



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
DALAT REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

* Địa chỉ : 25- Trần Phú - Phường 3 - Tp. Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng

* Mã số thuế : 58 00000142

* Điện thoại: 063.3822243

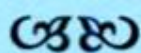
* Fax: 0633.821433

* E-mail: dalatreajsc@dalatreal.com.vn

* Website: dalatreal.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **HỢP NHẤT**

Quý III Năm 2019



Đà Lạt, Tháng 10/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		42,874,882,514	37,721,684,683
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5,985,701,871	4,736,280,097
1. Tiền	111		5,829,711,563	2,580,289,789
2. Các khoản tương đương tiền	112		155,990,308	2,155,990,308
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16,513,124,639	14,298,817,154
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	15,014,141,948	17,050,628,702
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	13,549,802,824	9,381,172,845
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2,575,670,076	2,513,905,816
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(14,626,490,209)	(14,646,890,209)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	18,909,050,937	17,197,210,632
1. Hàng tồn kho	141		18,985,817,337	17,273,977,032
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76,766,400)	(76,766,400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,467,005,067	1,489,376,800
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	-	286,653,421
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		551,625,644	576,316,642
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	915,379,423	626,406,737
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		45,015,394,035	47,064,581,117
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3,000,000	3,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	3,000,000	3,000,000
II. Tài sản cố định	220		22,665,046,736	24,477,916,475
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	18,416,643,978	20,125,613,823
- Nguyên giá	222		37,076,445,922	36,937,165,831
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,659,801,944)	(16,811,552,008)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4,248,402,758	4,352,302,652
- Nguyên giá	228		5,538,892,859	5,538,892,859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,290,490,101)	(1,186,590,207)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	19,675,653,609	20,378,959,857
- Nguyên giá	231		29,549,207,355	29,549,207,355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9,873,553,746)	(9,170,247,498)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	275,026,653	275,026,653
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		275,026,653	275,026,653
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,396,667,037	1,929,678,132
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2,396,667,037	1,929,678,132
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		87,890,276,549	84,786,265,800

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		87,102,872,056	80,209,071,386
I. Nợ ngắn hạn	310		75,147,260,328	69,216,806,407
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	16,087,672,924	17,972,953,552
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		13,449,532,265	4,068,524,657
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	867,171,098	2,087,289,518
4. Phải trả người lao động	314		261,517,448	203,563,600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	19,811,378,803	17,104,276,973
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		214,500,000	232,000,000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	5,871,711,365	5,880,421,682
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	18,677,121,512	21,761,121,512
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(93,345,087)	(93,345,087)
II. Nợ dài hạn	330		11,955,611,728	10,992,264,979
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	2,938,259,310	1,317,369,977
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	730,000,000	826,000,000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	8,287,352,418	8,848,895,002
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		787,404,493	4,577,194,414
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	787,404,493	4,577,194,414
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45,000,000,000	45,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45,000,000,000	45,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,847,215,361	3,847,215,361
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2,998,612,591	3,051,644,479
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		389,637,545	336,605,657
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(51,448,061,004)	(47,658,271,083)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(47,658,271,083)	(37,983,495,507)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(3,789,789,921)	(9,674,775,576)
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		87,890,276,549	84,786,265,800

Người lập biểu



Huỳnh Thị Lộc

Đà Lạt, ngày 16 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Hoà

Lê Thị Kim Chính



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 03 Năm 2019	Quý 03 Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	7,400,477,899	7,379,863,507	24,270,501,656	27,136,920,112
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10		7,400,477,899	7,379,863,507	24,270,501,656	27,136,920,112
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	5,999,049,812	6,705,081,192	21,607,600,222	25,304,527,214
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		1,401,428,087	674,782,315	2,662,901,434	1,832,392,898
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	81,282,165	41,104,020	131,145,216	382,810,770
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	780,703,598	78,361,259	2,498,937,648	2,323,483,046
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		780,703,598	78,361,259	2,498,937,648	2,323,483,046
8. Chi phí bán hàng	24		118,240,688	105,019,792	345,590,916	336,851,100
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		946,101,915	873,310,426	2,798,314,989	3,687,688,516
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(362,335,949)	(340,805,142)	(2,848,796,903)	(4,132,818,994)
11. Thu nhập khác	31	VI.27	4,197,000	1,816,000	56,917,863	102,503,590
12. Chi phí khác	32	VI.28	318,503,945	327,289,073	997,910,881	774,048,114
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(314,306,945)	(325,473,073)	(940,993,018)	(671,544,524)
14. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết	50					(69,702,194)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		(676,642,894)	(666,278,215)	(3,789,789,921)	(4,874,065,712)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.29				
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.30				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		(676,642,894)	(666,278,215)	(3,789,789,921)	(4,874,065,712)
18.1.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số						
18.2.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ			(676,642,894)	(666,278,215)	(3,789,789,921)	(4,874,065,712)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			(150)	(148)	(842)	(1,083)

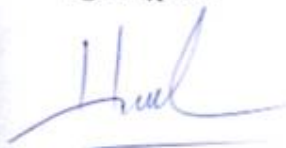
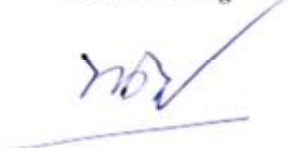
// 50
 // P/F
 // 6

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 16 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc


Huỳnh Thị Lộc

Nguyễn Văn Hòa

Lê Thị Kim Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

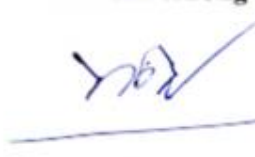
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2019	09 tháng đầu năm 2018
I	2	3		
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		39,849,624,071	27,244,857,453
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(20,057,219,820)	(15,162,055,817)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,140,097,910)	(2,430,294,142)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(113,192,873)	(141,031,483)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1,531,777)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5,012,544,272	3,715,906,146
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(17,065,374,668)	(4,529,460,708)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4,484,751,295	8,697,921,449
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BDSĐT và các TSDH khác	21		(10,804,091)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BDSĐT và các TSDH khác	22		53,000,000	12,417,135
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,974,570	284,358,251
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		44,170,479	296,775,386
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		-	-
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		98,000,000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3,377,500,000)	(5,789,500,000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3,279,500,000)	(5,789,500,000)
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		1,249,421,774	3,205,196,835
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4,580,289,789	2,252,712,743
- 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	5,829,711,563	5,457,909,578

Người lập biểu



Huỳnh Thị Lộc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hòa

Ngày 09 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03 năm 2019

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).

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 thủy lợi, công nghiệp. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn kiến trúc. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ 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 (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng :

1 - Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán 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 quy 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 thấp 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 dở 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:

101
3
11
I
11
II

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 cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận 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.

14
TY
HA
A
T.A

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	309,549,425	499,398,250
- Tiền gửi ngân hàng	5,520,162,138	4,080,891,539
- Các khoản tương đương tiền	155,990,308	155,990,308
Cộng	5,985,701,871	4,736,280,097
02-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- 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	15,014,141,948	17,050,628,702
- Trả trước cho người bán	13,549,802,824	9,381,172,845
- Phải thu khác	2,575,670,076	2,513,905,816
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14,626,490,209)	(14,646,890,209)
Cộng	16,513,124,639	14,298,817,154
04-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nguyên liệu, vật liệu	1,716,187,729	1,749,591,215
- Công cụ, dụng cụ	88,898,008	81,398,008
- Chi phí SX, KD dở dang	16,743,738,584	15,138,069,990
- Thành phẩm	436,761,096	303,130,817
- Hàng hóa	231,920	1,787,002
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(76,766,400)	(76,766,400)
Cộng	18,909,050,937	17,197,210,632
05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	551,625,644	576,316,642
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	915,379,423	626,406,737
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	1,467,005,067	1,202,723,379
06-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	865,830,895	1,063,074,675
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	0	0
Cộng	865,830,895	1,063,074,675
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	TSCD khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCD hữu hình						
Số dư đầu năm	10,779,504,002	21,812,758,821	4,114,949,665	229,953,343		36,937,165,831
- Mua trong kỳ						-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	139,280,091					139,280,091
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	10,918,784,093	21,812,758,821	4,114,949,665	229,953,343	-	37,076,445,922
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4,156,598,487	9,484,331,329	2,963,526,014	207,096,178		16,811,552,008
- Khấu hao trong kỳ	456,973,448	1,042,700,565	325,807,919	22,768,004		1,848,249,936
- Tăng khác	-	-	-	-		-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	4,613,571,935	10,527,031,894	3,289,333,933	229,864,182	-	18,659,801,944
3. Giá trị còn lại của TSCD HH						
- Tại ngày đầu năm	6,622,905,515	12,328,427,492	1,151,423,651	22,857,165	-	20,125,613,823
- Tại ngày cuối kỳ	6,305,212,158	11,285,726,927	825,615,732	89,161	-	18,416,643,978

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

10- Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Nhãn hiệu hàng hóa	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	4,404,107,500		141,958,364		992,826,995	5,538,892,859
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
Số dư cuối kỳ	4,404,107,500	-	141,958,364	-	992,826,995	5,538,892,859
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	898,797,441		85,175,006		202,617,760	1,186,590,207
- Khấu hao trong kỳ	78,700,261		7,458,071		17,741,562	103,899,894
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	977,497,702	-	92,633,077	-	220,359,322	1,290,490,101
3. Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu năm	3,505,310,059	-	56,783,358	-	790,209,235	4,352,302,652
- Tại ngày cuối kỳ	3,426,609,798	-	49,325,287	-	772,467,673	4,248,402,758

Cuối kỳ

Đầu kỳ

0

0

11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

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	16,266,575,243	13,282,632,112	29,549,207,355
- Tăng trong kỳ			-
- Giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	16,266,575,243	13,282,632,112	29,549,207,355
2. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	6,358,537,895	2,811,709,603	9,170,247,498
- Tăng trong kỳ	487,663,984	215,642,264	703,306,248
- Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	6,846,201,879	3,027,351,867	9,873,553,746
3. Giá trị còn lại của BDSĐT			
- Tại ngày đầu năm	9,908,037,348	10,470,922,509	20,378,959,857
- Tại ngày cuối kỳ	9,420,373,364	10,255,280,245	19,675,653,609



	Cuối kỳ	Đầu kỳ
13- Đầu tư tài chính dài hạn		
13.1- Đầu tư vào công ty con	6,000,000,000	6,000,000,000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (100%)	4,000,000,000	4,000,000,000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (100%)	2,000,000,000	2,000,000,000
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (29%)	275,026,653	275,026,653
14- Tài sản dài hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chi phí trả trước dài hạn	2,396,667,037	1,929,678,132
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	803,000,000	803,000,000
Cộng	3,199,667,037	2,732,678,132
15- Nợ ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	18,677,121,512	21,761,121,512
15.2- Phải trả người bán	16,087,672,924	17,972,953,552
15.3- Người mua trả trước	13,449,532,265	4,068,524,657
15.4- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	867,171,098	2,087,289,518
- Thuế giá trị gia tăng		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế thu nhập cá nhân		
- Thuế tài nguyên		
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất		
- Các loại thuế khác		
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
15.5- Phải trả người lao động	261,517,448	203,563,600
15.6- Chi phí Phải trả	19,811,378,803	17,104,276,973
15.7- Các khoản phải trả khác	11,483,957,582	11,903,721,929
- Kinh phí công đoàn	362,199,807	342,258,127
- Bảo hiểm xã hội, y tế	125,340,460	100,398,049
- Phải trả về cổ phần hoá	-	-
- Các khoản Phải trả, phải nộp khác	10,996,417,315	11,461,065,753
Cộng nợ ngắn hạn	80,638,351,632	75,101,451,741
16- Nợ dài hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
16.1- Vay và nợ dài hạn	8,287,352,418	8,848,895,002
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.3- Doanh thu chưa thực hiện	2,938,259,310	1,317,369,977
16.4- Nhận ký quỹ dài hạn	730,000,000	826,000,000
Cộng nợ dài hạn	11,955,611,728	10,992,264,979


CÔNG
HÀNG
ĐÀ LẠT


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 đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	45.000.000,000	3.847.215,361	3.051.644,479	336,605,657		(47,658,271,083)
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong năm						(3,789,789,921)
Tăng khác				53,031,888		
Cổ tức phải trả						
Trích lập các quỹ						
Chi thù lao HĐQT, BKS, BDH						
Trích quỹ khen thưởng, PL						
Giảm khác			53,031,888			
Số dư cuối kỳ	45.000.000,000	3.847.215,361	2.998.612,591	389,637,545	0	(51,448,061,004)

LÀM
CHỮ
ĐI
A
019

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

	Kỳ này	Kỳ trước
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- 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 :

d. Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- + Cổ phiếu phổ thông
- + 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
- + Cổ phiếu phổ thông
- + Cổ phiếu ưu đãi

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

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
e. Các quỹ của doanh nghiệp		
- Quỹ đầu tư phát triển	2,998,612,591	3,051,644,479
- Quỹ dự phòng tài chính		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	389,637,545	336,605,657

18- Nguồn kinh phí

19- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

- Doanh thu bán hàng và cấp dịch vụ

Cộng

	Năm 2019	Năm 2018
	24,270,501,656	27,136,920,112
Cộng	24,270,501,656	27,136,920,112



20- Các khoản giảm trừ doanh thu**21- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ

Cộng**22- Giá vốn hàng bán**

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của thành phẩm đã bán
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cộng**23- Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng**24- Chi phí tài chính**

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác

Cộng**25- Chi phí bán hàng****26- Chi phí quản lý doanh nghiệp****27- Thu nhập khác****28- Chi phí khác****29- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****30 - Thông tin về các bên liên quan**

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	24,270,501,656	27,136,920,112
Cộng	24,270,501,656	27,136,920,112
	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	21,607,600,222	25,304,527,214
Cộng	21,607,600,222	25,304,527,214
	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	131,145,216	382,810,770
Cộng	131,145,216	382,810,770
	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	2,498,937,648	2,323,483,046
Cộng	2,498,937,648	2,323,483,046
	345,590,916	336,851,100
	2,798,314,989	3,687,688,516
	56,917,863	102,503,590
	997,910,881	774,048,114

Ngày 16 tháng 10 năm 2019

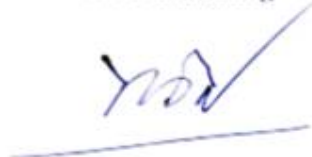
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Huỳnh Thị Lộc



Nguyễn Văn Hòa



Lê Thị Kim chính