

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD
Website: www.kiemtoanfac.vn

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Công ty TNHH Kiểm toán FAC

Thư giải trình này được cung cấp liên quan đến cuộc kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán FAC về Báo cáo tài chính riêng riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt cho năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/12/2023 nhằm mục đích đưa ra ý kiến về việc liệu báo cáo tài chính riêng có phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hay không. Chúng tôi xác nhận rằng (với sự hiểu biết và tin tưởng cao nhất, chúng tôi đã tìm hiểu những thông tin mà chúng tôi cho là cần thiết để thu được những hiểu biết thích hợp):

- (1) Chúng tôi khẳng định là chúng tôi hiểu rõ trách nhiệm và đã hoàn thành trách nhiệm của chúng tôi theo các điều khoản trong Hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2023 với Công ty TNHH Kiểm toán FAC, đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng; cụ thể là báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.
- (2) Chúng tôi đã sử dụng các giả định hợp lý để đưa ra các ước tính kế toán, kể cả ước tính về giá trị hợp lý.
- (3) Công ty có quyền sở hữu hợp pháp đối với tất cả các tài sản, không có tranh chấp liên quan tới các tài sản và không có các tài sản bị cầm cố cũng như thế chấp, ngoài các tài sản thế chấp đã thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng.
- (4) Chúng tôi đã ghi nhận hoặc trình bày đúng đắn tất cả các khoản nợ phải trả, bao gồm các khoản nợ thực tế và nợ tiềm tàng và đã trình bày tất cả các khoản bảo lãnh cho bên thứ ba và các bên liên quan của Công ty trên các báo cáo tài chính riêng.
- (5) Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được giải thích và thuyết minh đầy đủ tại Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng một cách phù hợp theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.
- (6) Tất cả các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đều đã được điều chỉnh và thuyết minh.
- (7) Chúng tôi không có kế hoạch dừng sản xuất bất kỳ dòng sản phẩm nào có thể dẫn đến bất kỳ hàng tồn kho dư thừa hoặc quá hạn. Không có bất kỳ hàng tồn kho nào được ghi nhận theo giá trị vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.
- (8) Chúng tôi không có bất kỳ kế hoạch nào có thể dẫn đến thay đổi trọng yếu giá trị cũng như phân loại của tài sản và nợ phải trả được trình bày trên báo cáo tài chính riêng.
- (9) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 51.538.784.859 đồng và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 22.823.078.807 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 24.121.734.943 đồng). Hiện chúng tôi chưa có phương án, kế hoạch hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán các khoản nợ trong vòng 12 tháng tới. Khả năng hoạt động liên tục của công ty chúng tôi đang phụ thuộc vào khả năng sinh lời và sự tiếp tục đầu tư vốn của chủ sở hữu trong tương lai.

Chúng tôi đã ghi nhận chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư ("dự án") có giá gốc là 16.851.649.407 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16.851.649.407 đồng) Liên quan đến dự án này, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban



hành Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc chấm dứt hoạt động dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 về chấm dứt hoạt động dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động. Chúng tôi đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng và các văn bản và quyết định hành chính có liên quan. Ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 05/2024/HC-ST V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai", tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, ngày 19/02/2024 Chúng tôi đã nộp đơn kháng cáo đến Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng. Vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai của Chúng tôi đang chờ Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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

3000
ÔNG T
LÀM Đ
LÀ
T.LÀM

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

Trân trọng,
Tổng Giám Đốc



Đinh Thanh Tâm

Đà Lạt, Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Văn Hòa



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
1. MỤC LỤC	1
2. THÔNG TIN CHUNG	2 - 3
3. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	4
4. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
5.1 Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
5.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
5.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 33

3305
CÔNG
KIẾ
1
12

THÔNG TIN CHUNG

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Công ty có trụ sở chính tại: số 25 Trần Phú, phường 3, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

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

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

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc công ty phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đinh Thanh Tâm

Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 3 năm 2024





Số: 082 /2023/BCTC-FAC

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Như trình bày tại thuyết minh số 36 trong Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 51.538.784.859 đồng và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 22.823.078.807 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 24.121.734.943 đồng). Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng, các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về việc gia hạn thanh toán từ các tổ chức tín dụng, cũng như nhà cung cấp và các bằng chứng cho thấy khả năng thanh toán nợ của Công ty cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu báo cáo tài chính kèm theo được lập với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.
- Như trình bày tại thuyết minh số 9 trong Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty ghi nhận chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn do Công ty làm chủ đầu tư ("dự án") có giá gốc là 16.851.649.407 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16.851.649.407 đồng). Liên quan đến dự án này, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc chấm dứt hoạt động dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2022 về chấm dứt hoạt động dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty với lý do Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn đã chấm dứt hoạt động. Công ty đã khởi kiện lên Tòa án Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 503/UBND-XD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, Quyết định số 06/QĐ-KHĐT ngày 24



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

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Vấn đề khác

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 24.121.734.943 đồng, lỗ lũy kế là 52.122.186.136 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

Công ty TNHH Kiểm toán FAC



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		33.557.273.054	35.639.736.869
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	970.575.310	1.004.105.535
1. Tiền	111		962.394.310	995.924.535
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.181.000	8.181.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.097.804.304	16.677.299.223
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	8.236.742.336	10.548.575.393
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	3.901.545.571	3.748.917.746
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7.1	10.627.676.922	10.497.441.912
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(8.668.160.525)	(8.117.635.828)
IV. Hàng tồn kho	140	9	18.069.277.793	17.539.169.549
1. Hàng tồn kho	141		18.069.277.793	17.539.169.549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		419.615.647	419.162.562
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10.1	15.585.476	15.132.391
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	404.030.171	404.030.171
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		29.580.301.072	32.649.617.065
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7.2	3.000.000	3.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		12.512.258.296	14.292.806.791
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	8.767.446.592	10.437.853.567
- Nguyên giá	222		34.345.572.185	34.345.572.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.578.125.593)	(23.907.718.618)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	3.744.811.704	3.854.953.224
- Nguyên giá	228		5.538.892.859	5.538.892.859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.794.081.155)	(1.683.939.635)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	16.150.843.007	16.978.953.531
- Nguyên giá	231		29.549.207.355	29.549.207.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.398.364.348)	(12.570.253.824)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	213.582.999	496.561.635
1. Đầu tư vào công ty con	251	15.1	6.000.000.000	6.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	15.2	348.000.000	348.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.134.417.001)	(5.851.438.365)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		700.616.770	878.295.108
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10.2	700.616.770	878.295.108
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		63.137.574.126	68.289.353.934

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Mẫu số B01-DN

Bảng Cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		60.156.811.577	65.891.992.662
I. Nợ ngắn hạn	310		56.380.351.861	59.761.471.812
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	9.392.493.462	9.753.115.383
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.557.331.169	2.404.783.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	2.426.413.693	2.902.908.075
4. Phải trả người lao động	314		85.690.770	84.507.136
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	29.751.868.236	27.486.454.510
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.1	1.535.378.451	2.232.879.098
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.1	3.031.176.080	3.041.823.933
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	8.600.000.000	11.855.000.000
II. Nợ dài hạn	330		3.776.459.716	6.130.520.850
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.2	2.843.109.716	5.227.170.850
2. Phải trả dài hạn khác	337	19.2	933.350.000	903.350.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.980.762.549	2.397.361.272
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	2.980.762.549	2.397.361.272
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.000.000.000	45.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.430.669.829	6.430.669.829
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.785.162.494	2.785.162.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		303.715.085	303.715.085
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(51.538.784.859)	(52.122.186.136)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(52.122.186.136)	(51.888.643.813)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		583.401.277	(233.542.323)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		63.137.574.126	68.289.353.934

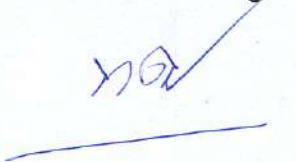
Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huỳnh Thị Lợi


Nguyễn Văn Hòa




Đinh Thanh Tâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023


Đơn vị tính: VND

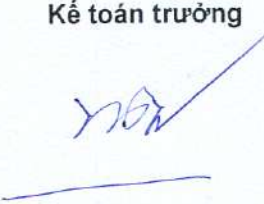
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	16.312.655.408	17.948.240.055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	16.312.655.408	17.948.240.055
4. Giá vốn hàng bán	11	24	8.894.508.503	9.458.161.725
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.418.146.905	8.490.078.330
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.748.090	1.301.919
7. Chi phí tài chính	22	26	2.059.515.303	3.748.509.572
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.776.536.667	2.810.975.831
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27	2.879.693.470	3.256.000.075
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.480.686.222	1.486.870.602
11. Thu nhập khác	31	28	7.367.910	115.445.349
12. Chi phí khác	32	29	1.904.652.855	1.835.858.274
13. Lợi nhuận khác	40		(1.897.284.945)	(1.720.412.925)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		583.401.277	(233.542.323)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		583.401.277	(233.542.323)

Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2024
 Người lập biểu

Kê toán trưởng

Tổng Giám Đốc


 Huỳnh Thị Lộc


 Nguyễn Văn Hòa



Đinh Thanh Tâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2023

Đơn vị tính: VND


Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		583.401.277	(233.542.323)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.608.659.019	2.730.323.625
- Các khoản dự phòng	03		833.503.333	1.064.653.444
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.748.090)	(1.301.919)
- Chi phí đi vay	06	26	1.776.536.667	2.810.975.831
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		5.800.352.206	6.371.108.658
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.028.970.222	(1.686.368.521)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(530.108.244)	952.055.262
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.286.717.752)	1.066.572.920
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		177.225.253	388.082.385
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	(39.644.998)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	11	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		30.000.000	100.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.219.721.685	7.151.805.706
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.748.090	1.301.919
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.748.090	1.301.919
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	20	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	20	(3.255.000.000)	(6.550.000.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.255.000.000)	(6.550.000.002)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(33.530.225)	603.107.623
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	4	1.004.105.535	400.997.912
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	4	970.575.310	1.004.105.535


Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huỳnh Thị Lộc


Nguyễn Văn Hòa


Đinh Thanh Tâm

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

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có Công ty con và Công ty liên kết sau:

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

2447

TYTN
TOÁ
AC

HỒ

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Các chi phí phát sinh sau khi đưa bất động sản đầu tư vào sử dụng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu thì các khoản chi phí này được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

C.T.P.
IHH
.N
CHỈ

3.7 Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định không được khấu hao. Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.14 Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.15 Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là bên liên quan.

3.17 Báo cáo bộ phận

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

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

924
C TY
M T
A
P H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Mẫu số B09-DN

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.129.657	5.831.904
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	956.264.653	990.092.631
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	8.181.000	8.181.000
TỔNG CỘNG	970.575.310	1.004.105.535

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Bạch Việt	307.761.000	307.761.000
Công ty TNHH Green Park Đà Lạt	764.132.182	1.364.132.182
Công ty Cổ phần Xây lắp & Vật tư Xây dựng Số 2	350.000.000	350.000.000
Công ty TNHH Thuận Đức	-	578.572.000
Công ty TNHH Tiến Cường	118.906.486	169.855.580
Công ty TNHH Vạn Trường Đức	911.058.989	1.846.479.407
Các khách hàng khác	5.784.883.679	5.931.775.224
TỔNG CỘNG	8.236.742.336	10.548.575.393

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
Phạm Hoàng Long	457.907.216	457.907.216
Lê Trung Dũng	268.172.954	268.172.954
Lê Đức Nhân	440.945.108	440.945.108
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.000.630.750	848.002.925
TỔNG CỘNG	3.901.545.571	3.748.917.746

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	1.733.889.543	1.733.889.543
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	62.000.000	62.000.000

7. Phải thu khác	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
7.1 Phải thu khác ngắn hạn	10.627.676.922	10.497.441.912
Tạm ứng	76.559.232	116.274.574
Phải thu Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.322.991.185	1.327.748.946
Phải thu Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	8.919.669.145	8.760.832.464
Phải thu khác	308.457.360	292.585.928
7.2 Phải thu khác dài hạn	3.000.000	3.000.000
Ký quỹ, ký cược	3.000.000	3.000.000
TỔNG CỘNG	10.630.676.922	10.500.441.912

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

Mẫu số B09-DN

7. Phải thu khác (tiếp theo)*Trong đó: phải thu khác là các bên liên quan*

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.322.991.185	1.327.748.946
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bào Lộc	8.919.669.145	8.760.832.464

8. Nợ xấu và Dự phòng phải thu khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Số đã lập dự phòng	Giá gốc	Số đã lập dự phòng
8.1 Nợ phải thu khách hàng	6.839.227.560	(6.457.161.469)	6.137.089.503	(6.062.392.827)
Báo Sài Gòn Giải Phóng	382.307.608	(382.307.608)	382.307.608	(382.307.608)
Công ty TNHH Khải Minh	129.209.590	(129.209.590)	129.209.590	(129.209.590)
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Lộc	298.758.850	(298.758.850)	298.758.850	(298.758.850)
Công ty Cổ phần Xây lắp & Vật tư Xây dựng Số 2	350.000.000	(350.000.000)	350.000.000	(350.000.000)
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Bạch Việt	307.761.000	(307.761.000)	307.761.000	(307.761.000)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lâm An	207.590.000	(207.590.000)	207.590.000	(207.590.000)
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Nam Lâm	111.550.000	(111.550.000)	111.550.000	(111.550.000)
Công ty TNHH Green Park Đà Lạt	764.132.182	(382.066.091)	1.364.132.182	-
Trung tâm Nước sạch & Vệ sinh Môi trường Lâm Đồng	148.623.000	(148.623.000)	148.623.000	(148.623.000)
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	286.657.500	(286.657.500)	286.657.500	(286.657.500)
Các khách hàng khác	3.852.637.830	(3.852.637.830)	3.914.631.955	(3.839.935.279)
8.2 Trả trước cho người bán	1.974.752.884	(1.974.752.884)	1.954.352.884	(1.762.657.073)
Phạm Hoàng Long	457.907.216	(457.907.216)	457.907.216	(457.907.216)
Lê Trung Dũng	268.172.954	(268.172.954)	268.172.954	(268.172.954)
Lê Đức Nhân	440.945.108	(440.945.108)	440.945.108	(440.945.108)
DNTN Duy Hà	102.788.280	(102.788.280)	102.788.280	(102.788.280)
Các nhà cung cấp khác	704.939.326	(704.939.326)	684.539.326	(492.843.515)
8.3 Nợ phải thu khác	236.246.172	(236.246.172)	292.585.928	(292.585.928)
Phải thu khác	236.246.172	(236.246.172)	292.585.928	(292.585.928)
TỔNG CỘNG	9.050.226.616	(8.668.160.525)	8.384.028.315	(8.117.635.828)

9. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

10. Chi phí trả trước

VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp			Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	935.102.244	1.087.609.750	1.602.575.850	-	420.136.144
Thuế thu nhập doanh nghiệp	404.030.171	-	-	-	404.030.171	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	29.871.844	59.619.153	62.526.664	-	26.964.333
Thuế tài nguyên	-	199.890.580	1.563.002.579	1.010.470.804	-	752.422.355
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	1.540.311.757	3.856.952.063	4.429.849.618	-	967.414.202
Thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	197.731.650	444.653.809	382.908.800	-	259.476.659
TỔNG CỘNG	404.030.171	2.902.908.075	7.015.837.354	7.492.331.736	404.030.171	2.426.413.693

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	9.111.639.097	21.132.402.718	3.864.304.308	237.226.062	34.345.572.185
Số cuối năm	9.111.639.097	21.132.402.718	3.864.304.308	237.226.062	34.345.572.185
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	4.928.728.161	15.003.806.985	3.737.957.410	237.226.062	23.907.718.618
Khấu hao trong năm	279.797.520	1.319.040.215	71.569.240		1.670.406.975
Số cuối năm	5.208.525.681	16.322.847.200	3.809.526.650	237.226.062	25.578.125.593
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.182.910.936	6.128.595.733	126.346.898	-	10.437.853.567
Số cuối năm	3.903.113.416	4.809.555.518	54.777.658	-	8.767.446.592

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.012.012.319 đồng

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.740.331.308 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Mẫu số B09-DN

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Số cuối năm	4.404.107.500	141.958.364	992.826.995	5.538.892.859
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	1.258.316.417	141.958.364	283.664.854	1.683.939.635
Khấu hao trong năm	89.879.744		20.261.776	110.141.520
Số cuối năm	1.348.196.161	141.958.364	303.926.630	1.794.081.155
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.145.791.083	-	709.162.141	3.854.953.224
Số cuối năm	3.055.911.339	-	688.900.365	3.744.811.704

14. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Số cuối năm	16.266.575.243	13.282.632.112	29.549.207.355
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	8.661.374.388	3.908.879.436	12.570.253.824
Khấu hao trong năm	551.610.727	276.499.797	828.110.524
Số cuối năm	9.212.985.115	4.185.379.233	13.398.364.348
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.605.200.855	9.373.752.676	16.978.953.531
Số cuối năm (*)	7.053.590.128	9.097.252.879	16.150.843.007

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

(*) Ghi chú: Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

15. Đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
15.1 Đầu tư vào công ty con	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(5.773.196.737)	226.803.263
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	(4.000.000.000)	-	4.000.000.000	(3.773.196.737)	226.803.263
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-
15.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	348.000.000	(134.417.001)	213.582.999	348.000.000	(78.241.628)	269.758.372
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	(134.417.001)	213.582.999	348.000.000	(78.241.628)	269.758.372
TỔNG CỘNG	6.348.000.000	(6.134.417.001)	213.582.999	6.348.000.000	(5.851.438.365)	496.561.635

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Công ty Cấp nước Lâm Đồng	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779	361.889.779	
Công ty Cổ phần Thăng Đạt	500.000.000	-	225.922.551	225.922.551	225.922.551	
Công ty Cổ phần Hữu Thịnh	1.750.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	
Nguyễn Văn Đức	1.502.954.465	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	
Hoàng Đức Văn	1.315.529.794	1.502.954.465	1.502.954.465	1.502.954.465	1.502.954.465	
Mai Đức Quốc	1.173.890.090	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	1.315.529.794	
Cao Đăng Tuấn	1.103.231.389	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	1.173.890.090	
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389	1.103.231.389	
Phan Hoàng Chi	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000	
Các nhà cung cấp khác	1.434.997.945	1.434.997.945	1.569.697.315	1.569.697.315	1.569.697.315	
TỔNG CỘNG	9.392.493.462	9.392.493.462	9.753.115.383	9.753.115.383	9.753.115.383	

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

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

Số cuối năm
1.103.231.389

Số đầu năm
1.103.231.389



17. Chi phí phải trả ngắn hạn	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay (*)	28.069.000.000	26.292.463.333
Chi phí khác	1.682.868.236	1.193.991.177
TỔNG CỘNG	29.751.868.236	27.486.454.510

(*) Là tổng giá trị khoản lãi vay phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng. Khoản nợ lãi vay của công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng với tổng giá trị: 28.069.000.000 đồng này đã được ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động Sản Vạn Thành Phát. Theo thông báo số 33/NHNN.LĐ-HĐBN ngày 05/01/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng.

18. Doanh thu chưa thực hiện	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
18.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.535.378.451	2.232.879.098
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	1.535.378.451	2.232.879.098
18.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.843.109.716	5.227.170.850
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê nhà	2.843.109.716	5.227.170.850
TỔNG CỘNG	4.378.488.167	7.460.049.948

19. Phải trả khác	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
19.1 Phải trả ngắn hạn khác	3.031.176.080	3.041.823.933
Tài sản thừa chưa xử lý	154.734.629	154.734.629
Kinh phí công đoàn	308.178.559	330.226.779
Phải trả cổ phần hóa	66.800.000	66.800.000
Phải trả cổ tức	63.370.332	63.370.332
Phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	110.633.173	110.633.173
Phải trả khoản quyết toán giảm Cư Ngõ Quyền	382.251.463	382.251.463
Phải trả lãi vay	589.003.233	589.003.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.356.204.691	1.344.804.324
19.2 Phải trả dài hạn khác	933.350.000	903.350.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	933.350.000	903.350.000
TỔNG CỘNG	3.964.526.080	3.945.173.933

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng (*)	8.600.000.000	8.600.000.000	-	3.255.000.000	11.855.000.000	11.855.000.000
TỔNG CỘNG	8.600.000.000	8.600.000.000	-	3.255.000.000	11.855.000.000	11.855.000.000

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Lãi suất vay/năm	Số dư nợ gốc (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
5400LAV201200791 (**)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Lâm Đồng	12,00%	600.000.000	Thế chấp tài sản
5400LAV201200896 (**)		12,00%	8.000.000.000	Thế chấp tài sản
TỔNG CỘNG			8.600.000.000	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

21. Vốn chủ sở hữu**21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.888.643.812)	2.630.903.596	
- Lãi (Lỗ) trong năm trước					(233.542.323)	(233.542.323)	
Số dư cuối năm trước	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(52.122.186.135)	2.397.361.272	
-Lãi (Lỗ) trong năm nay					583.401.277	583.401.277	
Số dư cuối năm	45.000.000.000	6.430.669.829	2.785.162.494	303.715.085	(51.538.784.858)	2.980.762.549	

21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	%	Số đầu năm	%	Đơn vị tính: VND
Vốn góp của các đối tượng khác	45.000.000.000	100,00%	45.000.000.000	100,00%	
Cộng	45.000.000.000	100%	45.000.000.000	100%	

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

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: 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	-	-	

21.4 Cổ phiếu

	<i>Cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- 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

22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nợ khó đòi đã xử lý	154.750.111	154.750.111

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu khai thác vật liệu xây dựng	7.013.400.000	8.701.440.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.299.255.408	9.246.800.055
TỔNG CỘNG	16.312.655.408	17.948.240.055

24. Giá vốn hàng bán

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn khai thác vật liệu xây dựng	4.414.769.039	5.772.967.117
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.479.739.464	3.685.194.608
TỔNG CỘNG	8.894.508.503	9.458.161.725

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.748.090	1.301.919
TỔNG CỘNG	1.748.090	1.301.919

26. Chi phí hoạt động tài chính

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi tiền vay	1.776.536.667	2.810.975.831
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	282.978.636	937.533.741
TỔNG CỘNG	2.059.515.303	3.748.509.572



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Mẫu số B09-DN

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.132.993.171	1.239.533.997
Chi phí khấu hao TSCĐ	55.032.560	55.032.560
Chi phí dự phòng	550.524.697	127.119.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.814.594	97.496.509
Chi phí bằng tiền khác	1.061.328.448	1.736.817.306
TỔNG CỘNG	2.879.693.470	3.256.000.075

28. Thu nhập khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	7.367.910	115.445.349
TỔNG CỘNG	7.367.910	115.445.349

29. Chi phí khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao TSCĐ, phân bổ CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch, trạm trộn bê tông ngưng hoạt động	1.196.707.813	1.318.414.502
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, truy thu thuế	617.093.137	347.925.123
Chi phí khác	90.851.905	169.518.649
TỔNG CỘNG	1.904.652.855	1.835.858.274

30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	583.401.277	(233.542.323)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	294.043.058	347.925.123
+ Các khoản điều chỉnh tăng	294.043.058	347.925.123
. Chi phí không hợp lệ	294.043.058	347.925.123
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
. Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN	877.444.335	114.382.800
- Chuyển lỗ những năm trước	(877.444.335)	(114.382.800)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

31. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	2.570.871	1.013.928.295
Chi phí nhân công	1.374.897.902	1.548.081.553
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.608.659.019	2.730.323.625
Chi phí dự phòng	550.524.697	127.119.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.445.180.075	2.973.076.500
Chi phí bằng tiền khác	5.447.467.238	5.479.942.012
TỔNG CỘNG	13.429.299.802	13.872.471.688

32. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2023 có giá trị: 17.193.684.862 VND trong đó: Chi phí dở dang của Dự án Khu Dân cư Đồi An Tôn có tổng giá trị đầu tư là: 16.851.649.407 VND. Tuy nhiên, theo quyết định số 503/UBND-XD 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 Đồi An Tôn.

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

33. Thông tin về các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty con	Thanh toán hộ	178.043.351
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con	Cho mượn tiền	158.836.681

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

34. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Năm nay	Đơn vị tính: VND	
	Cung cấp dịch vụ - Kinh doanh cho thuê nhà	Cộng tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	9.299.255.408	16.312.655.408
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	9.417.200.147	13.831.969.186
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(117.944.739)	2.480.686.222
Lợi nhuận khác	(599.879.334)	(1.897.284.945)
Tổng lợi nhuận trước thuế	(717.824.073)	583.401.277
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2023		
Tài sản bộ phận	58.954.492.909	63.137.574.126
Tổng tài sản	58.954.492.909	63.137.574.126
Nợ phải trả bộ phận	59.377.909.008	60.156.811.577
Tổng nợ phải trả	59.377.909.008	60.156.811.577

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

34. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

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

Năm trước	Cung cấp dịch vụ - Kinh doanh cho thuê nhà	Khai thác bán vật liệu xây dựng	Đơn vị tính: VND	
			Cộng	Tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận	9.246.800.055	8.701.440.000	17.948.240.055	
Các chi phí trực tiếp cho bộ phận	10.464.406.884	5.996.962.569	16.461.369.453	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.217.606.829)	2.704.477.431	1.486.870.602	
Lợi nhuận khác	(396.954.141)	(1.323.458.784)	(1.720.412.925)	
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.614.560.970)	1.381.018.647	(233.542.323)	
Tài sản và nợ phải trả tại ngày 31/12/2022				
Tài sản bộ phận	63.252.610.336	5.036.743.598	68.289.353.934	
Tổng tài sản	63.252.610.336	5.036.743.598	68.289.353.934	
Nợ phải trả bộ phận	65.659.385.951	232.606.711	65.891.992.662	
Tổng nợ phải trả	65.659.385.951	232.606.711	65.891.992.662	

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

35. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

36. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 22.823.078.807 đồng, lỗ lũy kế là 51.538.784.859 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản nợ, vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

37. Thông tin khác

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 từ năm 2017.

Thành phố Đà Lạt, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Huynh Thi Loi


Nguyễn Văn Hòa




Đinh Thanh Tâm