



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
đã được kiểm toán

## MỤC LỤC

### NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31/12/2022.

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

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng trong năm 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

Ông Đinh Thanh Tâm	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

21388  
CÔNG TY  
KIỂM HỮU  
VỤ TƯ VẤN  
KẾ TÍNH  
KIỂM TOÁN  
VIỆT  
HỒ C

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:  
Ông Trịnh Ngọc Thanh Chủ tịch HĐQT

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 cho Công ty.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các hành vi khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 38 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 69.323.362.328 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 17.087.896.831 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 43.891.989.767 đồng. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khả năng hoạt động liên tục của công ty, phụ thuộc vào khả năng sinh lời và sự tiếp tục đầu tư vốn của chủ sở hữu trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Ban Tổng Giám đốc công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được lập trên cơ sở giả định công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
  
Đình Thanh Tâm  
Tổng Giám đốc

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

C.T.H.  
BAN  
IN  
DÁN  
V  
HÍ MINH



**AASCN** Số: 149 /BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt, được lập ngày 28/03/2023, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 69.323.362.328 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 17.087.896.831 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 43.891.989.767 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt và các Công ty con tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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

Kiểm toán viên

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>25.745.378.299</b>	<b>25.392.679.148</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.380.870.723</b>	<b>2.507.137.767</b>
1. Tiền	111		2.072.689.723	698.956.767
2. Các khoản tương đương tiền	112		308.181.000	1.808.181.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.871.097.341</b>	<b>3.260.382.060</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	12.582.066.927	10.670.045.024
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	8.478.860.324	8.438.585.005
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.567.983.482	1.782.445.720
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(17.757.813.392)	(17.630.693.689)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>17.539.169.549</b>	<b>18.491.224.811</b>
1. Hàng tồn kho	141		17.539.169.549	18.491.224.811
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>954.240.686</b>	<b>1.133.934.510</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	15.132.391	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		534.939.214	559.660.198
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	404.169.081	574.274.312
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>33.186.613.786</b>	<b>36.376.229.207</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>15.072.525.877</b>	<b>17.045.203.298</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.217.572.653	13.080.108.554
- Nguyên giá	222		36.057.073.455	36.057.073.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.839.500.802)	(22.976.964.901)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.854.953.224	3.965.094.744
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.683.939.635)	(1.573.798.115)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>16.978.953.531</b>	<b>17.807.064.055</b>
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.570.253.824)	(11.742.143.300)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>253.839.270</b>	<b>239.451.970</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		253.839.270	239.451.970
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>878.295.108</b>	<b>1.281.509.884</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	878.295.108	1.281.509.884
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>58.931.992.085</b>	<b>61.768.908.355</b>

TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CHÍNH  
VÀ  
KIỂM TOÁN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>76.019.888.916</b>	<b>78.492.776.804</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>69.637.368.066</b>	<b>71.378.438.255</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	13.930.871.284	14.300.285.812
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.417.825.775	1.534.374.227
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.956.214.960	2.166.303.021
4. Phải trả người lao động	314		85.674.093	181.793.020
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	30.442.693.869	27.310.403.973
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.350.379.098	2.311.922.500
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	5.041.587.475	6.011.234.190
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	12.412.121.512	17.562.121.512
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.382.520.851</b>	<b>7.114.338.549</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	5.227.170.851	4.658.988.547
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	1.155.350.000	1.055.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	1.400.000.002
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(17.087.896.831)</b>	<b>(16.723.868.449)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>(17.087.896.831)</b>	<b>(16.723.868.449)</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		3.847.215.361	3.847.215.361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.051.644.479	3.051.644.479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		336.605.657	336.605.657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(69.323.362.328)	(68.959.333.946)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(68.959.333.946)	(63.645.874.370)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(364.028.382)	(5.313.459.576)
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>58.931.992.085</b>	<b>61.768.908.355</b>

52138/...  
CÔNG TY  
NHIỆM VỤ  
H VỤ T  
HÌNH KI  
KIỂM T  
SÁM VI  
TP. HỒ

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa

Đinh Thanh Tâm



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
NĂM 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	18.631.367.327	11.574.550.936
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	382.251.463
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	18.631.367.327	11.192.299.473
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	9.867.227.865	5.441.321.928
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.764.139.462	5.750.977.545
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	34.427.336	55.211.759
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	2.883.057.835	3.479.060.373
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.883.057.835	3.479.060.373
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		14.387.300	26.907.667
9. Chi phí bán hàng	24		-	19.112.355
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	4.516.101.969	5.603.621.343
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.413.794.294	(3.268.697.100)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	115.445.349	537.129.420
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.893.268.025	2.581.891.896
14. Lợi nhuận khác	40		(1.777.822.676)	(2.044.762.476)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(364.028.382)	(5.313.459.576)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(364.028.382)	(5.313.459.576)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(364.028.382)	(5.313.459.576)
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(81)	(1.181)
20. Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(81)	(1.181)

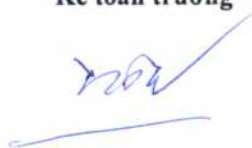
34-C.T.  
TY  
CỦA  
VĂN  
TỐAN  
OÁN  
T  
CHÍNH

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

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Nguyễn Văn Hòa

Đinh Thanh Tâm

Huỳnh Thị Lộc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**NĂM 2022**

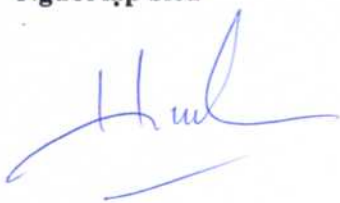
Đơn vị tính: VND

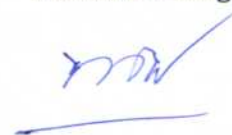
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(364.028.382)</b>	<b>(5.313.459.576)</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.800.787.945	3.066.435.877
- Các khoản dự phòng	03	127.119.703	1.721.415.131
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(48.814.636)	(82.119.426)
- Chi phí đi vay	06	2.883.057.835	3.479.060.373
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>5.398.122.465</b>	<b>2.871.332.379</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.543.008.769)	1.593.433.389
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	952.055.262	(324.033.378)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	1.233.699.277	(1.183.971.010)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	388.082.385	513.997.600
- Tiền lãi vay đã trả	13	(39.644.998)	(226.791.368)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>6.389.305.622</b>	<b>3.243.967.612</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.427.336	55.211.759
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>34.427.336</b>	<b>55.211.759</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.550.000.002)	(3.627.537.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(6.550.000.002)</b>	<b>(3.627.537.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(126.267.044)</b>	<b>(328.357.629)</b>
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	2.507.137.767	2.835.495.396
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	2.380.870.723	2.507.137.767

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng





9

Nguyễn Văn Hòa



Đinh Thanh Tâm

Huỳnh Thị Lộc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2022

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

**1. Hình thức sở hữu**

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800000142 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 10 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng cấp.  
Trụ sở chính của Công ty tại số: 25 Trần Phú – Phường 3 – Thành Phố Đà Lạt – Tỉnh Lâm Đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 13 người (số đầu năm là 15 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên công ty	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%

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

Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên công ty	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%

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

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp, Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2017/TT-BTC ngày 21/03/2017 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC Bộ Tài chính ban hành.

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở hợp nhất

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

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

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



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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

### 3. Nguyên tắc tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi 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.

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

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

**Khấu hao**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.  
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.  
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

*Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân 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.



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

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

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### *Các khoản giảm trừ doanh thu*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

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

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

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

### 20. Lãi trên cổ phiếu

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

### 21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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.

### **22. Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

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

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

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

### **23. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	36.182.571	67.035.280
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.036.507.152	631.921.487
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	308.181.000	1.808.181.000
<b>Cộng</b>	<b>2.380.870.723</b>	<b>2.507.137.767</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>12.582.066.927</b>	<b>10.670.045.024</b>
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công Ty TNHH Tiến Cường	27.964.873	563.000.000
Công Ty TNHH Green Park Việt Nam	1.364.132.182	-
Công Ty Cổ Phần Xây Lắp & Vật Tư Xây Dựng Số 2	350.000.000	350.000.000
Công Ty TNHH Vạn Trường Đức	1.846.479.407	1.174.901.362
Công Ty TNHH Thuận Đức	578.572.000	-
Các khách hàng khác	8.107.157.465	8.274.382.662
<b>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>12.582.066.927</b>	<b>10.670.045.024</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>8.478.860.324</b>	<b>8.438.585.005</b>
Nguyễn Trường Giang	995.819.608	995.819.608
Phạm Trọng Tuệ	1.623.916.242	1.623.916.242
Đỗ Tiến Quang	1.868.782.744	1.868.782.744
Nguyễn Thanh Lam	808.064.786	808.064.786
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	3.182.276.944	3.142.001.625
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>8.478.860.324</b>	<b>8.438.585.005</b>

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

**4. Phải thu khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>a) Phải thu khác ngắn hạn</i>	<i>1.567.983.482</i>	<i>1.782.445.720</i>
Tạm ứng	117.395.519	264.635.946
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	800.000.000	800.000.000
Phải thu khác	650.587.963	717.809.774
<i>b) Phải thu khác dài hạn</i>	<i>3.000.000</i>	<i>3.000.000</i>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.570.983.482</b>	<b>1.785.445.720</b>

**5. Dự phòng phải thu khó đòi**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
<i>a) Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>18.341.064.782</i>	<i>(17.757.813.392)</i>	<i>18.341.064.782</i>	<i>(17.630.693.689)</i>
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ	13.561.069.161	(13.128.420.839)	13.561.069.161	(13.060.720.518)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	4.779.995.621	(4.629.392.553)	4.779.995.621	(4.569.973.171)
<i>b) Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.341.064.782</b>	<b>(17.757.813.392)</b>	<b>18.341.064.782</b>	<b>(17.630.693.689)</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	111.278.276	-	1.132.108.388	-
Công cụ, dụng cụ	6.293.660	-	6.293.660	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	17.193.684.862	-	17.206.847.237	-
Thành phẩm	227.912.751	-	145.975.526	-
<b>Cộng</b>	<b>17.539.169.549</b>	<b>-</b>	<b>18.491.224.811</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: VND

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

7. Chi phí trả trước

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

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

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	10.779.504.002	21.132.402.718	3.864.304.308	280.862.427	36.057.073.455
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
-Chuyển sang phân bổ	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	10.779.504.002	21.132.402.718	3.864.304.308	280.862.427	36.057.073.455
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư đầu năm	5.451.511.076	13.586.480.431	3.664.439.577	274.533.817	22.976.964.901
Số tăng trong năm	366.236.974	1.417.326.554	73.517.833	5.454.540	1.862.535.901
- Khấu hao trong năm	366.236.974	1.417.326.554	73.517.833	5.454.540	1.862.535.901
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
-Chuyển sang phân bổ	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5.817.748.050	15.003.806.985	3.737.957.410	279.988.357	24.839.500.802
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày đầu năm	5.327.992.926	7.545.922.287	199.864.731	6.328.610	13.080.108.554
Tại ngày cuối năm	4.961.755.952	6.128.595.733	126.346.898	874.070	11.217.572.653

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	1.168.436.663	141.958.364	263.403.088	1.573.798.115
Khấu hao trong năm	89.879.744	-	20.261.776	110.141.520
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.258.316.407	141.958.364	283.664.864	1.683.939.635
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	3.235.670.837	-	729.423.907	3.965.094.744
Tại ngày cuối năm	3.145.791.093	-	709.162.131	3.854.953.224



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

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

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

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

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

**11. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư	348.000.000	348.000.000
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(94.160.730)	(108.548.030)
<b>Cộng</b>	<u>253.839.270</u>	<u>239.451.970</u>

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

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

**12. Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>13.930.871.284</b>	<b>13.930.871.284</b>	<b>14.300.285.812</b>	<b>14.300.285.812</b>
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	411.889.779	411.889.779
Công Ty TNHH TV TK Khải Việt	498.084.526	498.084.526	498.084.526	498.084.526
Công Ty Cổ Phần Thăng Đạt	225.922.551	225.922.551	225.922.551	225.922.551
Công Ty TNHH Sơn Vân Dung	575.412.071	575.412.071	575.412.071	575.412.071
Công Ty Cổ Phần Hữu Thịnh	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Văn Đức	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Hoàng Đức Văn	1.502.954.465	1.502.954.465	1.626.264.960	1.626.264.960
Mai Đức Quốc	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794
Cao Đăng Tuấn	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090
Các nhà cung cấp khác	6.027.188.008	6.027.188.008	6.223.292.041	6.223.292.041
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>13.930.871.284</b>	<b>13.930.871.284</b>	<b>14.300.285.812</b>	<b>14.300.285.812</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	<b>a) Thuế và các khoản phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	415.996.593	1.710.357.226	1.159.982.336	966.371.483
Thuế thu nhập cá nhân	5.840.000	29.871.844	-	35.711.844
Thuế tài nguyên	98.940.580	1.384.994.600	1.284.044.600	199.890.580
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.620.077.998	7.159.045.769	7.222.614.364	1.556.509.403
Thuế khác	-	10.000.000	10.000.000	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác	25.447.850	344.909.000	172.625.200	197.731.650
<b>Cộng</b>	<b>2.166.303.021</b>	<b>10.639.178.439</b>	<b>9.849.266.500</b>	<b>2.956.214.960</b>
<b>b) Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	574.135.402	170.105.231	-	404.030.171
Các loại thuế khác nộp thừa	138.910	-	-	138.910
<b>Cộng</b>	<b>574.274.312</b>	<b>170.105.231</b>	<b>-</b>	<b>404.169.081</b>

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

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	<i>30.442.693.869</i>	<i>27.310.403.973</i>
Chi phí lãi vay	29.129.073.274	26.285.660.437
Trích trước chi phí khác	1.313.620.595	1.024.743.536
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>30.442.693.869</b>	<b>27.310.403.973</b>

**15. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>5.041.587.475</i>	<i>6.011.234.190</i>
Tài sản thừa chưa xử lý	154.734.629	154.734.629
Kinh phí công đoàn	365.561.142	369.776.086
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Kinh phí bảo trì chung cư	-	197.110.075
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	38.103.790	-
Phải trả khoản quyết toán giảm Chung Cư Ngô Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Ông Trịnh Ngọc Thanh	-	800.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.271.129.713	3.277.555.199
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>1.155.350.000</i>	<i>1.055.350.000</i>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.155.350.000	1.055.350.000
<b>Cộng</b>	<b>6.196.937.475</b>	<b>7.066.584.190</b>



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

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022				01/01/2022			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	12.412.121.512	12.412.121.512	-	5.150.000.000	17.562.121.512	17.562.121.512	17.562.121.512	17.562.121.512
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a1)	6.397.112	6.397.112	-	-	6.397.112	6.397.112	6.397.112	6.397.112
Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng (a2)	11.855.000.000	11.855.000.000	-	5.150.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000	17.005.000.000
Bà Lưu Thị Hoàng (a3)	178.224.400	178.224.400	-	-	178.224.400	178.224.400	178.224.400	178.224.400
Bà Lê Thị Thục Quyên (a3)	300.000.000	300.000.000	-	-	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào (a3)	72.500.000	72.500.000	-	-	72.500.000	72.500.000	72.500.000	72.500.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	-	-	-	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002
Quý Đầu Tư Phát Triển	-	-	-	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002
<b>Cộng</b>	12.412.121.512	12.412.121.512	-	6.550.000.002	18.962.121.514	18.962.121.514	18.962.121.514	18.962.121.514

**(a1) 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
LAV201202233	Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12%	6.397.112	Thế chấp tài sản
<b>Cộng tổng</b>			<b>6.397.112</b>	<b>6.397.112</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
25 Trần Phú - Phường 3 - TP.Đà Lạt

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

(a2) 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%	3.855.000.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Thế chấp tài sản
<b>Cộng tổng</b>			<b>11.855.000.000</b>	

(a3) Các khoản vay dài hạn của cá nhân đến hạn trả theo chi tiết như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
HĐ ngày 01/01/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	143.224.400	Tin chấp
HĐ ngày 25/02/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	35.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 30/06/2013 và PL	Lê Thị Thục Quyên	10,00%	300.000.000	Tin chấp
HĐ ngày 01/08/2014 và PL	Nguyễn Thị Hào	10,00%	72.500.000	Tin chấp
<b>Cộng tổng</b>			<b>550.724.400</b>	

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	7.577.549.948	6.970.911.047
<b>Cộng</b>	<b>7.577.549.948</b>	<b>6.970.911.047</b>

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

**18. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(63.645.874.367)	(11.410.408.870)
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					(5.313.459.576)	(5.313.459.576)
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(68.959.333.943)	(16.723.868.449)
- Lãi (Lỗ) trong năm nay					(364.028.382)	(364.028.382)
Số dư cuối năm	45.000.000.000	3.847.215.361	3.051.644.479	336.605.657	(69.323.362.325)	(17.087.896.831)

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021	%	01/01/2021	%
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%
<b>Cộng</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

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

**d) Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
b) Tài sản nhận giữ hộ	-	-
Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác	-	-
c) Ngoại tệ các loại	-	-
d) Vàng tiền tệ	-	-
e) Nợ khó đòi đã xử lý	730.142.447	730.142.447

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

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

1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	8.701.440.000	4.422.890.910
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.929.927.327	7.151.660.026
<b>Cộng</b>	<b>18.631.367.327</b>	<b>11.574.550.936</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hoạt động xây lắp	-	382.251.463
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>382.251.463</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	8.701.440.000	4.422.890.910
Doanh thu thuần dịch vụ xây lắp	-	(382.251.463)
Doanh thu thuần dịch vụ cho thuê nhà	9.929.927.327	7.151.660.026
<b>Cộng</b>	<b>18.631.367.327</b>	<b>11.192.299.473</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	5.772.967.117	3.018.369.585
Giá vốn của dịch vụ xây lắp	-	(347.333.360)
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.094.260.748	2.770.285.703
<b>Cộng</b>	<b>9.867.227.865</b>	<b>5.441.321.928</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.427.336	55.211.759
<b>Cộng</b>	<b>34.427.336</b>	<b>55.211.759</b>
6. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi tiền vay	2.883.057.835	3.479.060.373
<b>Cộng</b>	<b>2.883.057.835</b>	<b>3.479.060.373</b>

0305  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
 ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT  
 VÀ CÔNG TY CON  
 25 TRẦN PHÚ - PHƯỜNG 3 - TP.ĐÀ LẠT



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

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.126.728.719	2.819.350.089
Chi phí khấu hao TSCĐ	75.702.844	66.072.400
Chi phí dự phòng	127.119.703	1.721.415.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.496.509	154.129.991
Chi phí bằng tiền khác	2.054.054.194	842.653.732
<b>Cộng</b>	<b>4.516.101.969</b>	<b>5.603.621.343</b>
8. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý CCDC	-	128.272.727
Thu khác	115.445.349	408.856.693
<b>Cộng</b>	<b>115.445.349</b>	<b>537.129.420</b>
9. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông ngưng hoạt động	1.318.414.502	1.714.230.888
Nộp thuế đất 2016-2019 bổ sung	-	106.359.709
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	405.334.874	593.188.266
Chi phí khác	169.518.649	168.113.033
<b>Cộng</b>	<b>1.893.268.025</b>	<b>2.581.891.896</b>
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.		
Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
11. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(364.028.382)	(5.313.459.576)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(364.028.382)	(5.313.459.576)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.500.000	4.500.000
<b>Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(81)</b>	<b>(1.181)</b>
<b>Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(81)</b>	<b>(1.181)</b>
Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2022.		

1388  
 ĐĂNG T  
 KIỂM T  
 AM VI  
 P. HC

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

<b>12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	1.013.928.295	46.327.288
Chi phí nhân công	2.435.276.275	3.138.570.959
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.800.787.945	3.066.335.877
Chi phí dự phòng	127.119.703	1.721.415.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.008.076.500	1.915.874.023
Chi phí bằng tiền khác	6.156.451.004	1.896.618.138
<b>Cộng</b>	<b>15.541.639.722</b>	<b>11.785.141.416</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

**Thông tin về các bên liên quan**

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

*Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:*

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	434.978.910	353.878.063



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

**2. Báo cáo bộ phận**

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

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

	Năm nay	Đơn vị tính: VND		
		Cung cấp dịch vụ xây dựng - Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận		9.929.927.327	8.701.440.000	18.631.367.327
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận		11.220.610.464	5.996.962.569	17.217.573.033
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.290.683.137)</b>	<b>2.704.477.431</b>	<b>1.413.794.294</b>
Lợi nhuận khác		(454.363.892)	(1.323.458.784)	(1.777.822.676)
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(1.745.047.029)</b>	<b>1.381.018.647</b>	<b>(364.028.382)</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2022</b>				
Tài sản bộ phận		53.895.248.487	5.036.743.598	58.931.992.085
<b>Tổng tài sản</b>		<b>53.895.248.487</b>	<b>5.036.743.598</b>	<b>58.931.992.085</b>
Nợ phải trả bộ phận		75.787.282.205	232.606.711	76.019.888.916
<b>Tổng nợ phải trả</b>		<b>75.787.282.205</b>	<b>232.606.711</b>	<b>76.019.888.916</b>

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

**2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

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

	Năm trước	Đơn vị tính: VND	
		Cung cấp dịch vụ xây dựng - Kinh doanh nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	6.769.408.563	4.422.890.910	11.192.299.473
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	10.370.526.959	4.090.469.614	14.460.996.573
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(3.601.118.396)</b>	<b>332.421.296</b>	<b>(3.268.697.100)</b>
Lợi nhuận khác	(288.824.833)	(1.755.937.643)	(2.044.762.476)
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(3.889.943.229)</b>	<b>(1.423.516.347)</b>	<b>(5.313.459.576)</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2021</b>			
Tài sản bộ phận	55.308.681.194	6.460.227.161	61.768.908.355
<b>Tổng tài sản</b>	<b>55.308.681.194</b>	<b>6.460.227.161</b>	<b>61.768.908.355</b>
Nợ phải trả bộ phận	78.384.140.766	108.636.038	78.492.776.804
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>78.384.140.766</b>	<b>108.636.038</b>	<b>78.492.776.804</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.

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

25 Trần Phú - Phường 3 - TP.Đà Lạt

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị số sách			
	31/12/2022	01/01/2022	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.380.870.723	-	2.507.137.767	-
Phải thu khách hàng	12.582.066.927	(8.895.625.812)	10.670.045.024	(8.836.206.430)
Trả trước cho người bán	8.478.860.324	(7.398.043.680)	8.438.585.005	(7.330.343.359)
Phải thu khác	1.570.983.482	(1.464.143.900)	1.785.445.720	(1.464.143.900)
<b>Cộng</b>	<b>25.012.781.456</b>	<b>(17.757.813.392)</b>	<b>23.401.213.516</b>	<b>(17.630.693.689)</b>

Đơn vị tính: VND

Giá trị số sách

31/12/2022

01/01/2022

**Nợ phải trả tài chính**

Phải trả cho người bán	13.930.871.284	14.300.285.812
Các khoản vay	12.412.121.512	18.962.121.514
Chi phí phải trả	30.442.693.869	27.310.403.973
Các khoản phải trả khác	11.424.108.326	11.725.572.737
<b>Cộng</b>	<b>68.209.794.991</b>	<b>72.298.384.036</b>

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 HỢP NHẤT (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 V8, V9, V.10 và V16). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 31/12/2021 và ngày 31/12/2022 (xem thuyết minh số V.15).

**5. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**6. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 10 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>61.827.274.140</b>	<b>6.382.520.851</b>	<b>68.209.794.991</b>
Các khoản vay	12.412.121.512	-	12.412.121.512
Phải trả người bán	13.930.871.284	-	13.930.871.284
Phải trả khác	5.041.587.475	6.382.520.851	11.424.108.326
Chi phí phải trả	30.442.693.869	-	30.442.693.869
<b>Số đầu năm</b>	<b>65.184.045.487</b>	<b>7.114.338.549</b>	<b>72.298.384.036</b>
Các khoản vay	17.562.121.512	1.400.000.002	18.962.121.514
Phải trả người bán	14.300.285.812	-	14.300.285.812
Phải trả khác	6.011.234.190	5.714.338.547	11.725.572.737
Chi phí phải trả	27.310.403.973	-	27.310.403.973

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Số liệu so sánh**

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

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

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 69.323.362.328 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu 17.087.896.831 đồng. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 43.891.989.767 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của công ty. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

**9. Thông tin khác**

Công ty đã nhận được Giấy xác nhận của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Lâm Đồng ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc Công ty con: Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Địa Ốc Bảo Lộc đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017. Đồng thời, theo nghị quyết số 01/2018/NQ/HĐQT-DLR ngày 06/02/2018 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt. Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Đà Lạt thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện tạm ngừng hoạt động đối với Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc.

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

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

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa



Đinh Thanh Tâm