

**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

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Công ty TNHH Kiểm toán FAC

Thư giải trình này được cung cấp liên quan đến cuộc kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán FAC về Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt cho năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/12/2023 nhằm mục đích đưa ra ý kiến về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất có phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hay không.

Chúng tôi xác nhận rằng (với sự hiểu biết và tin tưởng cao nhất, chúng tôi đã tìm hiểu những thông tin mà chúng tôi cho là cần thiết để thu được những hiểu biết thích hợp):

- (1) Chúng tôi khẳng định là chúng tôi hiểu rõ trách nhiệm và đã hoàn thành trách nhiệm của chúng tôi theo các điều khoản trong Hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 với Công ty TNHH Kiểm toán FAC, đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; cụ thể là báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.
- (2) Chúng tôi đã sử dụng các giả định hợp lý để đưa ra các ước tính kế toán, kể cả ước tính về giá trị hợp lý.
- (3) Công ty có quyền sở hữu hợp pháp đối với tất cả các tài sản, không có tranh chấp liên quan tới các tài sản và không có các tài sản bị cầm cố cũng như thế chấp, ngoài các tài sản thế chấp đã thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- (4) Chúng tôi đã ghi nhận hoặc trình bày đúng đắn tất cả các khoản nợ phải trả, bao gồm các khoản nợ thực tế và nợ tiềm tàng và đã trình bày tất cả các khoản bảo lãnh cho bên thứ ba và các bên liên quan của Công ty trên các báo cáo tài chính hợp nhất.
- (5) Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được giải thích và thuyết minh đầy đủ tại Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất một cách phù hợp theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.
- (6) Tất cả các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đều đã được điều chỉnh và thuyết minh.
- (7) Chúng tôi không có kế hoạch dừng sản xuất bất kỳ dòng sản phẩm nào có thể dẫn đến bất kỳ hàng tồn kho dư thừa hoặc quá hạn. Không có bất kỳ hàng tồn kho nào được ghi nhận theo giá trị vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.
- (8) Chúng tôi không có bất kỳ kế hoạch nào có thể dẫn đến thay đổi trọng yếu giá trị cũng như phân loại của tài sản và nợ phải trả được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- (9) 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) Hiện chúng tôi chưa có phương án, kế hoạch hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán các khoản nợ trong vòng 12 tháng tới. Khả năng hoạt động liên tục của công ty chúng tôi đang phụ thuộc vào khả năng sinh lời và sự tiếp tục đầu tư vốn của chủ sở hữu trong tương lai.



Chúng tôi đã 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 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. Chúng tôi 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 Chúng tôi 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 Chúng tôi đang chờ Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- (10) Những vấn đề sau đây đã được ghi nhận một cách đúng đắn, hoặc đã được nêu rõ trong báo cáo tài chính hợp nhất (hoặc - không phát sinh các vấn đề sau):
- Các thỏa thuận với các tổ chức tài chính liên quan tới bù trừ các số dư, hoặc các thỏa thuận liên quan tới hạn chế số dư tiền mặt và cung cấp tín dụng, hoặc các thỏa thuận tương tự khác;
 - Các thỏa thuận cam kết mua lại tài sản đã bán trước đó;
 - Hợp đồng quyền lựa chọn hoặc thỏa thuận mua lại cổ phiếu, hoặc cổ phiếu được dành hợp nhất cho việc thực hiện quyền lựa chọn, đảm bảo, chuyển đổi, hoặc việc thực hiện các cam kết khác;
 - Những thay đổi trong nguyên tắc kế toán có tác động tới tính nhất quán của số liệu.
- (11) Dự phòng cho các khoản sau là không cần thiết (hoặc - các khoản dự phòng cần thiết đã được lập):
- Chi phí phải gánh chịu khi hoàn tất, hoặc khi không thể hoàn tất một cam kết bán hàng;
 - Chi phí phải gánh chịu do cam kết mua hàng với khối lượng nhiều hơn yêu cầu thông thường hoặc với giá cao hơn giá thị trường;
 - Chi phí phải gánh chịu do việc giảm giá hàng tồn kho thừa hoặc lỗi thời tới giá trị thực hiện ròng;
 - Chi phí phải gánh chịu do việc giảm không mang tính tạm thời của giá trị vốn đầu tư;
 - Chi phí phải gánh chịu do việc dự phòng những khoản nợ khó đòi..
- (12) Mọi giao dịch bán đều đã được chốt và không có bất cứ một thỏa thuận biệt lập nào với khách hàng, hoặc một điều khoản bán hàng nào, cho phép trả lại hàng đã bán, ngoại trừ trường hợp hàng bị hư hỏng hoặc điều kiện khác thường được áp dụng trong trường hợp bảo hành.
- (13) Chúng tôi đã cung cấp cho Ông/Bà:
- Quyền tiếp cận với tất cả tài liệu, thông tin mà chúng tôi nhận thấy có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất như sổ, tài liệu, chứng từ kế toán và các vấn đề khác;
 - Các tài liệu, thông tin bổ sung mà kiểm toán viên yêu cầu chúng tôi cung cấp để phục vụ cho mục đích kiểm toán;
 - Quyền tiếp cận không hạn chế với những cá nhân trong đơn vị mà kiểm toán viên xác định là cần thiết nhằm thu thập bằng chứng kiểm toán
 - Các Biên bản họp, các Nghị quyết của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- (14) Tất cả các giao dịch đã được ghi chép trong tài liệu, sổ kế toán và đã được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

0001
NG T
AN DIA
LA
T-T.LAM

- (15) Chúng tôi đã công bố cho Ông/Bà các kết quả đánh giá của chúng tôi về rủi ro báo cáo tài chính hợp nhất có thể chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận.
- (16) Chúng tôi đã thông báo cho Ông/Bà tất cả các thông tin liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận mà chúng tôi biết và có thể có ảnh hưởng đến đơn vị và liên quan đến: Ban Tổng Giám đốc; Những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.
- (17) Chúng tôi đã công bố cho Ông/Bà tất cả các thông tin liên quan đến các cáo buộc gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị mà chúng tôi được thông báo từ các nhân viên, nhân viên cũ của Công ty, các chuyên gia phân tích, các cơ quan quản lý hoặc những người khác.
- (18) Chúng tôi đã công bố cho Ông/Bà tất cả các trường hợp không tuân thủ hoặc nghi ngờ không tuân thủ pháp luật và các quy định mà ảnh hưởng của việc không tuân thủ đó cần được xem xét khi lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất
- (19) Chúng tôi đã công bố cho Ông/Bà danh tính của các bên liên quan của đơn vị và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà chúng tôi biết.
- (20) Hiện tại, ngoài sự kiện như đã thuyết minh trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, không còn các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải xem xét lại số liệu đã trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc phải thuyết minh bổ sung. Chúng tôi sẽ thông báo cho Quý vị nếu có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày lại số liệu hoặc thuyết minh bổ sung trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trần trọng,
Tổng Giám Đốc



Đình Thanh Tâm

Đà Lạt, Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Văn Hòa



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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

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 lễ hành, vận chuyển khách. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng;

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.LĐ-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 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 (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

5992
NG T
IEM T
FA
T.P.P

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 Thuý 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.

3474
Y TNHH
OÁN
C
50x

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



Số: 08.2 /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

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 29 tháng 3 năm 2024



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

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

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

Mẫu số B01-DN

Bảng Cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND


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

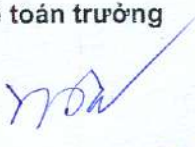
Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huỳnh Thị Lợi


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

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Huỳnh Thị Lộc
Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa
Nguyễn Văn Hòa



Đinh Thanh Tâm
Đinh Thanh Tâm

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

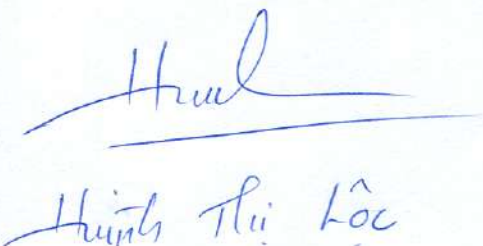
Đơn vị tính: VND

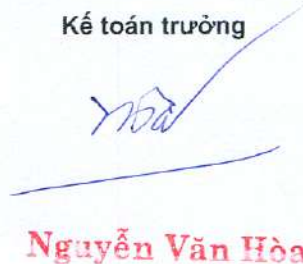
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		375.714.619	(364.028.382)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.673.118.504	2.800.787.945
- Các khoản dự phòng	03		550.524.697	127.119.703
- Lãi, lỗ từ hoạt động 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		2.812.451.874	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 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;

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

3306
CỔN
KIẾ
V 12-

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.

992
GT
M1
FA
T.P1

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.

C.T.H.
HH
N
H.M.

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 thuần.

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.

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.



4. Tiền và các khoản tương đương tiền	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	VND	
	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	VND	
	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	VND	
	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

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

8. Nợ xấu và Dự phòng phải thu khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
8.1 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 Đầu 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

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

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

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

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					
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 thế 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

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

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

14. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Giá trị hao mòn lũy kế			
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	9.212.985.115	4.185.379.233	13.398.364.348
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.605.200.855	9.373.752.676	16.978.953.531
Số cuối năm (*)	7.053.590.128	9.097.252.879	16.150.843.007

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	197.663.898	253.839.270

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%

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

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	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chi phí lãi vay (*)	30.980.675.196	30.980.675.196	29.129.073.274	29.129.073.274
Trích trước chi phí khác	1.760.154.835	1.760.154.835	1.313.620.595	1.313.620.595
TỔNG CỘNG	32.740.830.031	32.740.830.031	30.442.693.869	30.442.693.869

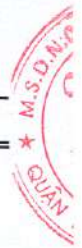
(*) Chi phí lãi vay phải trả tại ngày 31/12/2023 là: 30.980.675.196 đồng. Trong đó tổng giá trị khoản lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng là: 28.069.000.000 đồng. Theo thông báo số 33/NHNN.LĐ-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn 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	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
18.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.591.378.451	1.591.378.451	2.350.379.098	2.350.379.098
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.591.378.451	1.591.378.451	2.350.379.098	2.350.379.098
18.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.843.109.716	2.843.109.716	5.227.170.850	5.227.170.850
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	2.843.109.716	2.843.109.716	5.227.170.850	5.227.170.850
TỔNG CỘNG	4.434.488.167	4.434.488.167	7.577.549.948	7.577.549.948

19. Phải trả khác	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 giảm 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



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

20. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Giảm		Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị	Giá trị	
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	-	3.255.000.000	11.855.000.000	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	-	3.255.000.000	12.412.121.512	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	Tín chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10%	35.000.000	Tín chấp
HĐ ngày 30/06/2013 và PL	Lê Thị Thực Quyên	10%	300.000.000	Tín chấp
HĐ ngày 01/08/2014 và PL	Nguyễn Thị Hào	10%	72.500.000	Tín chấp
TỔNG CỘNG			9.157.121.512	

30595
 CÔNG
 KIỂM
 FA
 12-TP

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

20. Vay và nợ thuế tài chính ngân hàng (tiếp theo)

(*) Theo thông báo số 33/NHNN.LĐ-HĐBN 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**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	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)

21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	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%

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

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

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

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

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	VND	
	Năm nay	Năm trước
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	-	-

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.LĐ-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	Đơn vị tính: VND	
	Cung cấp dịch vụ - Kinh doanh cho thuê nhà	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	10.015.513.590	17.028.913.590
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	10.329.644.987	14.744.414.026
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(314.131.397)	2.284.499.564
Lợi nhuận khác	(611.379.334)	(1.908.784.945)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(925.510.731)	375.714.619
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2023		
Tài sản bộ phận	49.217.105.801	53.400.187.018
Tổng tài sản	49.217.105.801	53.400.187.018
Nợ phải trả bộ phận	69.333.466.661	70.112.369.230
Tổng nợ phải trả	69.333.466.661	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	Đơn vị tính: VND	
	Cung cấp dịch vụ - Kinh ic bán vật liệu xây dựng doanh cho thuê nhà	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	9.929.927.327	18.631.367.327
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	11.220.610.464	17.217.573.033
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.290.683.137)	1.413.794.294
Lợi nhuận khác	(454.363.892)	(1.777.822.676)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.745.047.029)	(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 Lợi


Nguyễn Văn Hòa


Đinh Thanh Tâm