



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT**

**Báo cáo tài chính riêng**

**Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018**

**đã được soát xét**

## **MỤC LỤC**

### **NỘI DUNG**

|                                                   | Trang   |
|---------------------------------------------------|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                     | 02 - 03 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 04      |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT          |         |
| Bảng cân đối kế toán                              | 05 - 06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh              | 07      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                        | 08      |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính                 | 09 - 37 |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018.

### **KHÁI QUÁT**

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

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

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

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018.

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

### **Hội đồng Quản trị**

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

### **Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

|                     |                   |                     |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| Bà Lê Thị Kim Chính | Tổng Giám đốc     | Đến ngày 03/02/2018 |
| Ông Vũ Minh Hải     | Phó Tổng Giám đốc |                     |
| Ông Nguyễn Văn Hòa  | Kế toán trưởng    |                     |

### **Ban kiểm soát**

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

21391  
TỔNG  
GIÁM ĐỐC  
VỤ TÀI  
KIỂM  
AM VỊ  
TP. HC





Số: 219/BCSX/TC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 14 tháng 08 năm 2018, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018, phù hợp với 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 giữa niên độ.

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



**Cao Thị Hồng Nga**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2018             | 01/01/2018             |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>52.148.809.050</b>  | <b>71.172.217.201</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>2.869.395.846</b>   | <b>1.074.984.864</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 2.727.502.876          | 933.091.894            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 141.892.970            | 141.892.970            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>V.12</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>31.333.754.345</b>  | <b>51.711.125.595</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.2         | 21.207.791.744         | 41.647.226.156         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.3         | 3.848.826.813          | 3.929.574.813          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.4         | 10.983.407.692         | 10.840.596.530         |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | V.5         | (4.706.271.904)        | (4.706.271.904)        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.6</b>  | <b>17.304.039.028</b>  | <b>17.695.096.904</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 17.380.805.428         | 17.771.863.304         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (76.766.400)           | (76.766.400)           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>641.619.831</b>     | <b>691.009.838</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.7         | -                      | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | -                      | 65.739.335             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | V.14        | 641.619.831            | 625.270.503            |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>50.632.997.956</b>  | <b>51.821.295.865</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>3.000.000</b>       | <b>3.000.000</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.4         | 3.000.000              | 3.000.000              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>24.203.588.849</b>  | <b>25.268.566.765</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.8         | 19.782.019.601         | 20.777.730.921         |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 34.791.279.393         | 34.645.007.646         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (15.009.259.792)       | (13.867.276.725)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.9         | 4.421.569.248          | 4.490.835.844          |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 5.538.892.859          | 5.538.892.859          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (1.117.323.611)        | (1.048.057.015)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>V.10</b> | <b>20.847.830.689</b>  | <b>21.316.701.521</b>  |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 29.549.207.355         | 29.549.207.355         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (8.701.376.666)        | (8.232.505.834)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>115.915.364</b>     | <b>65.362.656</b>      |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | V.11        | 115.915.364            | 65.362.656             |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>V.12</b> | <b>2.844.106.748</b>   | <b>2.909.350.556</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        |             | 348.000.000            | 348.000.000            |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |             | (3.503.893.252)        | (3.438.649.444)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>2.618.556.306</b>   | <b>2.258.314.367</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.7         | 2.618.556.306          | 2.258.314.367          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>102.781.807.006</b> | <b>122.993.513.066</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2018             | 01/01/2018             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>76.124.747.534</b>  | <b>92.759.320.346</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>57.528.564.421</b>  | <b>59.703.423.575</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.13        | 13.631.000.969         | 13.677.527.610         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        |             | 3.666.244.654          | 3.379.901.581          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.14        | 2.137.108.025          | 1.947.752.605          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 208.262.582            | 121.965.886            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.15        | 13.165.726.855         | 10.661.107.970         |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.16        | 3.890.221.336          | 3.771.167.923          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.17        | 20.830.000.000         | 26.144.000.000         |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 321        |             | -                      | -                      |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>18.596.183.113</b>  | <b>33.055.896.771</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | V.18        | 779.183.113            | 1.858.396.771          |
| 2. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.16        | 455.000.000            | 255.000.000            |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.17        | 17.362.000.000         | 30.942.500.000         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>26.657.059.472</b>  | <b>30.234.192.720</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>26.657.059.472</b>  | <b>30.234.192.720</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 45.000.000.000         | 45.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 45.000.000.000         | 45.000.000.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 6.430.669.829          | 6.430.669.829          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 2.785.162.494          | 2.785.162.494          |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | 303.715.085            | 303.715.085            |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | (27.862.487.936)       | (24.285.354.688)       |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (24.285.354.688)       | (13.719.806.268)       |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (3.577.133.248)        | (10.565.548.420)       |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>102.781.807.006</b> | <b>122.993.513.066</b> |

Thành Phố Đà Lạt, ngày 14 tháng 08 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

*Huac*  
*Huỳnh Thị Lộc*

*[Signature]*



**Lê Thị Kim Chính**

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                         | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 | Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 |
|--------------------------------------------------|-------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    |             | 14.039.283.587               | 19.523.972.037               |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 02    |             | -                            | -                            |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    | VI.1        | 14.039.283.587               | 19.523.972.037               |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | VI.2        | 13.084.604.517               | 17.711.520.461               |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 954.679.070                  | 1.812.451.576                |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | VI.3        | 284.354.252                  | 4.044.622                    |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | VI.4        | 2.274.316.680                | 1.450.504.457                |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                 | 23    |             | 2.209.072.872                | 1.618.486.516                |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 24    | VI.5        | 198.999.388                  | 216.500.130                  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 25    | VI.6        | 1.912.233.596                | 5.174.247.901                |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | (3.146.516.342)              | (5.024.756.290)              |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | VI.7        | 16.142.135                   | 4.574.000                    |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | VI.8        | 446.759.041                  | 341.148.153                  |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40    |             | (430.616.906)                | (336.574.153)                |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    |             | (3.577.133.248)              | (5.361.330.443)              |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51    | VI.9        | -                            | -                            |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 52    |             | -                            | -                            |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    |             | (3.577.133.248)              | (5.361.330.443)              |

23/06/2018  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TP.ĐÀ LẠT

Thành Phố Đà Lạt, ngày 14 tháng 08 năm 2018  
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

*Huân*  
*Huyền Thị Lộc*

*[Signature]*



**Lê Thị Kim Chính**





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018

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

#### 1. Hình thức sở hữu

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

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 Công ty có Công ty con và Công ty liên kết sau:

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

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

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

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

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

### **1. Kỳ kế toán**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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

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

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

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

#### Nguyên giá

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



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

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

### **Khấu hao**

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

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

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

### **7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:  
Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.  
Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;



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

Nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

### 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;



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

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu xây dựng*

*Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:*

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

#### *Các khoản giảm trừ doanh thu*

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

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

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

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

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

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

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

### 16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

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

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

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

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

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

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại





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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### 20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

### 21. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

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

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

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

### 22. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

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

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

|                                                              | 30/06/2018<br>VND    | 01/01/2018<br>VND    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                                                     | 823.118.224          | 423.023.982          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                              | 1.904.384.652        | 510.067.912          |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) | 141.892.970          | 141.892.970          |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>2.869.395.846</b> | <b>1.074.984.864</b> |

**2. Phải thu khách hàng**

|                                                       | 30/06/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>            | <b>21.207.791.744</b> | <b>41.647.226.156</b> |
| Sở Tài Chính Lâm Đồng Công Trình: Chung Cư Yersin     | 9.500.815.327         | 23.473.815.327        |
| Công Ty Cổ Phần Giống Lâm Nghiệp Vùng Tây Nguyên (a1) | -                     | 5.600.000.000         |
| Công Ty TNHH Vạn Trường Đức                           | 1.332.613.002         | 705.765.002           |
| CN Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty Thái Sơn             | 71.540.000            | 1.400.000.000         |
| Công Ty TNHH Xây Dựng Nam Chí Kiên                    | 184.694.000           | 384.694.000           |
| Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Và Vật Tư Xây Dựng 2          | 536.900.000           | 400.000.000           |
| Công Ty TNHH Tuấn Quỳnh                               | 699.741.636           | 87.230.000            |
| Các khách hàng khác                                   | 8.881.487.779         | 9.595.721.827         |
| <b>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>21.207.791.744</b> | <b>41.647.226.156</b> |

**3. Trả trước cho người bán**

|                                            | 30/06/2018<br>VND    | 01/01/2018<br>VND    |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> | <b>3.848.826.813</b> | <b>3.929.574.813</b> |
| Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc            | 1.733.889.543        | 1.733.889.543        |
| Phạm Hoàng Long                            | 670.949.658          | 670.949.658          |
| Lê Trung Dũng                              | 268.172.954          | 268.172.954          |
| Lê Đức Nhân                                | 440.945.108          | 440.945.108          |
| Mai Vũ Trường Giang                        | 191.695.811          | 191.695.811          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn khác      | 543.173.739          | 623.921.739          |
| <b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Cộng</b>                                | <b>3.848.826.813</b> | <b>3.929.574.813</b> |

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

|                                 | 30/06/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc | 1.733.889.543     | 1.733.889.543     |
| Phạm Hoàng Long                 | 670.949.658       | 670.949.658       |

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

**4. Phải thu khác**

|                                                     | 30/06/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Phải thu khác ngắn hạn</b>                    | <b>10.983.407.692</b> | <b>10.840.596.530</b> |
| Tạm ứng                                             | 1.135.054.730         | 1.222.879.030         |
| Phải thu Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt          | 1.372.919.340         | 1.322.919.340         |
| Phải thu Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc            | 8.175.014.164         | 8.001.962.294         |
| Phải thu khác                                       | 300.419.458           | 292.835.866           |
| <b>b) Phải thu khác dài hạn</b>                     | <b>3.000.000</b>      | <b>3.000.000</b>      |
| Ký quỹ, ký cược                                     | 3.000.000             | 3.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>10.986.407.692</b> | <b>10.843.596.530</b> |
| <i>Trong đó: phải thu khác là các bên liên quan</i> |                       |                       |
|                                                     | 30/06/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
| Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt             | 1.372.919.340         | 1.322.919.340         |
| Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc                     | 8.175.014.164         | 8.001.962.294         |

**5. Dự phòng phải thu khó đòi**

|                                              | 30/06/2018           |                        | 01/01/2018           |                        |
|----------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                              | Giá gốc              | Số đã lập<br>dự phòng  | Giá gốc              | Số đã lập<br>dự phòng  |
| <b>a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b> | <b>7.005.018.271</b> | <b>(4.706.271.904)</b> | <b>6.421.577.698</b> | <b>(4.706.271.904)</b> |
| Khách hàng thuộc cung cấp hoạt động xây lắp  | 908.824.413          | (782.771.439)          | 1.018.983.195        | (748.736.123)          |
| Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng  | 5.419.924.602        | (3.247.231.209)        | 4.726.325.247        | (3.281.266.525)        |
| Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ khác       | 676.269.256          | (676.269.256)          | 676.269.256          | (676.269.256)          |
| <b>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>  | -                    | -                      | -                    | -                      |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>7.005.018.271</b> | <b>(4.706.271.904)</b> | <b>6.421.577.698</b> | <b>(4.706.271.904)</b> |

Đơn vị tính: VND



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

| 6. Hàng tồn kho                      | 30/06/2018            |                     | 01/01/2018            |                     |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|                                      | Giá gốc               | Số đã lập dự phòng  | Giá gốc               | Số đã lập dự phòng  |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 1.873.752.312         | -                   | 1.793.607.272         | -                   |
| Công cụ, dụng cụ                     | 57.608.917            | -                   | 54.918.008            | -                   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 15.359.229.266        | -                   | 15.251.229.266        | -                   |
| Thành phẩm                           | 88.300.917            | (76.766.400)        | 669.890.572           | (76.766.400)        |
| Hàng hoá                             | 1.914.016             | -                   | 2.218.186             | -                   |
| <b>Cộng</b>                          | <b>17.380.805.428</b> | <b>(76.766.400)</b> | <b>17.771.863.304</b> | <b>(76.766.400)</b> |

Đơn vị tính: VND

| 7. Chi phí trả trước                                                    | 30/06/2018           |                      | 01/01/2018           |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                         | VND                  | VND                  | VND                  | VND                  |
| a) Chi phí trả trước ngắn hạn                                           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| b) Chi phí trả trước dài hạn                                            | 2.618.556.306        | 2.258.314.367        | 1.304.760.228        | 728.283.890          |
| Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ                         | 1.529.711.167        | 1.304.760.228        | 694.176.291          | 225.270.249          |
| Chi phí quyền khai thác khoáng sản và đền bù vùng nguyên liệu khai thác | 394.668.847          | 225.270.249          | 2.618.556.306        | 2.258.314.367        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                          | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>2.618.556.306</b> | <b>2.258.314.367</b> | <b>2.618.556.306</b> | <b>2.258.314.367</b> |

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

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Nguyên giá                    | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý | Đơn vị tính: VND |  |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|--|
|                               |                          |                     |                                    |                             | Tổng cộng        |  |
| Số dư đầu kỳ                  | 9.111.639.097            | 21.602.777.074      | 3.744.274.497                      | 186.316.978                 | 34.645.007.646   |  |
| Số tăng trong kỳ              |                          | 146.271.747         |                                    |                             | 146.271.747      |  |
| Số giảm trong kỳ              |                          |                     |                                    |                             |                  |  |
| Số dư cuối kỳ                 | 9.111.639.097            | 21.749.048.821      | 3.744.274.497                      | 186.316.978                 | 34.791.279.393   |  |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> |                          |                     |                                    |                             |                  |  |
| Số dư đầu năm                 | 3.153.278.774            | 7.830.322.178       | 2.706.814.034                      | 176.861.739                 | 13.867.276.725   |  |
| Số tăng trong kỳ              | 187.069.472              | 821.557.605         | 128.355.990                        | 5.000.000                   | 1.141.983.067    |  |
| - Khấu hao trong kỳ           | 187.069.472              | 821.557.605         | 128.355.990                        | 5.000.000                   | 1.141.983.067    |  |
| Số giảm trong kỳ              |                          |                     |                                    |                             |                  |  |
| Số dư cuối kỳ                 | 3.340.348.246            | 8.651.879.783       | 2.835.170.024                      | 181.861.739                 | 15.009.259.792   |  |
| <i>Giá trị còn lại</i>        |                          |                     |                                    |                             |                  |  |
| Tại ngày đầu kỳ               | 5.958.360.323            | 13.772.454.896      | 1.037.460.463                      | 9.455.239                   | 20.777.730.921   |  |
| Tại ngày cuối kỳ              | 5.771.290.851            | 13.097.169.038      | 909.104.473                        | 4.455.239                   | 19.782.019.601   |  |

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.552.138.471 đồng  
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.685.213.235 đồng

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

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tài sản cố định vô hình khác | Cộng          |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|---------------|
| <i>Nguyên giá</i>             |                   |                   |                              |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 4.404.107.500     | 141.958.364       | 992.826.995                  | 5.538.892.859 |
| Số tăng trong kỳ              | -                 | -                 | -                            | -             |
| Số giảm trong kỳ              | -                 | -                 | -                            | -             |
| Số dư cuối kỳ                 | 4.404.107.500     | 141.958.364       | 992.826.995                  | 5.538.892.859 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> |                   |                   |                              |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 808.917.697       | 56.783.334        | 182.355.984                  | 1.048.057.015 |
| Khấu hao trong kỳ             | 44.939.873        | 14.195.835        | 10.130.888                   | 69.266.596    |
| Số giảm trong kỳ              | -                 | -                 | -                            | -             |
| Số dư cuối kỳ                 | 853.857.570       | 70.979.169        | 192.486.872                  | 1.117.323.611 |
| <i>Giá trị còn lại</i>        |                   |                   |                              |               |
| Tại ngày đầu kỳ               | 3.595.189.803     | 85.175.030        | 810.471.011                  | 4.490.835.844 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 3.550.249.930     | 70.979.195        | 800.340.123                  | 4.421.569.248 |

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Quyền sử dụng đất | Cộng           |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <i>Nguyên giá</i>             |                        |                   |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 16.266.575.243         | 13.282.632.112    | 29.549.207.355 |
| Số tăng trong kỳ              | -                      | -                 | -              |
| Tại ngày cuối kỳ              | 16.266.575.243         | 13.282.632.112    | 29.549.207.355 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> |                        |                   |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 5.697.296.027          | 2.535.209.807     | 8.232.505.834  |
| Khấu hao trong kỳ             | 330.620.934            | 138.249.898       | 468.870.832    |
| Tại ngày cuối kỳ              | 6.027.916.961          | 2.673.459.705     | 8.701.376.666  |
| <i>Giá trị còn lại</i>        |                        |                   |                |
| Tại ngày đầu kỳ               | 10.569.279.216         | 10.747.422.305    | 21.316.701.521 |
| Tại ngày cuối kỳ (*)          | 10.238.658.282         | 10.609.172.407    | 20.847.830.689 |

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.931.290.411 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 30 tháng 6 năm 2017 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

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

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                |             |            |
|--------------------------------|-------------|------------|
| <i>Xây dựng cơ bản dở dang</i> |             |            |
| <i>Trong đó:</i>               |             |            |
| + Tài sản khác                 |             |            |
| <b>Cộng</b>                    |             |            |
|                                | 30/06/2018  | 01/01/2018 |
|                                | VND         | VND        |
|                                | 115.915.364 | 65.362.656 |
|                                | 115.915.364 | 65.362.656 |
|                                | 115.915.364 | 65.362.656 |

**12. Các khoản đầu tư tài chính**

- a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn  
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                | 30/06/2018    |                 |              | 01/01/2018    |                 |              | Đơn vị tính: VND |
|------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|------------------|
|                                                | Giá gốc       | Dự phòng        | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc       | Dự phòng        | Tỷ lệ sở hữu |                  |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                  | 6.000.000.000 | (3.369.701.635) |              | 6.000.000.000 | (3.374.160.021) |              |                  |
| - Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt      | 4.000.000.000 | (1.369.701.635) | 100%         | 4.000.000.000 | (1.374.160.021) | 100%         |                  |
| - Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc     | 2.000.000.000 | (2.000.000.000) | 100%         | 2.000.000.000 | (2.000.000.000) | 100%         |                  |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b> | 348.000.000   | (134.191.617)   |              | 348.000.000   | (64.489.423)    |              |                  |
| - Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt   | 348.000.000   | (134.191.617)   | 29%          | 348.000.000   | (64.489.423)    | 29%          |                  |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>          | -             | -               |              | -             | -               |              |                  |
| <b>Cộng</b>                                    | 6.348.000.000 | (3.503.893.252) |              | 6.348.000.000 | (3.438.649.444) |              |                  |

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

**13. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

|                                       | 30/06/2018            |                       | 01/01/2018            |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b> | <b>13.631.000.969</b> | <b>13.631.000.969</b> | <b>13.677.527.610</b> | <b>13.677.527.610</b> |
| Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng             | 502.808.779           | 502.808.779           | 552.808.779           | 552.808.779           |
| Công Ty TNHH Thiên Tự Phước           | 1.763.266.400         | 1.763.266.400         | 1.434.742.000         | 1.434.742.000         |
| Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt        | 1.523.707.998         | 1.523.707.998         | 1.523.707.998         | 1.523.707.998         |
| Nguyễn Văn Đức                        | 1.750.000.000         | 1.750.000.000         | 1.800.000.000         | 1.800.000.000         |
| Hoàng Đức Văn                         | 1.650.000.000         | 1.650.000.000         | 1.700.000.000         | 1.700.000.000         |
| Mai Đức Quốc                          | 1.670.000.000         | 1.670.000.000         | 1.720.000.000         | 1.720.000.000         |
| Cao Đăng Tuấn                         | 1.173.890.090         | 1.173.890.090         | 1.223.890.090         | 1.223.890.090         |
| Các nhà cung cấp khác                 | 3.597.327.702         | 3.597.327.702         | 3.722.378.743         | 3.722.378.743         |
| <b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>                           | <b>13.631.000.969</b> | <b>13.631.000.969</b> | <b>13.677.527.610</b> | <b>13.677.527.610</b> |

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

Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Đà Lạt

|  | 30/06/2018    | 01/01/2018    |
|--|---------------|---------------|
|  | VND           | VND           |
|  | 1.523.707.998 | 1.523.707.998 |

**14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

|                                      | 01/01/2018                           | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | 30/06/2018           |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                                      | <b>a) Thuế và các khoản phải nộp</b> |                      |                    |                      |
| Thuế giá trị gia tăng                | -                                    | 244.824.884          | 219.421.900        | 25.402.984           |
| Thuế tài nguyên                      | 12.649.882                           | 25.784.839           | 38.434.721         | -                    |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất        | 1.928.711.723                        | 540.174.028          | 360.000.000        | 2.108.885.751        |
| Các loại thuế khác                   | 6.391.000                            | 5.430.040            | 9.001.750          | 2.819.290            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.947.752.605</b>                 | <b>816.213.791</b>   | <b>626.858.371</b> | <b>2.137.108.025</b> |
| <b>b) Thuế và các khoản phải thu</b> |                                      |                      |                    |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa  | 574.135.402                          | -                    | -                  | 574.135.402          |
| Thuế TNCN nộp thừa                   | 11.573.980                           | 6.259.869            | 24.601.575         | 29.915.686           |
| Thuế tài nguyên                      |                                      |                      | 15.768.872         | 15.768.872           |
| Các loại thuế khác nộp thừa          | 39.561.121                           | 28.000.000           | 10.238.750         | 21.799.871           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>625.270.503</b>                   | <b>34.259.869</b>    | <b>50.609.197</b>  | <b>641.619.831</b>   |



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

**15. Chi phí phải trả**

|                                  | 30/06/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> | <b>13.165.726.855</b> | <b>10.661.107.970</b> |
| Chi phí lãi vay                  | 12.523.886.859        | 10.526.107.970        |
| Quyền khai thác khoáng sản       | 327.360.000           | -                     |
| Chi phí thuê đất                 | 109.479.996           | -                     |
| Chi phí khác                     | 205.000.000           | 135.000.000           |
| <i>Chi phí phải trả dài hạn</i>  | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                      | <b>13.165.726.855</b> | <b>10.661.107.970</b> |

**16. Phải trả khác**

|                                              | 30/06/2018<br>VND    | 01/01/2018<br>VND    |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i>                | <b>3.890.221.336</b> | <b>3.771.167.923</b> |
| Tài sản thừa chưa xử lý                      | 136.025.818          | 136.025.818          |
| Kinh phí công đoàn                           | 260.527.479          | 273.359.969          |
| Phải trả cổ phần hóa                         | 65.557.000           | 66.800.000           |
| Kinh phí bảo trì chung cư                    | 653.293.619          | 653.293.619          |
| 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           | 223.937.862          | 74.465.835           |
| Phải trả lãi vay                             | 589.003.233          | 589.003.233          |
| Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt      | 488.853.080          | 488.853.080          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác            | 1.299.019.740        | 1.315.362.864        |
| <i>Phải trả dài hạn khác</i>                 | <b>455.000.000</b>   | <b>255.000.000</b>   |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                 | 455.000.000          | 255.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>4.345.221.336</b> | <b>4.026.167.923</b> |

*Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan*

|                                                | 30/06/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt</i> | 488.853.080       | 488.853.080       |

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

|                                                             | 30/06/2018     |                       | 01/01/2018  |                | Đơn vị tính: VND |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                             | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ | Tăng        | Giảm           |                  | Giá trị        |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                      |                |                       |             |                |                  |                |
| Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (a1)           | 20.830.000.000 | 20.830.000.000        | 475.500.000 | 5.789.500.000  | 26.144.000.000   | 26.144.000.000 |
| Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2) | 810.000.000    | 810.000.000           | 475.500.000 | 859.500.000    | 1.194.000.000    | 1.194.000.000  |
| Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a3) | 20.000.000     | 20.000.000            |             | 4.930.000.000  | 4.950.000.000    | 4.950.000.000  |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                       |                |                       |             |                |                  |                |
| Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN (b1)           | 17.362.000.000 | 17.362.000.000        | -           | 13.580.500.000 | 30.942.500.000   | 30.942.500.000 |
| Quỹ Đầu Tư Phát Triển (b2)                                  | 1.467.000.000  | 1.467.000.000         |             | 475.500.000    | 1.942.500.000    | 1.942.500.000  |
| <b>Cộng</b>                                                 | 38.192.000.000 | 38.192.000.000        | 475.500.000 | 19.370.000.000 | 57.086.500.000   | 57.086.500.000 |

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

| Số hợp đồng vay               | Bên cho vay                                  | Lãi suất vay/năm                   | Số dư nợ gốc       | Phương thức đảm  |
|-------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|
| 0063/TDA/15CD ngày 31-03-2015 | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | 10%                                | 604.000.000        | Thế chấp tài sản |
| 0034/TDA/15CD ngày 09-02-2015 | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | Lãi suất tiền gửi 12 + biên độ 3,6 | 46.000.000         | Thế chấp tài sản |
| 0036/TDN/16CD ngày 30-06-2016 | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | 10%                                | 60.000.000         | Thế chấp tài sản |
| 0148/TDN/15CD ngày 01-02-2016 | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | 9,90%                              | 100.000.000        | Thế chấp tài sản |
| <b>Cộng</b>                   |                                              |                                    | <b>810.000.000</b> |                  |

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

**(a2) Các khoản vay ngắn hạn của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng như sau:**

| Số hợp đồng vay  | Bên cho vay                                            | Lãi suất vay/năm | Số dư nợ gốc (VND) | Phương thức đảm bảo khoản vay |
|------------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 5400LAV201600606 | Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng | 7,00%            | 20.000.000         | Thế chấp tài sản              |
| <b>Cộng tổng</b> |                                                        |                  | <b>20.000.000</b>  |                               |

**(a3) Các khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng như sau:**

| Số hợp đồng vay  | Bên cho vay                                            | Lãi suất vay/năm | Số dư nợ gốc (VND)    | Phương thức đảm bảo khoản vay |
|------------------|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 5400LAV201200791 | Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng | 12,00%           | 12.000.000.000        | Tin chấp                      |
| 5400LAV201200896 | Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng | 12,00%           | 8.000.000.000         | Tin chấp                      |
| <b>Cộng tổng</b> |                                                        |                  | <b>20.000.000.000</b> |                               |

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

| Số hợp đồng vay            | Bên cho vay                                  | Lãi suất vay/năm                   | Số dư nợ gốc (VND)   | Phương thức đảm bảo khoản vay |
|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 0063/TDA/15CD (31-03-2015) | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | 10%                                | 638.000.000          | Thế chấp tài sản              |
| 0034/TDA/15CD (09-02-2015) | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | Lãi suất tiền gửi 12 + biên độ 3.6 | 181.500.000          | Thế chấp tài sản              |
| 0036/TDN/16CD (30-06-2016) | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | 10%                                | 297.500.000          | Thế chấp tài sản              |
| 0148/TDN/15CD (01-02-2016) | Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương VN | 9,90%                              | 350.000.000          | Thế chấp tài sản              |
| <b>Cộng tổng</b>           |                                              |                                    | <b>1.467.000.000</b> |                               |

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

(b2) Các khoản vay dài hạn của Quý Đầu Tư Phát Triển như sau:

| Số hợp đồng vay       | Bên cho vay           | Lãi suất vay/năm | Số dư nợ gốc (VND)    | Phương thức đảm bảo khoản vay |
|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 01/2014/HĐTD-QPTNO-DA | Quý Đầu Tư Phát Triển | 9,12%            | 4.000.000.000         | Tin chấp                      |
| 02/2013/HĐTD-QPTNO-DA | Quý Đầu Tư Phát Triển | 2,40%            | 5.000.000.000         | Tin chấp                      |
| 18/2011/HĐTD-QPTNO-DA | Quý Đầu Tư Phát Triển | 11,40%           | 6.895.000.000         | Thế chấp tài sản              |
| <b>Cộng tổng</b>      |                       |                  | <b>15.895.000.000</b> |                               |

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà

**Cộng**

|             |               |
|-------------|---------------|
| 30/06/2018  | 01/01/2018    |
| VND         | VND           |
| 779.183.113 | 1.858.396.771 |
| 779.183.113 | 1.858.396.771 |



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

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

|                            | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quý đầu tư phát triển | Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|----------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm trước        | 45.000.000.000         | 6.430.669.829        | 2.785.162.494         | 303.715.085                   | (13.719.806.266)                  | 40.799.741.140   |
| - Lãi (Lỗ) trong năm trước |                        |                      |                       |                               | (10.565.548.420)                  | (10.565.548.420) |
| Số dư cuối năm trước       | 45.000.000.000         | 6.430.669.829        | 2.785.162.494         | 303.715.085                   | (24.285.354.686)                  | 30.234.192.720   |
| - (Lỗ) trong kỳ            |                        |                      |                       |                               | (3.577.133.248)                   | (3.577.133.248)  |
| Số dư cuối kỳ              | 45.000.000.000         | 6.430.669.829        | 2.785.162.494         | 303.715.085                   | (27.862.487.934)                  | 26.657.059.472   |

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                | 30/06/2018            | %           | 01/01/2018            | %           |
|--------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Vốn góp của các đối tượng khác | 45.000.000.000        | 100,00%     | 45.000.000.000        | 100,00%     |
| <b>Cộng</b>                    | <b>45.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>45.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

Đơn vị tính: VND

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

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

|                            | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018<br>VND | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017<br>VND |
|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| - Vốn góp của chủ sở hữu   |                                        |                                        |
| + Vốn góp đầu kỳ           | 45.000.000.000                         | 45.000.000.000                         |
| + Vốn góp tăng trong kỳ    | -                                      | -                                      |
| + Vốn góp giảm trong kỳ    | -                                      | -                                      |
| + Vốn góp cuối kỳ          | 45.000.000.000                         | 45.000.000.000                         |
| - Cổ tức đã chia bằng tiền | -                                      | -                                      |

**d) Cổ phiếu**

|                                          | 30/06/2018<br>Cổ phiếu | 01/01/2018<br>Cổ phiếu |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 4.500.000              | 4.500.000              |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 4.500.000              | 4.500.000              |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 4.500.000              | 4.500.000              |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -                      | -                      |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | -                      | -                      |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 4.500.000              | 4.500.000              |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 4.500.000              | 4.500.000              |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**.0. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

|                                                     | 30/06/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) Giá trị tài sản thuê ngoài                       | -                 | -                 |
| b) Tài sản nhận giữ hộ                              | -                 | -                 |
| Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác | -                 | -                 |
| c) Ngoại tệ các loại                                | -                 | -                 |
| USD                                                 | -                 | -                 |
| d) Vàng tiền tệ                                     | -                 | -                 |
| e) Nợ khó đòi đã xử lý                              | 154.750.111       | 154.750.111       |

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

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

| 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018<br>VND | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017<br>VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà   | 1.351.541.354                          | 1.124.179.442                          |
| Doanh thu bán vật liệu xây dựng                         | 11.155.310.427                         | 16.868.516.845                         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              | 1.532.431.806                          | 1.531.275.750                          |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>14.039.283.587</b>                  | <b>19.523.972.037</b>                  |
| 2. Giá vốn hàng bán                                     | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018<br>VND | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017<br>VND |
| Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà     | 430.325.040                            | 477.939.813                            |
| Giá vốn bán vật liệu xây dựng                           | 11.451.018.138                         | 16.034.422.706                         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                                | 1.203.261.339                          | 1.199.157.942                          |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>13.084.604.517</b>                  | <b>17.711.520.461</b>                  |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính                        | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018<br>VND | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017<br>VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                              | 284.354.252                            | 4.044.622                              |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>284.354.252</b>                     | <b>4.044.622</b>                       |
| 4. Chi phí hoạt động tài chính                          | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018<br>VND | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017<br>VND |
| Chi phí lãi tiền vay                                    | 2.209.072.872                          | 1.618.486.516                          |
| Dự phòng (hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | 65.243.808                             | (169.135.059)                          |
| Chi phí tài chính khác                                  | -                                      | 1.153.000                              |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>2.274.316.680</b>                   | <b>1.450.504.457</b>                   |
| 5. Chi phí bán hàng                                     | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018<br>VND | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017<br>VND |
| Chi phí nhân viên                                       | 164.570.103                            | 156.142.181                            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 18.597.280                             | 28.096.725                             |
| Chi phí bằng tiền khác                                  | 15.832.005                             | 32.261.224                             |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>198.999.388</b>                     | <b>216.500.130</b>                     |

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

| <b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Từ 01/01/2018<br/>đến 30/06/2018<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2017<br/>đến 30/06/2017<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Chi phí nhân viên                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.193.822.987                                   | 1.868.490.539                                   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37.888.046                                      | 89.393.044                                      |
| Chi phí dự phòng                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                               | 369.789.212                                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 99.542.881                                      | 496.367.975                                     |
| Chi phí bằng tiền khác                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 580.979.682                                     | 2.350.207.131                                   |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>1.912.233.596</b>                            | <b>5.174.247.901</b>                            |
| <br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                 |
| <b>7. Thu nhập khác</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Từ 01/01/2018<br/>đến 30/06/2018<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2017<br/>đến 30/06/2017<br/>VND</b> |
| Thu khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16.142.135                                      | 4.574.000                                       |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>16.142.135</b>                               | <b>4.574.000</b>                                |
| <br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                 |
| <b>8. Chi phí khác</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Từ 01/01/2018<br/>đến 30/06/2018<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2017<br/>đến 30/06/2017<br/>VND</b> |
| Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động                                                                                                                                                                                                                            | 443.464.363                                     | 68.119.567                                      |
| Phạt vi phạm                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2.877.249                                       | 11.252.315                                      |
| Chi phí khác                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 417.429                                         | 261.776.271                                     |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>446.759.041</b>                              | <b>341.148.153</b>                              |
| <br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                 |
| <b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                 |
| 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. |                                                 |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Từ 01/01/2018<br/>đến 30/06/2018<br/>VND</b> | <b>Từ 01/01/2017<br/>đến 30/06/2017<br/>VND</b> |
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                                                                                                                                                                                                                        | (3.577.133.248)                                 | (5.361.330.443)                                 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN                                                                                                                                                                                                               | 3.294.678                                       | 1.328.744.140                                   |
| + Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.294.678                                       | 1.328.744.140                                   |
| <i>. Chi phí không hợp lệ</i>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>3.294.678</i>                                | <i>1.328.744.140</i>                            |
| - Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN                                                                                                                                                                                                                                                                         | (3.573.838.570)                                 | (4.032.586.303)                                 |
| - Chuyển lỗ những năm trước                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                               | -                                               |
| - Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20%                                             | 20%                                             |
| - Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                               | -                                               |

03052  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CHÍNH  
VÀ  
VI-T



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

| 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018 | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                             | VND                             | VND                             |
| Chi phí nguyên vật liệu                     | 9.123.711.211                   | 12.850.267.060                  |
| Chi phí nhân công                           | 2.527.389.346                   | 3.536.853.632                   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định            | 1.680.120.495                   | 1.698.122.587                   |
| Chi phí dự phòng                            | -                               | 369.789.212                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 687.255.499                     | 1.728.406.299                   |
| Chi phí bằng tiền khác                      | 1.314.248.847                   | 2.931.713.503                   |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>15.332.725.398</b>           | <b>23.115.152.293</b>           |

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

| Các bên liên quan               | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị giao dịch<br>chưa VAT(VND) |
|---------------------------------|-------------|--------------------|------------------------------------|
| Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc | Công ty con | Thanh toán hộ      | 31.000.000                         |
|                                 |             | Cho mượn           | 142.051.870                        |

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

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|                                          | Từ 01/01/2018<br>đến 30/06/2018 | Từ 01/01/2017<br>đến 30/06/2017 |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                          | VND                             | VND                             |
| Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác | 36.808.090                      | 315.185.800                     |

1398  
CÔNG TY  
KIỂM SÁT  
VỤ TƯ  
NH KẾ  
TÍNH TỐ  
M VIỆC  
HỒ

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

**2. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Đơn vị tính: VND

**Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018**

|                                                   | Xây dựng-Kinh doanh nhà | Khai thác bán vật liệu xây dựng | Cung cấp dịch vụ     | Cộng tổng              |
|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận           | 1.351.541.354           | 11.894.742.245                  | 792.999.988          | 14.039.283.587         |
| Các chi phí trực tiếp cho bộ phận                 | 3.581.613.390           | 12.736.361.021                  | 867.825.518          | 17.185.799.929         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>(2.230.072.036)</b>  | <b>(841.618.776)</b>            | <b>(74.825.530)</b>  | <b>(3.146.516.342)</b> |
| Lợi nhuận khác                                    | 11.999.706              | (446.341.612)                   | 3.725.000            | (430.616.906)          |
| <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                  | <b>(2.218.072.330)</b>  | <b>(1.287.960.388)</b>          | <b>(71.100.530)</b>  | <b>(3.577.133.248)</b> |
| <b>Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2018</b> |                         |                                 |                      |                        |
| Tài sản bộ phận                                   | 64.330.562.157          | 37.683.964.296                  | 767.280.553          | 102.781.807.006        |
| <b>Tổng tài sản</b>                               | <b>64.330.562.157</b>   | <b>37.683.964.296</b>           | <b>767.280.553</b>   | <b>102.781.807.006</b> |
| Nợ phải trả bộ phận                               | 68.447.679.167          | 6.439.671.350                   | 1.237.397.017        | 76.124.747.534         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                           | <b>68.447.679.167</b>   | <b>6.439.671.350</b>            | <b>1.237.397.017</b> | <b>76.124.747.534</b>  |

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

**2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

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

|                                                   | Đơn vị tính: VND             |                         |                                 |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                                                   | Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 | Xây dựng-Kinh doanh nhà | Khai thác bán vật liệu xây dựng | Cung cấp dịch vụ       |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận           | 1.124.179.442                | 17.610.069.874          | 789.722.721                     | 19.523.972.037         |
| Các chi phí trực tiếp cho bộ phận                 | 5.900.330.334                | 17.798.094.027          | 850.303.966                     | 24.548.728.327         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>(4.776.150.892)</b>       | <b>(188.024.153)</b>    | <b>(60.581.245)</b>             | <b>(5.024.756.290)</b> |
| Lợi nhuận khác                                    | (258.700.186)                | (82.447.967)            | 4.574.000                       | (336.574.153)          |
| <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                  | <b>(5.034.851.078)</b>       | <b>(270.472.120)</b>    | <b>(56.007.245)</b>             | <b>(5.361.330.443)</b> |
| <b>Tài sản và nợ phải trả tại ngày 30/06/2017</b> |                              |                         |                                 |                        |
| Tài sản bộ phận                                   | 83.455.112.352               | 44.828.509.577          | 691.427.555                     | 128.975.049.484        |
| <b>Tổng tài sản</b>                               | <b>83.455.112.352</b>        | <b>44.828.509.577</b>   | <b>691.427.555</b>              | <b>128.975.049.484</b> |
| Nợ phải trả bộ phận                               | 81.501.662.722               | 11.117.293.103          | 917.682.972                     | 93.536.638.797         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                           | <b>81.501.662.722</b>        | <b>11.117.293.103</b>   | <b>917.682.972</b>              | <b>93.536.638.797</b>  |

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

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

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

|                                    | Giá trị số sách       |                        | Đơn vị tính: VND      |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                    | 30/06/2018            | 01/01/2018             |                       |
|                                    | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc               |
|                                    |                       |                        | Dự phòng              |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                       |                        |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 2.869.395.846         | -                      | 1.074.984.864         |
| Phải thu khách hàng                | 21.207.791.744        | (4.272.094.090)        | 41.647.226.156        |
| Trả trước cho người bán            | 3.848.826.813         | (180.275.680)          | 3.929.574.813         |
| Phải thu khác                      | 10.986.407.692        | (253.902.134)          | 10.843.596.530        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>38.912.422.095</b> | <b>(4.706.271.904)</b> | <b>57.495.382.363</b> |

| Đơn vị tính: VND      |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Giá trị số sách       |                       |
| 30/06/2018            | 01/01/2018            |
| 13.631.000.969        | 13.677.527.610        |
| 38.192.000.000        | 57.086.500.000        |
| 13.165.726.855        | 10.661.107.970        |
| 5.124.404.449         | 5.884.564.694         |
| <b>70.113.132.273</b> | <b>87.309.700.274</b> |

**Nợ phải trả tài chính**  
Phải trả cho người bán  
Các khoản vay  
Chi phí phải trả  
Các khoản phải trả khác  
**Cộng**

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

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.8, V.10 và V17). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2017 và vào ngày 30/06/2018.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng).

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

|                    | Từ 01 năm<br>trở xuống | Từ 01 năm<br>đến 05 năm | Cộng                  |
|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Số cuối năm</b> | <b>51.516.949.160</b>  | <b>18.596.183.113</b>   | <b>70.113.132.273</b> |
| Các khoản vay      | 20.830.000.000         | 17.362.000.000          | 38.192.000.000        |
| Phải trả người bán | 13.631.000.969         | -                       | 13.631.000.969        |
| Phải trả khác      | 3.890.221.336          | 1.234.183.113           | 5.124.404.449         |
| Chi phí phải trả   | 13.165.726.855         | -                       | 13.165.726.855        |
| <b>Số đầu năm</b>  | <b>54.253.803.503</b>  | <b>33.055.896.771</b>   | <b>87.309.700.274</b> |
| Các khoản vay      | 26.144.000.000         | 30.942.500.000          | 57.086.500.000        |
| Phải trả người bán | 13.677.527.610         | -                       | 13.677.527.610        |
| Phải trả khác      | 3.771.167.923          | 2.113.396.771           | 5.884.564.694         |
| Chi phí phải trả   | 10.661.107.970         | -                       | 10.661.107.970        |

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



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

### 7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

### 8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

### 9. Thông tin khác

Theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên 2016, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ 30 tỷ đồng từ 45 tỷ đồng lên 75 tỷ đồng trong năm 2016. Tuy nhiên trong năm 2016 và năm 2017 Công ty vẫn chưa thực hiện được. Tiếp đó theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2017/NQ/HĐQT-DLR ngày 05/01/2017 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số lượng cổ 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 14 tháng 08 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

  
Huỳnh Thị Lộc

  
Nguyễn Văn Hòa

  
Lê Thị Kim Chính