báo cáo tài chính hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2023, ý kiến ngoại trừ như sau:
 Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 69.323.362.328 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 17.087.896.831 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 43.891.989.767 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 hợp nhất 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.

Công ty TNHH Kiểm toán FAC



Handwritten signature

Trương Quang Trung – Phó Tổng Giám đốc
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
 kiểm toán số 1752-2023-099-1

Bùi Duy Phương Thanh – Kiểm toán viên
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
 kiểm toán số 5425-2020-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh
 Ngày 29 tháng 3 năm 2024

1999
 NG
 IEM
 F
 P.T.P

002
 IG T
 ND
 LA
 T.T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		23.120.545.446	25.745.378.299
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.955.626.522	2.380.870.723
1. Tiền	111		1.947.445.522	2.072.689.723
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.181.000	308.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.151.353.178	4.871.097.341
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	10.270.233.870	12.582.066.927
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	8.631.488.149	8.478.860.324
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7.1	1.557.969.248	1.567.983.482
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(18.308.338.089)	(17.757.813.392)
IV. Hàng tồn kho	140	9	18.069.277.793	17.539.169.549
1. Hàng tồn kho	141		18.069.277.793	17.539.169.549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		944.287.953	954.240.686
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10.1	15.585.476	15.132.391
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		524.533.396	534.939.214
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	404.169.081	404.169.081
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		30.279.641.572	33.186.613.786
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	7.2	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		13.227.517.897	15.072.525.877
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	9.482.706.193	11.217.572.653
- Nguyên giá	222		36.057.073.455	36.057.073.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.574.367.262)	(24.839.500.802)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	3.744.811.704	3.854.953.224
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.794.081.155)	(1.683.939.635)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	16.150.843.007	16.978.953.531
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.398.364.348)	(12.570.253.824)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	197.663.898	253.839.270
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		197.663.898	253.839.270
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		700.616.770	878.295.108
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10.2	700.616.770	878.295.108
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		53.400.187.018	58.931.992.085

1447

YIN

TOÁ

LC

HỒC

42.0
Y
10C
T
M D

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		70.112.369.230	76.019.888.916
I. Nợ ngắn hạn	310		66.083.909.514	69.637.368.066
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	13.456.798.863	13.930.871.284
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.570.373.267	2.417.825.775
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	2.478.813.230	2.956.214.960
4. Phải trả người lao động	314		86.857.727	85.674.093
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	32.740.830.031	30.442.693.869
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.1	1.591.378.451	2.350.379.098
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.1	5.001.736.433	5.041.587.475
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	9.157.121.512	12.412.121.512
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.028.459.716	6.382.520.850
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.2	2.843.109.716	5.227.170.850
2. Phải trả dài hạn khác	337	19.2	1.185.350.000	1.155.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(16.712.182.212)	(17.087.896.831)
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	(16.712.182.212)	(17.087.896.831)
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		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.051.644.479	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336.605.657	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(68.947.647.709)	(69.323.362.328)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(69.323.362.328)	(68.959.333.946)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		375.714.619	(364.028.382)
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		53.400.187.018	58.931.992.085

Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Huyl

[Signature]



Nguyễn Thị Lệ

Nguyễn Văn Hòa

Đinh Thanh Tâm

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
NĂM 2023**

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	23	17.028.913.590	18.631.367.327
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	17.028.913.590	18.631.367.327
4. Giá vốn hàng bán	11	24	9.122.839.571	9.867.227.865
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.906.074.019	8.764.139.462
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	17.303.925	34.427.336
7. Chi phí tài chính	22	26	1.851.601.922	2.883.057.835
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.851.601.922	2.883.057.835
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(56.175.372)	14.387.300
9. Chi phí bán hàng	24		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27	3.731.101.086	4.516.101.969
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.284.499.564	1.413.794.294
12. Thu nhập khác	31	28	7.367.910	115.445.349
13. Chi phí khác	32	29	1.916.152.855	1.893.268.025
14. Lợi nhuận khác	40		(1.908.784.945)	(1.777.822.676)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		375.714.619	(364.028.382)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		375.714.619	(364.028.382)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		375.714.619	(364.028.382)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	31	83	(81)

Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024
Người lập biểu

Huê
Huỳnh Thị Huệ

Kế toán trưởng

NH
Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Đinh Thanh Tâm

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2023**

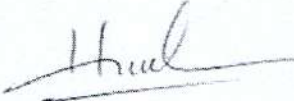
Đơn vị tính: VND

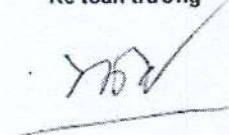
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		375.714.619	(364.028.382)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.673.118.504	2.800.787.945
- Các khoản dự phòng	03		550.524.697	127.119.703
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		38.871.447	(48.814.636)
- Chi phí đi vay	06	26	1.851.601.922	2.883.057.835
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		5.489.831.189	5.398.122.465
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.179.625.284	(1.543.008.769)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(530.108.244)	952.055.262
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.504.121.608)	1.233.699.277
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		177.225.253	388.082.385
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	(39.644.998)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	11	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.612.451.874	6.389.305.622
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 chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.303.925	34.427.336
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.303.925	34.427.336
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	20	(3.255.000.000)	(6.550.000.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.255.000.000)	(6.550.000.002)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(425.244.201)	(126.267.044)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	4	2.380.870.723	2.507.137.767
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	4	1.955.626.522	2.380.870.723

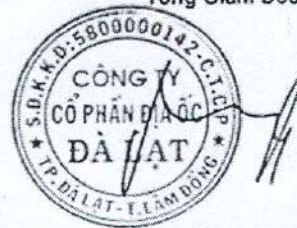
Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huỳnh Thị Lộc


Nguyễn Văn Hòa



Đinh Thanh Tâm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà Lãm Đồng theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng.

Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5800000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi sau đó. Hiện, Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5800000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng;
- 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, nhà ở. Kinh doanh nhà;
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn;
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại: 25 Trần Phú, Phường 3, Thành Phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 10 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 15 người).

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như 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 được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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%

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là: Ghi sổ kế toán trên máy vi tính.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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

447.
Y TN
TOÁ
C
HOC

0142
GTY
ĐIA Ố
ĐẠT
LÀM Đ

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.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển .

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, 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.

3.8 Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư

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, vật kiến trúc	25 năm

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

- ▶ Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ Quỹ đầu tư phát triển
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- ▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.
- ▶ Các Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Các Quỹ khác được trích lập theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã thực hiện và hoàn thành.

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.14 Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

3.15 Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

ÔNG
KIỂM
F
12.1

300
NG
LÀM
À L
17.1

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho [năm tài chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

3.17 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.

729
STY
ATO
AC
PHO

142
TY
IA OI
AT
AM D

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B09-DN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
4. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt	29.036.527	36.182.571
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.918.408.995	2.036.507.152
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	8.181.000	308.181.000
TỔNG CỘNG	1.955.626.522	2.380.870.723
5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công ty TNHH Green Park Đà Lạt	764.132.182	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	118.906.486	169.855.580
Công ty TNHH Vạn Trường Đức	911.058.989	1.846.479.407
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	7.818.375.213	7.965.266.758
TỔNG CỘNG	10.270.233.870	12.582.066.927
6. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	995.819.608
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	1.623.916.242
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.868.782.744
Nguyễn Thanh Lam	808.064.786	808.064.786
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	3.334.904.769	3.182.276.944
TỔNG CỘNG	8.631.488.149	8.478.860.324
7. Phải thu khác		
	Số cuối năm	Số đầu năm
7.1 Phải thu khác ngắn hạn	1.557.969.248	1.567.983.482
Tạm ứng	77.680.176	117.395.519
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	800.000.000	800.000.000
Phải thu khác	680.289.072	650.587.963
7.2 Phải thu khác dài hạn	3.000.000	3.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
TỔNG CỘNG	1.560.969.248	1.570.983.482

T.C.
TNHH
ÁN
CH

C.T.C.P
Đ.L

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
8. Nợ xấu và Dự phòng phải thu khó đòi				
8.1 Nợ phải thu khách hàng	8.872.719.092	(8.490.653.001)	9.534.713.217	(8.170.581.035)
Báo Sài Gòn Giải Phóng	382.307.608	(382.307.608)	382.307.608	(382.307.608)
Công ty TNHH Khải Minh	129.209.590	(129.209.590)	129.209.590	(129.209.590)
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Lộc	298.758.850	(298.758.850)	298.758.850	(298.758.850)
Công ty Cổ phần Xây lắp & Vật tư Xây dựng Số 2	350.000.000	(350.000.000)	350.000.000	(350.000.000)
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Bạch Việt	307.761.000	(307.761.000)	307.761.000	(307.761.000)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lâm An	207.590.000	(207.590.000)	207.590.000	(207.590.000)
Công ty TNHH Tư vấn Dầu tư & Xây dựng Nam Lâm	111.550.000	(111.550.000)	111.550.000	(111.550.000)
Công ty TNHH Green Park Đà Lạt	764.132.182	(382.066.091)	1.364.132.182	-
Trung tâm Nước sạch & Vệ sinh Môi trường Lâm Đồng	148.623.000	(148.623.000)	148.623.000	(148.623.000)
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	(286.657.500)	286.657.500	(286.657.500)
Phòng Lao động- Thương binh và Xã hội Huyện Bảo Lâm	936.066.432	(936.066.432)	936.066.432	(936.066.432)
Các khách hàng khác	4.950.062.930	(4.950.062.930)	5.012.057.055	(5.012.057.055)
8.2 Trả trước cho người bán	8.423.562.336	(8.423.562.336)	8.403.162.336	(8.403.162.336)
Phạm Hoàng Long	457.907.216	(457.907.216)	457.907.216	(457.907.216)
Lê Trung Dũng	268.172.954	(268.172.954)	268.172.954	(268.172.954)
Lê Đức Nhân	440.945.108	(440.945.108)	440.945.108	(440.945.108)
DNTN Duy Hà	102.788.280	(102.788.280)	102.788.280	(102.788.280)
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	(1.623.916.242)	1.623.916.242	(1.623.916.242)
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	(1.868.782.744)	1.868.782.744	(1.868.782.744)
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	(995.819.608)	995.819.608	(995.819.608)
Nguyễn Thanh Lam	808.064.786	(808.064.786)	808.064.786	(808.064.786)
Nguyễn Đình Phong	440.528.225	(440.528.225)	440.528.225	(440.528.225)
Các nhà cung cấp khác	1.416.637.173	(1.416.637.173)	1.396.237.173	(1.396.237.173)
8.3 Nợ phải thu khác	1.394.122.752	(1.394.122.752)	1.184.070.021	(1.184.070.021)
Các khoản ký quỹ, ký cược	800.000.000	(800.000.000)	800.000.000	(800.000.000)
Phải thu khác	594.122.752	(594.122.752)	384.070.021	(384.070.021)
TỔNG CỘNG	18.690.404.180	(18.308.338.089)	19.121.945.574	(17.757.813.392)

9. Hàng tồn kho

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	98.893.649	-	111.278.276	-
Công cụ, dụng cụ	6.293.660	-	6.293.660	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.193.684.862	-	17.193.684.862	-
Thành phẩm	770.405.622	-	227.912.751	-
TỔNG CỘNG	18.069.277.793	-	17.539.169.549	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2023 có giá trị: 17.193.684.862 VND trong đó: Chi phí dở dang (Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng) của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn có tổng giá trị đầu tư là: 16.851.649.407 VND.

Liên quan đến dự án này, ngày 21 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD về việc chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn ("dự án") của Công ty. Ngày 24 tháng 01 năm 2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT về chấm dứt hoạt động dự án Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư. Ngày 10 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động.

Không đồng ý với việc bị chấm dứt hoạt động của dự án và thu hồi đất của Cơ quan thẩm quyền, Công ty đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan.

Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, ngày 19/02/2024 Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai của Công ty đang chờ Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo trình tự phúc thẩm.

10. Chi phí trả trước

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
10.1 Chi phí trả trước ngắn hạn	15.585.476	15.132.391
Chi phí sửa xe	15.585.476	15.132.391
10.2 Chi phí trả trước dài hạn	700.616.770	878.295.108
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	12.526.516	19.881.818
Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác	582.855.472	739.440.090
Chi phí trả trước dài hạn khác	105.234.782	118.973.200
TỔNG CỘNG	716.202.246	893.427.499

580
CÔ
Ô PH
ĐÀ
ĐÀ LẠT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B09-DN

11. Thuế và các khoản phải thu phải nộp nhà nước

	Số đầu năm				Số cuối năm				Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đầu năm		Số cuối năm		
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	Thuế Phải nộp	trong năm	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	Thuế Phải nộp	trong năm	
Thuế giá trị gia tăng	-	966.371.483	-	1.134.169.287	-	1.633.845.089	-	466.695.681	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	404.169.091	-	-	-	404.169.081	-	-	-	
Thuế thu nhập cá nhân	-	35.711.844	35.711.844	59.619.153	-	62.526.664	-	32.804.333	
Thuế tài nguyên	-	199.890.580	199.890.580	1.563.002.579	1.010.470.804	4.450.916.095	-	752.422.355	
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	1.556.509.403	1.556.509.403	3.861.820.894	4.450.916.095	-	-	967.414.202	
Thuế khác	-	-	-	10.000.000	-	10.000.000	-	-	
Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	197.731.650	197.731.650	444.653.809	-	382.908.800	-	259.476.659	
TỔNG CỘNG	404.169.081	2.956.214.960	2.956.214.960	444.653.809	404.169.081	382.908.800	404.169.081	2.478.813.230	

21/12/2023
 ÔNG KIỂM T. L. P.

T. L. P.
 NG. N. D. L. A.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B09-DN

12. 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
Nguyên giá					Tổng cộng
Số đầu năm	10.779.504.002	21.132.402.718	3.864.304.308	280.862.427	36.057.073.455
Số cuối năm	10.779.504.002	21.132.402.718	3.864.304.308	280.862.427	36.057.073.455
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	5.817.748.050	15.003.806.985	3.737.957.410	279.988.357	24.839.500.802
Khấu hao trong năm	343.382.935	1.319.040.215	71.569.240	874.070	1.734.866.460
Số cuối năm	6.161.130.985	16.322.847.200	3.809.526.650	280.862.427	26.574.367.262
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.961.755.952	6.128.595.733	126.346.898	874.070	11.217.572.653
Số cuối năm	4.618.373.017	4.809.555.518	54.777.658	-	9.482.706.193

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.012.012.319 đồng
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.740.331.308 đồng

22/01/2024
AC
T
100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B09-DN

13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>				
Số đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số 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 đầu năm	1.258.316.407	141.958.364	283.664.864	1.683.939.635
Khấu hao trong năm	89.879.744	-	20.261.776	110.141.520
Số cuối năm	1.348.196.151	141.958.364	303.926.640	1.794.081.155
<i>Giá trị còn lại</i>				
Số đầu năm	3.145.791.093	-	709.162.131	3.854.953.224
Số cuối năm	3.055.911.349	-	688.900.355	3.744.811.704

23 Z 55
Hàng năm

★ D'VY ★

14. 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 đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số cuối năm	<u>16.266.575.243</u>	<u>13.282.632.112</u>	<u>29.549.207.355</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số đầu năm	8.661.374.388	3.908.879.436	12.570.253.824
Khấu hao trong năm	551.610.727	276.499.797	828.110.524
Số cuối năm	<u>9.212.985.115</u>	<u>4.185.379.233</u>	<u>13.398.364.348</u>
<i>Giá trị còn lại</i>			-
Số đầu năm	7.605.200.855	9.373.752.676	16.978.953.531
Số cuối năm (*)	<u>7.053.590.128</u>	<u>9.097.252.879</u>	<u>16.150.843.007</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.541.797.603 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 2023 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 2023 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.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(150.336.102)	(94.160.730)
TỔNG CỘNG	<u>197.663.898</u>	<u>253.839.270</u>

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%

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cấp nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779
Công ty TNHH Tư vấn TK Khải Việt	498.084.526	498.084.526	498.084.526	498.084.526
Công ty Cổ phần Thăng Đạt	-	-	225.922.551	225.922.551
Công ty TNHH Sơn Vân Dung	575.412.071	575.412.071	575.412.071	575.412.071
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	1.502.954.465	1.502.954.465
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Phan Hoàng Chí	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Các nhà cung cấp khác	5.529.038.138	5.529.038.138	5.777.188.008	5.777.188.008
TỔNG CỘNG	13.456.798.863	13.456.798.863	13.930.871.284	13.930.871.284

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay (*)	30.980.675.196	29.129.073.274
Trích trước chi phí khác	1.760.154.835	1.313.620.595
TỔNG CỘNG	32.740.830.031	30.442.693.869

(*) Chi phí lãi vay phải trả tại ngày 31/12/2023 là: 30.980.675.196 đồng. Trong đó tổng giá trị khoản lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng là: 28.069.000.000 đồng. Theo thông báo số 33/NHNN.LD-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Khoản nợ lãi vay của công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng với tổng giá trị: 28.069.000.000 đồng này đã được ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Thành Phát.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
18.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.591.378.451	2.350.379.098
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.591.378.451	2.350.379.098
18.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.843.109.716	5.227.170.850
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	2.843.109.716	5.227.170.850
TỔNG CỘNG	4.434.488.167	7.577.549.948

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
19. Phải trả khác		
19.1 Phải trả ngắn hạn khác	5.001.736.433	5.041.587.475
Tài sản thừa chưa xử lý	154.734.629	154.734.629
Kinh phí công đoàn	338.421.226	365.561.142
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
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
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	14.075.851	38.103.790
Phải trả khoản quyết toán giám Chung Cư Ngõ Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.282.446.526	3.271.129.713
19.2 Phải trả dài hạn khác	1.185.350.000	1.155.350.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.185.350.000	1.155.350.000
Cộng	6.187.086.433	6.196.937.475

NGI
 IEM
 FA
 TP

001
 GT
 NĐ
 LA
 T.L

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tặng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng (a1)	6.397.112	6.397.112	-	-	6.397.112	6.397.112	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng (a2) (*)	8.600.000.000	8.600.000.000	-	3.255.000.000	11.855.000.000	11.855.000.000	
Bà Lưu Thị Hoàng (a3)	178.224.400	178.224.400	-	-	178.224.400	178.224.400	
Bà Lê Thị Thực Quyên (a3)	300.000.000	300.000.000	-	-	300.000.000	300.000.000	
Bà Nguyễn Thị Hào (a3)	72.500.000	72.500.000	-	-	72.500.000	72.500.000	
Cộng	9.157.121.512	9.157.121.512	-	3.255.000.000	12.412.121.512	12.412.121.512	

Chi tiết các khoản vay ngắn 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) LAV201202233	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng	12%	6.397.112	Thế chấp tài sản
(a2) 5400LAV201200791 (*)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng	12%	600.000.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201200896 (*)		12%	8.000.000.000	Thế chấp tài sản
(a3) HĐ ngày 01/01/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10%	143.224.400	Tin chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10%	35.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 30/06/2013 và PL	Lê Thị Thực Quyên	10%	300.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 01/08/2014 và PL	Nguyễn Thị Hào	10%	72.500.000	Tin chấp
TỔNG CỘNG			9.157.121.512	

27 18/12/2023 YIN TOA



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

(*) Theo thông báo số 33/NHNN.LD-HDBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng, khoản nợ gốc vay của công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng với tổng giá trị là 8.600.000.000 đồng đã được ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động Sản Vạn Thành Phát.

21. Vốn chủ sở hữu

21.1 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	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.959.333.943)	(16.723.868.446)
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					(364.028.382)	(364.028.382)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(69.323.362.325)	(17.087.896.831)
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					375.714.619	375.714.619
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.947.647.706)	(16.712.182.212)

Đơn vị tính: VND

21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	%	Số đầu năm	%
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%

Đơn vị tính: VND

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
- 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	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- 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

22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý	154.750.111	154.750.111

23. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu khai thác vật liệu xây dựng	7.013.400.000	8.701.440.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.015.513.590	9.929.927.327
TỔNG CỘNG	17.028.913.590	18.631.367.327

24. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn khai thác vật liệu xây dựng	4.414.769.039	5.772.967.117
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.708.070.532	4.094.260.748
TỔNG CỘNG	9.122.839.571	9.867.227.865

25. Doanh thu hoạt động tài chính	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.303.925	34.427.336
TỔNG CỘNG	17.303.925	34.427.336

26. Chi phí hoạt động tài chính	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi tiền vay	1.851.601.922	2.883.057.835
TỔNG CỘNG	1.851.601.922	2.883.057.835

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.862.140.850	2.126.728.719
Chi phí khấu hao TSCĐ	69.204.328	75.702.844
Chi phí dự phòng	550.524.697	127.119.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.814.594	132.496.509
Chi phí bằng tiền khác	1.149.416.617	2.054.054.194
TỔNG CỘNG	3.731.101.086	4.516.101.969

28. Thu nhập khác	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu khác	7.367.910	115.445.349
TỔNG CỘNG	7.367.910	115.445.349

29. Chi phí khác	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao TSCĐ, phân bổ CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông ngưng hoạt động	1.196.707.813	1.318.414.502
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	628.593.137	405.334.874
Chi phí khác	90.851.905	169.518.649
TỔNG CỘNG	1.916.152.855	1.893.268.025

30. 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VND	
	Năm nay	Năm trước
	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B09-DN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

31. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	375.714.619	(364.028.382)
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	375.714.619	(364.028.382)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	83	(81)

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	2.570.871	1.013.928.295
Chi phí nhân công	2.104.045.581	2.435.276.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.673.118.504	2.800.787.945
Chi phí dự phòng	550.524.697	127.119.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.465.180.075	3.008.076.500
Chi phí bằng tiền khác	5.713.598.758	6.156.451.004
TỔNG CỘNG	14.509.038.486	15.541.639.722

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

i) Ngày 05/01/2024, Công ty đã nhận được thông báo số 33/NHNo.LD-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Theo đó, khoản nợ gốc vay và lãi vay của công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng (Xem thuyết minh số 17 & số 20) với tổng giá trị là 36.669.000.000 đồng đã được ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Vạn Thành Phát.

ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2023 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 đầu tư là: 16.851.649.407 VND. Tuy nhiên, UBND Tỉnh Lâm Đồng đã ra quyết định thu hồi dự án này theo quyết định số 503/UBND-XD ngày 21/01/2022.

Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã khởi kiện UBND Tỉnh Lâm Đồng lên tòa án Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu hủy bỏ quyết định thu hồi dự án Đồi An Tôn. Ngày 18/01/2024 Tòa án Tỉnh Lâm Đồng đã ra phán quyết số 05/2024 theo đó: bác yêu cầu hủy bỏ quyết định thu hồi dự án của công ty. Ngày 19/02/2024 Công ty đã nộp đơn kháng cáo đến tòa án để tiếp tục yêu cầu UBND tỉnh Lâm Đồng hủy bỏ quyết định thu hồi dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai đang chờ Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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 hợp nhất.

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, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

		VND	
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc	246.505.089	242.880.929
Ông Nguyễn Văn Hòa	Kế Toán trưởng	194.325.372	192.097.981

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B09-DN

34. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Năm nay	Cung cấp dịch vụ - Kinh bán vật liệu xây dựng		Đơn vị tính: VND
	doanh cho thuê nhà		
			Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	10.015.513.590	7.013.400.000	17.028.913.590
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	10.329.644.967	4.414.769.039	14.744.414.026
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(314.131.397)	2.598.630.961	2.284.499.564
Lợi nhuận khác	(611.379.334)	(1.297.405.611)	(1.908.784.945)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(925.510.731)	1.301.225.350	375.714.619
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2023			
Tài sản bộ phận	49.217.105.801	4.183.081.217	53.400.187.018
Tổng tài sản	49.217.105.801	4.183.081.217	53.400.187.018
Nợ phải trả bộ phận	69.333.466.661	778.902.569	70.112.369.230
Tổng nợ phải trả	69.333.466.661	778.902.569	70.112.369.230



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B09-DN

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

Năm trước	Cung cấp dịch vụ - Kinh tế bán vật liệu xây dựng doanh cho thuê nhà	Đơn vị tính: VND Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	8.701.440.000	18.631.367.327
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	5.996.962.569	17.217.573.033
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.704.477.431	1.413.794.294
Lợi nhuận khác	(454.363.892)	(1.777.822.676)
Tổng lợi nhuận trước thuế	1.381.018.647	(364.028.382)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2022		
Tài sản bộ phận	53.895.248.487	58.931.992.085
Tổng tài sản	53.895.248.487	58.931.992.085
Nợ phải trả bộ phận	75.787.282.205	76.019.888.916
Tổng nợ phải trả	75.787.282.205	76.019.888.916

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.

35. 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 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

36. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ lũy kế của Công ty là 68.947.647.709 đồng, đã vượt vốn chủ sở hữu 16.712.182.212 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17.087.896.831 đồng) và nợ ngắn hạn Công ty đã vượt tài sản ngắn hạn là 42.963.364.068 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 43.891.989.767 đồng). Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.

37. Thông tin khác

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. Đồng thời, theo nghị quyết số 01/2018/NQ/HĐQT-DLR ngày 06/02/2018 của Hội đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt. Hội đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện tạm ngừng hoạt động đối với Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc.

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 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.

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 năm 2017.

Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Huỳnh Thị Lôi

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Văn Hòa



Đình Thanh Tâm

80000
CÔNG
PHẦN
ĐÀ L
LAT-T.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (B/c);
- Lưu: VT, HĐQT.

**ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



TRỊNH NGỌC THANH

