BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán hợp nhất ..... 02 – 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....06
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất..... 07 - 17

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2014)	Số đầu năm (01/01/2014)
1	2	3	4	5
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**199,228,298,773**	**188,795,279,481**
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110		**5,183,098,925**	**8,940,870,595**
1. Tiền	111	V.01	4,262,148,100	8,266,534,796
2. Các khoản tương đương tiền	112		920,950,825	674,335,799
II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III- Các khoản phải thu	130		**94,598,979,048**	**109,035,145,699**
1. Phải thu khách hàng	131		69,694,109,775	90,638,513,816
2. Trả trước cho người bán	132		26,061,929,376	18,559,619,218
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	1,271,868,650	991,218,557
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(2,428,928,753)	(1,154,205,892)
IV- Hàng tồn kho	140		**89,591,621,372**	**62,965,469,136**
1. Hàng tồn kho	141	V.04	89,873,740,619	63,599,685,567
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(282,119,247)	(634,216,431)
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		**9,854,599,428**	**7,853,794,051**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		942,704,791	1,315,561,696
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,451,873,719	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.05	3,322,366,134	3,218,603,487
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		4,137,654,784	3,319,628,868
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**61,400,469,217**	**64,063,991,521**
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213	V.06	-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07	-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II- Tài sản cố định	220		**42,267,302,447**	**45,453,851,933**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	34,864,685,967	38,491,749,930

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2014)	Số đầu năm (01/01/2014)
1	2	3	4	5
- Nguyên giá	222		50,124,435,209	51,405,315,638
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15,259,749,242)	(12,913,565,708)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	6,537,220,188	6,672,050,565
- Nguyên giá	228		7,485,903,945	7,485,903,945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(948,683,757)	(813,853,380)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	865,396,292	290,051,438
III- Bất động sản đầu tư	240	V.12	**15,826,637,112**	**16,207,870,089**
- Nguyên giá	241		18,942,313,800	18,942,313,800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(3,115,676,688)	(2,734,443,711)
IV- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		**361,818,414**	**363,578,971**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		361,818,414	363,578,971
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V- Tài sản dài hạn khác	260		**2,944,711,244**	**2,038,690,528**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2,408,614,267	1,717,873,613
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	292,197,977	76,917,915
3. Tài sản dài hạn khác	268		243,899,000	243,899,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**260,628,767,990**	**252,859,271,002**
NGUỒN VỐN				
A- Nợ phải trả (300=310+330)	**300**		**210,455,164,230**	**194,971,304,572**
I- Nợ ngắn hạn	310		**101,777,598,759**	**107,980,133,631**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	50,100,650,000	55,460,650,000
2. Phải trả người bán	312		32,777,323,741	39,056,635,035
3. Người mua trả tiền trước	313		7,163,412,831	2,297,145,062
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	792,866,121	1,059,637,870
5. Phải trả công nhân viên	315		(1,379,819,749)	(1,329,574,503)
6. Chi phí phải trả	316	V.17	6,213,790,572	4,816,279,717
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.18	6,747,663,225	7,043,778,432
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(638,287,982)	(424,417,982)
II- Nợ dài hạn	330		**108,677,565,471**	**86,991,170,941**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		55,000,000	55,000,000

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2014)	Số đầu năm (01/01/2014)
1	2	3	4	5
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	103,860,583,756	82,454,726,560
5. Thuế thu nhập hoàn lại phải trả	335	V.21	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		4,761,981,715	4,481,444,381
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B- Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	**400**		**50,173,603,760**	**57,887,966,430**
I- Vốn chủ sở hữu	410	V.22	**50,173,603,760**	**57,887,966,430**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45,000,000,000	45,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15,984,469,356	15,984,469,356
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1,992,170,302	1,992,170,302
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1,059,474,177	1,059,474,177
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		360,605,657	455,605,657
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(14,223,115,732)	(6,603,753,062)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12.Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432	V.23	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**260,628,767,990**	**252,859,271,002**
			-	-

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tài sản thuê ngoài				
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược				
4. Nợ khó đòi đã xử lý			730,142,447	730,142,447
5. Ngoại tệ các loại				
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

Ngày 30 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 03 Năm 2014	Quý 03 Năm 2013	09 tháng Năm 2014	09 tháng Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	11,533,473,310	5,174,357,235	36,962,104,364	41,185,995,470
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10		11,533,473,310	5,174,357,235	36,962,104,364	41,185,995,470
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	10,457,400,154	4,679,110,366	33,717,486,672	38,668,934,448
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		1,076,073,156	495,246,869	3,244,617,692	2,517,061,022
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	28,992,711	25,726,687	196,224,417	136,706,620
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	400,040,100	200,204,179	1,687,887,297	2,209,335,765
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		400,040,100	200,204,179	1,687,887,297	2,209,335,765
8. Chi phí bán hàng	24		239,214,596	532,895,672	578,956,264	810,391,621
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,287,072,879	1,691,893,912	8,072,971,084	6,672,585,849
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1,821,261,708)	(1,904,020,207)	(6,898,972,536)	(7,038,545,593)
11. Thu nhập khác	31	VI.27	457,657,454	62,289,909	854,534,644	191,488,804
12. Chi phí khác	32	VI.28	1,011,798,292		1,757,463,555	113,902,002
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(554,140,838)	62,289,909	(902,928,911)	77,586,802
14. Phần lãi , lỗ trong công ty liên kết	50		1,523,004		7,845,567	615,270
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		(2,373,879,542)	(1,841,730,298)	(7,794,055,880)	(6,960,343,521)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.29				188,132,052
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.30	(58,837,334)		(215,280,062)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		(2,315,042,208)	(1,841,730,298)	(7,578,775,818)	(7,148,475,573)
18.1.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số						
18.2.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			(2,315,042,208)	(1,841,730,298)	(7,578,775,818)	(7,148,475,573)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			(514)	(409)	(1,684)	(1,589)

Ngày 30 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 03 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2014	09 tháng đầu năm 2013
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		72,639,357,621	52,368,348,450
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(52,259,094,356)	(45,539,666,354)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6,666,771,918)	(7,701,882,958)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(4,389,534,956)	(7,687,461,928)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(13,419,825)	(70,277,310)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		39,079,125,978	15,403,363,128
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(48,189,700,020)	(15,483,701,808)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**199,962,524**	**(8,711,278,780)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	21		-	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	22		27,525,190	27,526,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(2,390,000,000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	2,387,509,961
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,655,848,219)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1,259,548,544	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		192,147,895	124,760,927
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1,176,626,590)**	**149,796,888**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1,405,848,219	-
2. Tiền trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		12,354,147,848	10,570,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(16,541,103,671)	(10,295,849,746)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6,783,815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(2,781,107,604)**	**267,366,439**
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(3,757,771,670)**	**(8,294,115,453)**
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**8,940,870,595**	**9,653,608,076**
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**		-	-
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**VII.34**	**5,183,098,925**	**1,359,492,623**

Ngày 30 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2014

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp :

1. Hình thức sở hữu vốn :

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng, theo Quyết định số 3747/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4203000171 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp, với vốn điều lệ: 45.000.000.000 đồng (Bốn lăm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ: 13.500.000.000đồng, chiếm 30% vốn điều lệ.

Tại ngày 31/05/2011 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã tách Công ty 274 thành Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty Địa ốc Bảo Lộc thành Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu, chiếm 100% vốn điều lệ tại 2 Công ty trên.

2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây lắp, thương mại, dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh :

Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở. Thi công xây lắp các công trình dân dụng, giao thông thuỷ lợi, công nghiệp. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn kế. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1 - Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 .

2 - Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ)

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 Việt Nam ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20/03/2006.

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 ban hành. Các báo cáo tài chính đã được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng Chuẩn mực, thông tư hướng dẫn Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

3 - Hình thức kế toán áp dụng: Công ty đang áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính theo hình thức Chứng từ ghi sổ.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng :

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 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 tại thời điểm báo cáo.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được qui đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế (hoặc tỷ giá bình quân liên hàng) tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các

khoản mục có gốc ngoại tệ được qui đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn được tính theo giá mua thực tế và các chi phí thực tế có liên quan.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được tháp hơn giá mua thực tế thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí thu 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

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

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian sử dụng các loại tài sản cố định được xác định theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ của Bộ Tài Chính.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua được coi là "tương đương tiền".
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn,
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc trong hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các chi phí khác:

Các chi phí trả trước 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.

Đối với các chi phí liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phải thực hiện trên nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

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

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.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một các đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp động được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết..

13. 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 hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

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.

14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01-Tiền	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
- Tiền mặt	665,299,665	890,975,661
- Tiền gửi ngân hàng	3,596,848,435	7,375,559,135
- Các khoản tương đương tiền	920,950,825	674,335,799
Cộng	**5,183,098,925**	**8,940,870,595**

02-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác		
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Cộng		

03-Các khoản phải thu ngắn hạn khác	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
- Phải thu khách hàng	68,363,276,560	90,638,513,816
- Trả trước cho người bán	18,852,058,932	18,559,619,218
- Phải thu khác	248,585,023	991,218,557
Cộng	**87,463,920,515**	**110,189,351,591**

04-Hàng tồn kho	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
- Nguyên liệu, vật liệu	1,697,408,996	1,722,796,802
- Công cụ, dụng cụ	199,110,821	261,912,034
- Chi phí SX, KD dở dang	85,586,243,437	55,730,058,661
- Thành phẩm	3,771,720,088	5,660,099,164
- Hàng hóa	3,329,246	224,818,906
Cộng	**91,257,812,588 0**	**63,599,685,567**

05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	1,451,873,719	2,837,846,921
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	355,771,534	380,756,566
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	**1,807,645,253**	**3,218,603,487**

06-Tài sản ngắn hạn khác	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
- Tạm ứng	2,135,159,031	1,404,971,316
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,455,587,650	1,400,000,000
Cộng	**3,590,746,681**	**2,804,971,316**

07-Các khoản phải thu dài hạn

08- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện VT	Thiết bị, DC quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	**20,189,055,509**	**22,262,013,865**	**7,755,116,443**	**1,199,129,820**		**51,405,315,637**
- Mua trong kỳ						-
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán			445,335,000			**445,335,000**
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	**20,189,055,509**	**22,262,013,865**	**7,309,781,443**	**1,199,129,820**	-	**50,959,980,637**
2. Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	**3,598,138,377**	**5,953,729,303**	**2,163,887,141**	**1,197,810,886**		**12,913,565,707**
- Khấu hao trong kỳ	650,893,198	1,687,758,779	451,547,618	1,318,940		**2,791,518,535**
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán		-	445,335,000			**445,335,000**
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	**4,249,031,575**	**7,641,488,082**	**2,170,099,759**	**1,199,129,826**	-	**15,259,749,242**
3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						-
- Tại ngày đầu năm	**16,590,917,132**	**16,308,284,562**	**5,591,229,302**	**1,318,934**	-	**38,491,749,930**
- Tại ngày cuối kỳ	**15,940,023,934**	**14,620,525,783**	**5,139,681,684**		-	**35,700,231,401**

09- Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính:

10- Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, Bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	**6,493,076,950**				**992,826,995**	**7,485,903,945**
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
Số dư cuối kỳ	**6,493,076,950**	-	-	-	**992,826,995**	**7,485,903,945**
2. Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	**712,544,500**				**101,308,880**	**813,853,380**
- Khấu hao trong kỳ	129,764,933				5,065,444	**134,830,377**
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	**842,309,433**	-	-	-	**106,374,324**	**948,683,757**
3. Giá trị còn lại của TSCĐVH						-
- Tại ngày đầu năm	**5,780,532,450**	-	-	-	**891,518,115**	**6,672,050,565**
- Tại ngày cuối kỳ	**5,650,767,517**	-	-	-	**886,452,671**	**6,537,220,188**

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	865,396,292	290,051,437

12 - Tăng giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
1. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
- Số dư đầu kỳ	6,473,217,638	12,469,096,162	18,942,313,800
- Tăng trong kỳ			-
- Giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	6,473,217,638	12,469,096,162	18,942,313,800
2. Giá trị hao mòn lũy kế			-
Số dư đầu kỳ	1,413,887,877	1,320,555,834	2,734,443,711
- Tăng trong kỳ	194,196,528	187,036,449	381,232,977
- Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	1,608,084,405	1,507,592,283	3,115,676,688
3. Giá trị còn lại của BĐSĐT			-
- Tại ngày đầu năm	5,059,329,761	11,148,540,328	16,207,870,089
- Tại ngày cuối kỳ	4,865,133,233	10,961,503,879	15,826,637,112

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
13- Đầu tư tài chính dài hạn		
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	361,818,414	363,578,971
14- Tài sản dài hạn khác	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
-Chi phí trả trước dài hạn	2,408,614,267	1,717,873,613
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	243,899,000	243,899,000
Cộng	**2,652,513,267**	**1,961,772,613**
15- Nợ ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	50,100,650,000	660,000,000
15.2- Phải trả người bán	18,852,058,932	39,056,635,035
15.3- Người mua trả trước	4,601,043,445	2,297,145,062
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	**1,502,894,877**	**1,059,637,870**
- Thuế giá trị gia tăng	1,451,873,719	913,253,392
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		82,164,564
- Thuế thu nhập cá nhân		-
- Thuế tài nguyên	28,964,658	42,413,784
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất		-
- Các loại thuế khác		
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	22,056,500	21,806,130
15.5- Phải trả người lao động	(1,191,545,598)	(1,329,574,503)
15.6- Chi phí phải trả	5,938,119,622	4,816,279,717
15.7-Các khoản phải trả khác	**4,266,513,586**	**7,043,778,432**
- Kinh phí công đoàn	723,955,508	668,640,440
- Bảo hiểm xã hội, y tế	516,384,062	751,965,373
- Phải trả về cổ phần hoá		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,026,174,016	5,623,172,619
Cộng nợ ngắn hạn	**84,069,734,864**	**53,603,901,613**
16- Nợ dài hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu kỳ**
16.1- Vay và nợ dài hạn	103,860,583,756	82,454,726,560
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-
16.3- Doanh thu chưa thực hiện	6,153,833,498	4,481,444,381
16.4- Nhận ký quỹ dài hạn	-	-
Cộng nợ dài hạn	**110,014,417,254**	**86,936,170,941**

17- Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm (01/01/2014)	**45,000,000,000**	**15,984,469,356**	**455,605,657**	**1,992,170,302**	**1,059,474,177**	**(6,603,753,062)**
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong kỳ						(7,578,775,818)
Tăng khác						
Trả cổ tức						
Trích lập các quỹ						
Chi thù lao HĐQT,BKS			95,000,000			
Trích quỹ khen thưởng,phúc lợi						
Giảm khác						(40,586,852)
Số dư cuối kỳ(30/09/2014)	**45,000,000,000**	**15,984,469,356**	**360,605,657**	**1,992,170,302**	**1,059,474,177**	**(14,223,115,732)**

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Vốn góp của Nhà nước	13,500,000,000	13,500,000,000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31,500,000,000	31,500,000,000
Cộng	**45,000,000,000**	**45,000,000,000**

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

* Số lượng cổ phiếu quỹ :

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	45,000,000,000	45,000,000,000
+ 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, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm :
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông :
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi :
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận :

đ. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4,500,000	4,500,000
+ Cổ phiếu phổ thông	4,500,000	4,500,000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4,500,000	4,500,000
+ Cổ phiếu phổ thông	4,500,000	4,500,000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :10.000đồng/ CP*

e. Các quỹ của doanh nghiệp	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	1,992,170,302	1,992,170,302
- Quỹ dự phòng tài chính	1,059,474,177	1,059,474,177
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	360,605,657	455,605,657

18- Nguồn kinh phí

19- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 03/2014	Quý 03/2013
- Doanh thu bán hàng và cấp dịch vụ	11,533,473,310	5,174,357,235
Cộng	**11,533,473,310**	**5,174,357,235**

20- Các khoản giảm trừ doanh thu

21- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 03/2014**	**Quý 03/2013**
- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa	11,533,473,310	5,174,357,235
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ		
Cộng	**11,533,473,310**	**5,174,357,235**

22- Giá vốn hàng bán	**Quý 03/2014**	**Quý 03/2013**
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	10,457,400,154	4,679,110,366
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	**10,457,400,154**	**4,679,110,366**

23- Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 03/2014**	**Quý 03/2013**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28,992,711	25,726,687
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	**28,992,711**	**25,726,687**

24- Chi phí tài chính	**Quý 03/2014**	**Quý 03/2013**
- Lãi tiền vay	400,040,100	200,204,179
- Chi phí tài chính khác		
Cộng	**895,794,073**	**200,204,179**

25- Chi phí bán hàng	239,214,596	532,895,672
26- Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,287,072,879	1,691,893,912
27- Thu nhập khác	457,657,454	62,289,909
28- Chi phí khác	1,011,798,292	

29- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Quý 03/2014**	**Quý 03/2013**
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành		
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**0**	**0**

30 - Thông tin về các bên liên quan

Ngày 30 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT