



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

THÁNG 4 NĂM 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

THÁNG 4 NĂM 2023

BÁO CÁO

Thường niên năm 2022

Kính gửi:

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

I. Thông tin chung/General information

1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/Trading name: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/Business Registration Certificate No.: 580 000 0142 do Sở KH&ĐT tỉnh Lâm Đồng cấp, thay đổi lần thứ 5 ngày 10/11/2015
- Vốn điều lệ/Charter capital: 45.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's capital:
- Địa chỉ/Address: 25 Trần Phú, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
- Số điện thoại/Telephone: (84) 2633 822 243
- Số fax/Fax: (84) 2633 821 433
- Website; www.dalatrealm.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/Securities code (if any): DLR
- Quá trình hình thành và phát triển/Establishment and development process:
 - + Năm 2008: Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng
 - + Năm 2009: Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần kể từ ngày 01/01/2008
 - + Năm 2010: Ngày 20/05/2010 Công ty chính thức niêm yết giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)
 - + Năm 2011: Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Địa ốc Đà Lạt và thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Bảo Lộc.

00
ONG
HÀN
À I
LAT-

+ Năm 2013: Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2013-2018 với định hướng chiến lược tập trung vào hoạt động đầu tư dự án và thi công xây dựng công trình..

- Các sự kiện khác/Other events:

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Business lines and locations of the business:

- Ngành nghề kinh doanh/Business lines:

+ Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở;

+ Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống, công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng;

+ Tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;

+ Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp;

+ Kinh doanh dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách.

- Địa bàn kinh doanh/Location of business: Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus

- Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)/Governance model (as stipulated in Article 137 of the Law on Enterprises).

Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý/Management structure.

+ **Đại Hội Đồng Cổ Đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

+ **Hội đồng quản trị:** Gồm 05 thành viên. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
1	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	
3	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	
4	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	
5	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	

+ **Ban kiểm soát:** Gồm 03 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty.

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	

+ **Ban Tổng Giám đốc:** Gồm 01 Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng cũng do HĐQT bổ nhiệm.

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Ngày đảm nhận chức vụ	Ngày thôi đảm nhận chức vụ
1	Đình Thanh Tâm	Tổng Giám đốc	09/02/2021	
2	Phạm Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc	09/4/2021	
3	Nguyễn Văn Hòa	Kế toán trưởng	30/11/2010	

- Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*:

+ **Các Công ty trực thuộc:** Gồm Công ty Vật liệu xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty Du lịch Mai Anh Đào

+ **Các Công ty độc lập, Công ty liên kết:**

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt:

Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng – Phường 2 – TP. Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước...

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

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm – Phường 1 – TP. Bảo Lộc – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước.... Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp ...v.v...

Vốn điều lệ thực góp : 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng)

Tỷ lệ : 100% vốn Chủ sở hữu.

Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa ốc Đà Lạt:

Địa chỉ: 25 Trần Phú – Phường 3 – TP. Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng: lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu.....

Vốn điều lệ thực góp : 348.000.000 đ (Ba trăm bốn mươi tám triệu đồng)



Tỷ lệ : 29% DLR tham gia góp vốn.

4. Định hướng phát triển/Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty / Main objectives of the Company.

Lấy đầu tư làm nền tảng để tạo doanh thu, lợi nhuận và giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, kết hợp một cách hợp lý, phù hợp với các hình thức, loại hình dự án đầu tư truyền thống của doanh nghiệp gắn với bổ sung hoạt động đầu tư theo các loại hình, lĩnh vực đầu tư mới như bất động sản nhà ở, hạ tầng kỹ thuật...;

Tiếp tục lấy hoạt động thi công xây dựng làm hoạt động chính trong sản xuất kinh doanh theo hướng nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các hoạt động xây dựng gắn với hoạt động đầu tư của Công ty, mở rộng lĩnh vực và địa bàn hoạt động thầu thi công xây dựng nhằm tạo ra doanh thu và thu nhập đảm bảo duy trì sự ổn định của doanh nghiệp;

Nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu cung ứng vật liệu xây dựng chủ yếu cho các hoạt động đầu tư và thi công xây dựng của Công ty đồng thời cung ứng cho thị trường;

Thông qua các giải pháp đầu tư, từng bước chuyển đổi hoạt động từ quản lý tài sản của doanh nghiệp sang dịch vụ cao ốc văn phòng cho thuê.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/Development strategies in medium and long term.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty / Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.

5. Các rủi ro/Risks: (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ...)/Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks).

Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, xung đột địa chính trị, kinh tế khó khăn vẫn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế nói chung và lĩnh vực kinh doanh nhà hàng, dịch vụ du lịch, cho thuê nhà, biệt thự của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Operations in the Year

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ Results of business operations in the year:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2021	THỰC HIỆN 2021
1	Doanh thu	38.248.000.000	18.781.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	6.511.000.000	(364.000.000)
3	Lợi nhuận sau thuế	5.078.000.000	(364.000.000)

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/Implementation situation/actual progress against the plan:

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2022		KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2022		SO SÁNH THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	15.717.285.221	746.606.881	-	-		
2	Hoạt động cho thuê BĐS	8.414.003.311	1.966.801.904	8.489.927.327	2.696.036.164	100,9%	137,1%
3	Hoạt động SXKD VLXD	5.940.000.000	2.399.735.338	10.141.440.000	1.573.043.642	170,7%	65,6%
4	Hoạt động khác	8.176.363.636	1.397.515.976	149.872.685	(5.585.029.229)	1,8%	
	HỢP CỘNG	38.247.652.168	6.510.660.099	18.781.240.012	(1.315.949.423)	49,1%	
	TRỪ NỘI BỘ				937.533.741		
	CÔNG TY LIÊN KẾT				14.387.300		
	THUẾ TNDN HOẢN LẠI						
	THUẾ TNDN	-	1.432.345.222		-		
	HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)	38.247.652.168	5.078.314.877	18.781.240.012	(364.028.382)		

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2022 của Công ty với doanh thu thực hiện được 18,78 tỷ đồng, lợi nhuận âm (-364) triệu đồng. Kết quả hoạt động SXKD không đạt kế hoạch đề ra là do các nguyên nhân và trên từng lĩnh vực cụ thể sau:

+ Hoạt động thi công xây lắp: Không có doanh thu của lĩnh vực này, khối Văn phòng công ty chưa thực hiện được theo kế hoạch đề ra do DLR tái cơ cấu hoạt động SXKD, vướng mắc trong thực hiện triển khai đầu tư dự án do Công ty làm chủ đầu tư; Hoạt động thi công xây lắp của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt: Không có doanh thu/ kế hoạch đề ra trong năm là 15 tỷ đồng.

+ Lĩnh vực hoạt động dịch vụ du lịch, cho thuê quỹ nhà đất của Công ty: đạt kế hoạch đề ra, kết quả doanh thu đạt được là 8,48 tỷ đồng và lợi nhuận là 2,7 tỷ đồng.

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Kết quả doanh thu thực hiện được trong năm là 10,14 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 5,9 tỷ đồng, tương ứng đạt 171% kế hoạch; Lợi nhuận lĩnh vực VLXD là 1,57 tỷ đồng.

+ Hoạt động khác: Phương án chuyển nhượng, cho thuê hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm và một số hoạt động SXKD khác chưa thực hiện được dẫn đến chưa đạt được kế hoạch đề ra là 8,17 tỷ đồng.

+ **Đánh giá chung:** Ngoài những lý do khách quan chung của kinh tế thế giới và địa phương thì những khó khăn tồn tại trong nội tại của Doanh nghiệp chưa được thực hiện dẫn đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận chưa đạt như kỳ vọng đề ra. Tình hình tài chính tín dụng của công ty cần phải cơ cấu lại cũng như thay đổi cơ chế hoạt động, quản trị doanh nghiệp và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án do công ty làm chủ đầu tư để cải thiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.



2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác/List, curriculum vitae and ownership percentage of the Company's voting shares and other securities by the Company's General Director, Deputy General Directors, Chief Accountant and other managers.

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

- Những thay đổi trong ban điều hành/changes in the Board of Management: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)/ (List the changes in the Board of Management in the year).

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/ Number of staffs. Brief information and changes on the employee's policies: Số lượng cán bộ, nhân viên: 25 người (Bao gồm: Văn phòng Công ty, 02 Công ty thành viên độc lập và 2 Công ty trực thuộc).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn/Major investments: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết)/specify major investments implemented for the year (including financial investments and project investment), the implementation progress of major projects. If the Company has conducted public offering for the projects, it is necessary to indicate the progress of implementation of the projects and analyze the reasons incase of achievement/failure to achieve the announced and committed targets.

b) Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies).

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

Trong năm lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng không có doanh thu (Doanh thu cho thuê trụ sở văn phòng 607 triệu đồng) chi phí QLDN 1,13 tỷ đồng, dẫn đến lợi nhuận trước thuế là âm (- 953) triệu đồng; Nợ phải trả là 2,98 tỷ đồng,

vốn CSH còn lại là 227 triệu đồng.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Công ty đã dừng hoạt động từ năm 2016, hiện tại đang xử lý các tồn tại còn lại. Doanh thu hoạt động là 76 triệu đồng, chi phí QLDN 134 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (-130) triệu đồng; Nợ phải trả là 20 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là âm (- 19,5) tỷ đồng.

- Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Địa ốc Đà Lạt:

Trong năm hoạt động SXKD với doanh thu 1,6 tỷ đồng, chi phí SXKD 1,53 tỷ đồng, lợi nhuận kế toán trước thuế là 65 triệu; Nợ phải trả 433 triệu và Vốn CSH là 930 triệu đồng.

4. Tình hình tài chính/Financial situation

a) Tình hình tài chính/Financial situation

CHỈ TIÊU	NĂM 2021 (Triệu đồng)	NĂM 2022 (Triệu đồng)	% TĂNG GIẢM 2022/2021
Số cổ phần	4,500,000	4,500,000	100%
Tổng giá trị tài Sản	61,768	58,932	95%
Doanh thu thuần	11,575	18,631	161%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5,752	8,764	152%
Lợi nhuận khác	(2,045)	(1,778)	
Lợi nhuận trước thuế	(5,313)	(365)	
Lợi nhuận sau thuế	(5,313)	(365)	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	(1,181)	(81)	

- Các chỉ tiêu khác/ *Other figures*: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất/ *depending on the specific characteristics of the industry and of the Company to clarify the company's operating results for the last two years*).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ *Major financial indicators*:

019
TY
ĐIA
A
T.L.P

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN	NĂM 2021	NĂM 2022
Nợ/ Tổng tài sản (%)	127.08%	129.00%
Nợ/ Vốn chủ sở hữu (%)	-469.34%	-444.87%
Các khoản phải thu/ Tổng tài sản	5.28%	8.27%
KHẢ NĂNG CHI TRẢ, THANH TOÁN	NĂM 2021	NĂM 2022
Hệ số chi trả lãi vay (lần)	(0.54)	0.86
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0.36	0.37
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.10	0.12
Nợ ngắn hạn (Triệu đồng)	71,378	69,637
Khả năng thanh toán bằng tiền/ Nợ ngắn hạn	3.51%	3.42%
KHẢ NĂNG SINH LỜI	NĂM 2021	NĂM 2022
Hệ số lãi ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu)	-45.90%	-1.96%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	31.8%	2.1%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-8.6%	-0.6%
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	49.69%	47.04%
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	31.77%	2.14%
Suất sinh lời của tài sản (ROA)	-8.60%	-0.62%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	(1,181)	(81)
Tỷ số giá thu nhập (P/E)	(6.78)	(98.63)
Giá cổ phiếu/ Giá trị ghi sổ (P/B)	(0.48)	(0.47)

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.

a) Cổ phần/ Shares: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài/Specify total number and types of floating shares, number of freely transferable shares and number of preferred shares in accordance with the law, the Company's Charter and commitments of the owner. Where the company has securities traded in foreign countries or underwritten the issuance and listing of securities in foreign countries, it is required to specify the foreign markets, the number of securities to be traded or underwritten and important information concerning the rights and obligations of the company related to the securities traded or underwritten in foreign countries.

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa/ Specify shareholders structure by ownership percentages (major, minority shareholders); institutional and Individual shareholders; domestic and foreign shareholders; State and other shareholders; foreign shareholder's maximum percentages.

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

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp)/*specify equity increases including public offerings, private offerings, bond conversions, warrant conversions, Issuance of bonus shares, shares dividend, etc.*

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch/ *Specify number of existing treasury stocks, list transactions of treasury stocks conducted for the year including trading times, prices and counter parties.*

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán/ *Specify other securities issues conducted during the year. Specify the number, characteristics of other types of floating securities and outstanding commitments of the Company to other individuals, organizations (including Company's staffs and managers) related to the securities issues.*

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ *Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company*

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp/ *Total direct and indirect GHG emission*

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính/ *Measures and initiatives to reduce GHG emission.*

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/ *Management of raw materials*:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ *The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ *The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

6.3. Tiêu thụ năng lượng/ *Energy consumption*:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/*Energy consumption - directly and indirectly.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/*Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/*The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/*Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/*Water supply and amount of water used.*

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/*Percentage and total volume of water recycled and reused.*

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/*Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*the total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động/*Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/*Number of employees, average wages of workers.*

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

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/*Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật lao động liên quan đến việc thực hiện chế độ, chính sách và quyền lợi của người lao động: thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, HĐLĐ, BHXH, BHYT, BHTN...

Điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty luôn được đảm bảo nhằm tạo thuận lợi nhất cho người lao động hoàn thành nhiệm vụ, yên tâm công tác.

Lương bình quân của CB-CNV năm 2022 là 7.000.000 đồng/người/tháng.

Người lao động được trả tiền thưởng theo Quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như: Tết Dương lịch, Giỗ Tổ Hùng Vương, Lễ 30/4, 02/9, Tết nguyên đán...

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ vào tạo mọi điều kiện để CBNV được

đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị.

Liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty luôn hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với địa phương, tham gia đóng góp các chương trình xã hội – từ thiện...

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Employee training*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/*The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff*

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/*The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/*Report on responsibility for local community.*

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/*The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.*

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/*Report on green capital market activities under the guidance of the ssc.*

Lưu ý/Note: (Mục 6 phần II Phụ lục này, công ty có thể lập riêng thành Báo cáo phát triển bền vững, trong đó các mục 6.1, 6.2 và 6.3 không bắt buộc đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm)/(As for Section 6 of Part II of this Appendix, the company may set up a separate Sustainability Development Report, in which the items 6.1, 6.2 and 6.3 are not mandatory for companies operating in sector of finance, banking, securities and insurance).

Khuyến khích các doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực báo cáo quốc tế trong việc báo cáo Phát triển bền vững/*Public companies are encouraged to apply the globally accepted reporting and disclosure standards in preparing their sustainability reports.*

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ Reports and assessments of the Board of Management (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty / the Board of Management reports and assesses the Company's situation through every facet)

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/*The Board of Management's reports and assessments shall include at least the following contents:*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/*Assessment of operating results*

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có)/*General analysis of company's operations against the previous operating targets and results. In case of failing to meet the*

operating results and targets, the Board of Management must clearly state the reasons and their responsibilities for such results (if any).

Kết quả hoạt động SXKD hợp nhất của công ty trong năm với doanh thu là 18,78 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế âm (-364) triệu đồng, vốn chủ sở hữu âm (-17) tỷ đồng là do những nguyên nhân chủ yếu sau:

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

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

+ Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty; cơ chế giao khoán, gắn kết quả hoạt động SXKD cho từng phòng ban, đơn vị chưa phù hợp; HĐQT công ty chưa đồng thuận, tạo điều kiện để hoạt động điều hành, SXKD được tiến hành thuận lợi, liên tục

- Những tiến bộ công ty đã đạt được/*The Company's achievements.*

2. Tình hình tài chính/*Financial Situation*

a) Tình hình tài sản/*Assets*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/*Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Tổng tài sản trong năm là 58,9 tỷ đồng, giảm 2,8 tỷ đồng so với năm trước.

b) Tình hình nợ phải trả/*Debt Payable*

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/*Current debts, major changes of debts*: Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn trong năm là 76 tỷ đồng, Nợ/ tổng tài sản là 129%.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/*Analysis of bad debts, impacts of the exchange rate changes on operating results of the Company and impacts of lending rate changes.*

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/*Improvements in organizational structure, policies, and management.*

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/*Development plans in future*

Kế hoạch SXKD năm 2023 (Theo lĩnh vực hoạt động và phân bổ chi phí theo doanh thu):

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾT QUẢ NĂM 2022		KẾ HOẠCH NĂM 2023		SO SÁNH NĂM 2023 / NĂM 2022	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp			16.717.285.221	694.000.577		
2	Hoạt động cho thuê BĐS	8.489.927.327	2.696.036.164	9.073.622.469	4.582.634.640	106,88%	169,98%
3	Hoạt động SXKD VLXD	10.141.440.000	1.573.043.642	8.190.000.000	2.912.217.678	80,76%	185,13%
4	Hoạt động khác	149.872.685	(5.585.029.229)	5.780.000.000	(7.663.354.896)	3856,61%	137,21%
	HỢP CỘNG	18.781.240.012	(1.315.949.423)	39.760.907.690	525.497.998	211,71%	39,93%
	TRỪ NỘI BỘ CÔNG TY LIÊN KẾT		937.533.741				
	THUẾ TNDN HOÀN LẠI		14.387.300				
	THUẾ TNDN				115.609.560		
	HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)	18.781.240.012	(364.028.382)	39.760.907.690	409.888.439	211,71%	112,60%

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Xây dựng tầm nhìn, sứ mệnh và chiến lược cho toàn bộ Doanh nghiệp trong giai đoạn phát triển mới hiện nay. Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.

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

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp làm việc nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch của Công ty.

- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.

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

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)- (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần)/Explanation of the Board of Management for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not unqualified).

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/ Assessment concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.).

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/*Assessment concerning the labor issues*

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/*Assessment concerning the corporate responsibility for the local community*

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/ *Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)*

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/*Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

Trong năm 2022 HĐQT Công ty chưa tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại hội nhiệm kỳ mới là do còn đang tranh chấp số cổ phiếu của công ty; Cổ phiếu đang tranh chấp giữa Ông Trịnh Ngọc Thanh – CT. HĐQT công ty với Ông Phan Tấn Dũng và Ông Lê Ngọc Khánh Việt đang đứng tên (*Tổng số lượng là 1.323.036 cổ phiếu, tương ứng với 29,4% tổng số cổ phiếu của DLR*).

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/*Assessment of Board of Directors on Board of Management s performance*

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/*Plans and orientations of the Board of Directors*

V. Quản trị công ty/*Corporate governance*

1. Hội đồng quản trị/*Board of Directors*

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/*Members and structure of the Board of Directors*: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác/*(The list of members of the Board of Directors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company, the list of independent members and other members; the list of positions that a member of the Board of Directors at the Company hold at other companies)*).



STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
1	Trịnh Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	14/10/2015	
2	Quách Tấn Hải	Phó Chủ tịch	27/04/2013	
3	Lê Thị Kim Chính	Thành viên	27/04/2013	
4	Nguyễn Quang Trung	Thành viên	27/04/2013	
5	Ngô Phước	Thành viên	14/10/2015	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*the committees of the Board of Directors*: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban/*The list of the subcommittees of the Board of Directors and list of members of each subcommittee*).

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors*: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Directors and specifying the number of Board of Directors meetings, their contents and results*.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of the Board of Directors independent members*. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors' subcommittees*: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the subcommittees of the Board of Directors, specifying the number of meetings of each subcommittee, their contents and results*).

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm/*the list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year*.

2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán /Board of Supervisors/Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company*).

Gồm 03 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty.



STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	
2	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/ *Activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/ *Assessing activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors'/ Audit Committee's meetings, their contents and results*).

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013	0	0 %	
2	Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên	14/10/2015	0	0 %	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/ *Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors/ Audit Committee*

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/ *Salary, rewards, remuneration and benefits*; (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/ không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ/ *Salary, rewards, remuneration and other benefits and expenses for each member of the Board of Directors, the Board of Supervisors/ Audit Committee, Director and General Director and managers. Values of such remuneration, benefits and expenses shall be disclosed in details for each person. Nonmaterial benefits which have not been/cannot be quantified by cash shall be listed and explained*).

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/ *Share transactions by internal shareholders*: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/ *Information about share transactions of members of Board of Directors, members of the Board of Supervisors/ Audit Committee, Director (General Director), Chief*

Accountant, the company's managers, secretaries, major shareholders and their affiliated persons).

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/ *Contracts or transactions with internal shareholders*: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about the contracts, or transactions signed or executed in the year by the members of the Board of Directors, Board of Supervisors/ Audit Committee, Director (General Director), managers and affiliated persons with the Company, subsidiaries, and other companies in which the Company holds the control right.*

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/*Assessing the Implementation of regulations on corporate governance*: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty/*Specifying the contents which have not been implemented in accordance with the laws on corporate governance, specifying reasons and solutions to improve the efficiency of corporate governance*).

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/*Auditor's opinions*

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

001
GT
ĐỊA
LẠ
T. L. L. L. L.

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 trong yếu tố 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.

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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ/ Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance with the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and clearly state the addresses where the financial statements of the parent company to be published and provided).





**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

C.P.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)

29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: 028. 3910 3908; 3910 6162 - Fax: 028. 3910 4880

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 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 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 Hiều	Thành viên

21388.
ÔNG T
NHIỆM VỤ
HÌNH KẾ
KIỂM TO
AM VIÊN
P. HỒ

5801
CÔ
SỞ PH
ĐÀ
ĐÀ LẠT

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.



Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023



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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		25.745.378.299	25.392.679.148
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.380.870.723	2.507.137.767
1. Tiền	111		2.072.689.723	698.956.767
2. Các khoản tương đương tiền	112		308.181.000	1.808.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.871.097.341	3.260.382.060
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)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	17.539.169.549	18.491.224.811
1. Hàng tồn kho	141		17.539.169.549	18.491.224.811
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		954.240.686	1.133.934.510
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		33.186.613.786	36.376.229.207
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	3.000.000	3.000.000
II. Tài sản cố định	220		15.072.525.877	17.045.203.298
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	16.978.953.531	17.807.064.055
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.570.253.824)	(11.742.143.300)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	253.839.270	239.451.970
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		878.295.108	1.281.509.884
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	878.295.108	1.281.509.884
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		58.931.992.085	61.768.908.355

0305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ H
N
T

S.Đ.K.K.Đ.58
C
T.P.

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		76.019.888.916	78.492.776.804
I. Nợ ngắn hạn	310		69.637.368.066	71.378.438.255
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6.382.520.851	7.114.338.549
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	5.227.170.851	4.658.988.547
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	1.155.350.000	1.055.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	1.400.000.002
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(17.087.896.831)	(16.723.868.449)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	(17.087.896.831)	(16.723.868.449)
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		58.931.992.085	61.768.908.355

1388
ING T
HIEM HI
VU TU
INH KE
IEM TU
M VIE
P. HO

000
CỘNG
PHI
ĐÀ
LẠT

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Huyl

Huỳnh Thị Lộc

Kế toán trưởng

YTN

Nguyễn Văn Hòa

7

Tổng Giám Đốc



Đình 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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	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)



001
IGT
ND
L
T-T

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

Huỳnh Thị Lộc

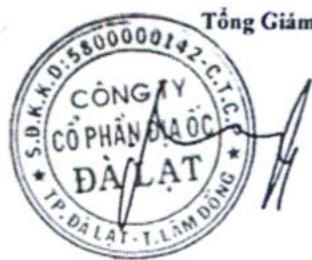
Huỳnh Thị Lộc

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Dinh Thanh Tâm

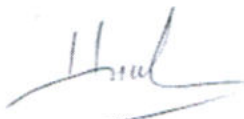
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
NĂM 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(364.028.382)	(5.313.459.576)
2. Điều chỉnh các khoản			
- 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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	5.398.122.465	2.871.332.379
- 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	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	6.389.305.622	3.243.967.612
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.427.336	55.211.759
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	34.427.336	55.211.759
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.550.000.002)	(3.627.537.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.550.000.002)	(3.627.537.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(126.267.044)	(328.357.629)
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

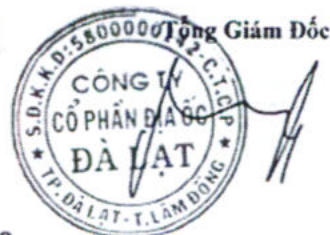
Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu


Huỳnh Thị Lộc

Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Hòa



Dinh Thanh Tâm

100%
ĐÓNG
CHỮ
KÝ

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 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.

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.

1388.
NG T
HỆ TH
VU TƯ
NH KẾ
TỔNG T
M VIỆC
HỒ

000
ĐNG
HÂN
À I
LAT-

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 chi 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;

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.

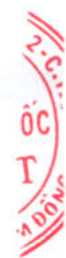
11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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 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.

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 bán 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:

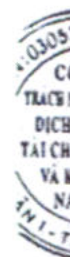
+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh 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 BDS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BDS 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.

13884
-NG TY
HỆM BÙ
VỤ TỰ V
NH KẾ T
KIỂM TOÁN
M VIỆT
P. HỒ C

5.800
CÔNG
PHẦN
ĐÀ L
LẠT

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.



001
GTY
ĐIA
A1
LÀM

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 VND	01/01/2022 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
Cộng	2.380.870.723	2.507.137.767

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.582.066.927	10.670.045.024
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) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	12.582.066.927	10.670.045.024

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.478.860.324	8.438.585.005
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) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	8.478.860.324	8.438.585.005

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
Cộng	<u>1.570.983.482</u>	<u>1.785.445.720</u>

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>				
Khách hàng thuộc cung cấp dịch vụ	18.341.064.782	(17.757.813.392)	18.341.064.782	(17.630.693.689)
Khách hàng thuộc cung cấp vật liệu xây dựng	13.561.069.161	(13.128.420.839)	13.561.069.161	(13.060.720.518)
	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>	-	-	-	-
Cộng	<u>18.341.064.782</u>	<u>(17.757.813.392)</u>	<u>18.341.064.782</u>	<u>(17.630.693.689)</u>



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

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	
6. Hàng tồn kho					
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	-	
Cộng	17.539.169.549	-	18.491.224.811	-	

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 có giá trị: 17.193.684.862 VND trong đó: Chi phí dở dang của Dự án Khu Dân Cư Dò 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 Dò An Tôn.

7. Chi phí trả trước

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



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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND				
	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 phần bỏ	-	-	-	-	-
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 phần bỏ	-	-	-	-	-
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 thế 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

1388
KẾ TÍNH TOÁN
HỒ

ĐÀ LẠT
PHẦN
CỘT
BỐ

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	Cộng	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	



000
 NG 1
 N D I
 L A
 T. L. A

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)
Cộng	<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
a) Phải trả người bán ngắn hạn	13.930.871.284	13.930.871.284	14.300.285.812	14.300.285.812
Công Ty Cấp Nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	411.889.779	411.889.779
Công Ty TNHH TV TK Khai 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) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	13.930.871.284	13.930.871.284	14.300.285.812	14.300.285.812

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	a) Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	415.996.593	1.710.357.226	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
Cộng	2.166.303.021	10.639.178.439	9.849.266.500	2.956.214.960
b) Thuế và các khoản phải thu				
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
Cộng	574.274.312	170.105.231	-	404.169.081

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>
Cộng	30.442.693.869	27.310.403.973

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 đoán	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 giám 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
Cộng	6.196.937.475	7.066.584.190



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

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị
a) <i>Vay ngắn hạn</i>	12.412.121.512	12.412.121.512	-	5.150.000.000	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
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
Bà Lưu Thị Hoàng (a3)	178.224.400	178.224.400	-	-	178.224.400	178.224.400
Bà Lê Thị Thực Quyên (a3)	300.000.000	300.000.000	-	-	300.000.000	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào (a3)	72.500.000	72.500.000	-	-	72.500.000	72.500.000
b) <i>Vay dài hạn</i>	-	-	-	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002
Quỹ Đầu Tư Phát Triển	-	-	-	1.400.000.002	1.400.000.002	1.400.000.002
Cộng	12.412.121.512	12.412.121.512	-	6.550.000.002	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
Cộng tổng			6.397.112	



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

16. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

(a.2) 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
54001.AV201200791	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	3.855.000.000	Thế chấp tài sản
54001.AV201200896	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Lâm Đồng	12,00%	8.000.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng tổng			11.855.000.000	

(a.3) 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
HD ngày 01/01/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	143.224.400	Tin chấp
HD ngày 25/02/2014 và PL	Lưu Thị Hoàng	10,00%	35.000.000	Tin chấp
HD ngày 30/06/2013 và PL	Lê Thị Thục Quyên	10,00%	300.000.000	Tin chấp
HD ngày 01/08/2014 và PL	Nguyễn Thị Hào	10,00%	72.500.000	Tin chấp
Cộng tổng			550.724.400	

17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà

Cộng

31/12/2022	01/01/2022
VND	VND
7.577.549.948	6.970.911.047
7.577.549.948	6.970.911.047



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%
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%



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

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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
Cộng	18.631.367.327	11.574.550.936
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hoạt động xây lắp	-	382.251.463
Cộng	-	382.251.463
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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
Cộng	18.631.367.327	11.192.299.473
4. Giá vốn hàng bán		
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
Cộng	9.867.227.865	5.441.321.928
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.427.336	55.211.759
Cộng	34.427.336	55.211.759
6. Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi tiền vay	2.883.057.835	3.479.060.373
Cộng	2.883.057.835	3.479.060.373

1.0304
C
TRẮC
DỊCH
TÀI C
VÀ
TÀI -

S.B.K.K.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
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
Cộng	4.516.101.969	5.603.621.343
8. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý CCDC	-	128.272.727
Thu khác	115.445.349	408.856.693
Cộng	115.445.349	537.129.420
9. Chi phí khác		
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
Cộng	1.893.268.025	2.581.891.896
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		
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
Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(81)	(1.181)
Lãi (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(81)	(1.181)
Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2022.		

2138
ÔNG
NHẬN
VỤ T
HÀNH S
KIỂM
AM VI
P. HI



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

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.013.928.295	46.327.288
Chi phí nhân công	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
Cộng	15.541.639.722	11.785.141.416

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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	434.978.910	353.878.063



000
JG
.ND
L
.T.

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 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
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.290.683.137)	2.704.477.431	1.413.794.294
Lợi nhuận khác	(454.363.892)	(1.323.458.784)	(1.777.822.676)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.745.047.029)	1.381.018.647	(364.028.382)
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2022			
Tài sản bộ phận	53.895.248.487	5.036.743.598	58.931.992.085
Tổng tài sản	53.895.248.487	5.036.743.598	58.931.992.085
Nợ phải trả bộ phận	75.787.282.205	232.606.711	76.019.888.916
Tổng nợ phải trả	75.787.282.205	232.606.711	76.019.888.916



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)

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

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

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Giá trị số sách		Đơn vị tính: VND
	31/12/2022	01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.380.870.723	-	2.307.137.767
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)
Cộng	25.012.781.456	(17.757.813.392)	23.401.213.516 (17.630.693.689)

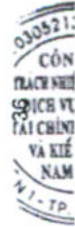
Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách	
	31/12/2022	01/01/2022
13.930.871.284	14.300.285.812	
12.412.121.512	18.962.121.514	
30.442.693.869	27.310.403.973	
11.424.108.326	11.725.572.737	
68.209.794.991	72.298.384.036	

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 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

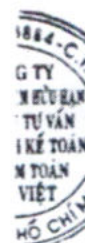
Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

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
Số cuối năm	61.827.274.140	6.382.520.851	68.209.794.991
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
Số đầu năm	65.184.045.487	7.114.338.549	72.298.384.036
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 phiếu chào bán là 3.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 66,67% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá 30.000.000.000 đồng. Phương thức chào bán: chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Thời gian dự kiến chào bán: quý 1/2017. Đến ngày phát hành báo cáo này Công ty vẫn chưa phát hành tăng vốn theo nghị quyết trên được.

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

Thành Phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa

38



Tổng Giám Đốc

Đinh Thanh Tâm



Nơi nhận:

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

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL
REPRESENTATIVE



Trịnh Ngọc Thanh
TRỊNH NGỌC THANH

