



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ **QUÝ IV NĂM 2016**

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

MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán	02 – 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.....	05
Thuyết minh báo cáo tài chính.....	06 - 16



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	1/1/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		100,386,035,042	126,122,293,971
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5,492,660,797	2,195,704,594
1. Tiền	111		5,350,767,827	2,060,172,699
2. Các khoản tương đương tiền	112		141,892,970	135,531,895
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		28,254,379,630	62,752,032,633
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	21,644,568,619	54,931,906,907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	6,787,673,166	3,651,416,949
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2,354,782,373	6,652,409,605
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(3,472,478,905)	(3,423,535,205)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	939,834,377	939,834,377
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	59,938,976,191	60,083,499,208
1. Hàng tồn kho	141		60,015,742,591	60,160,265,608
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76,766,400)	(76,766,400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6,700,018,424	1,091,057,536
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	195,530,081	362,568,845
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,309,563,948	70,897,562
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	733,926,020	657,591,129
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		2,460,998,375	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		56,421,473,652	58,352,644,646
II. Tài sản cố định	220		27,406,368,289	28,254,158,492
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	22,748,607,591	23,486,256,274
- Nguyên giá	222		34,326,781,555	32,782,245,918
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11,578,173,964)	(9,295,989,644)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4,657,760,698	4,767,902,218
- Nguyên giá	228		5,538,892,859	5,538,892,859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(881,132,161)	(770,990,641)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	22,254,443,185	23,192,184,849
- Nguyên giá	231		29,549,207,355	29,549,207,355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7,294,764,170)	(6,357,022,506)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		57,060,000	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		57,060,000	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	4,348,000,000	4,348,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		6,000,000,000	6,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348,000,000	348,000,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,000,000,000)	(2,000,000,000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,355,602,178	2,558,301,305
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2,352,602,178	2,558,301,305
4. Tài sản dài hạn khác	268		3,000,000	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		156,807,508,694	184,474,938,617



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		108,952,556,789	132,252,965,231
I. Nợ ngắn hạn	310		52,437,092,931	77,164,745,820
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311V.13		21,437,360,223	18,430,309,868
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3,332,806,534	2,897,111,200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313V.14		5,507,800,013	844,212,601
4. Phải trả người lao động	314		77,395,747	65,625,328
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315V.15		6,771,438,915	8,725,861,301
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319V.16		4,416,996,551	3,583,098,574
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320V.17		11,500,000,000	43,169,632,000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(606,705,052)	(551,105,052)
II. Nợ dài hạn	330		56,515,463,858	55,088,219,411
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336V.18		3,124,463,858	2,981,719,411
2. Phải trả dài hạn khác	337V.16		55,000,000	55,000,000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338V.17		53,336,000,000	52,051,500,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		47,854,951,905	52,221,973,386
I. Vốn chủ sở hữu	410V.19		47,854,951,905	52,221,973,386
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		(6,664,595,503)	(2,297,574,022)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2,297,574,022)	(2,297,574,022)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4,367,021,481)	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		156,807,508,694	184,474,938,617

Thành Phố Đà Lạt, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Keang

Đoàn Xuân Tới

Kế toán trưởng

NVA

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Kim Chính



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 04 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04 Năm 2016	Quý 04 Năm 2015	Lũy kế Năm 2016	Lũy kế Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	9,287,267,097	78,914,954,591	42,265,451,458	110,938,122,026
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	10		9,287,267,097	78,914,954,591	42,265,451,458	110,938,122,026
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	8,967,134,475	76,532,176,182	38,087,695,953	103,513,367,245
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	20		320,132,622	2,382,778,409	4,177,755,505	7,424,754,781
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	3,606,013	33,107,738	19,639,775	47,041,276
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	233,166,252	228,960,378	583,096,424	1,472,996,546
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		233,166,252	228,960,378	583,096,424	1,472,996,546
8. Chi phí bán hàng	24		110,193,946	391,392,580	744,466,767	1,456,528,636
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,825,778,005	2,960,655,099	6,850,416,850	7,976,014,844
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1,845,399,568)	(1,165,121,910)	(3,980,584,761)	(3,433,743,969)
11. Thu nhập khác	31		72,520,935	13,012,737,479	98,485,487	15,145,656,659
12. Chi phí khác	32		75,447,970	5,254,849,998	484,922,207	7,835,903,189
13. Lợi nhuận khác	40		(2,927,035)	7,757,887,481	(386,436,720)	7,309,753,470
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1,848,326,603)	6,592,765,571	(4,367,021,481)	3,876,009,501
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30				775,201,900
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1,848,326,603)	6,592,765,571	(4,367,021,481)	3,100,807,601
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(411)	1,465	(970)	689

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Xuan Toi

Đoàn Xuân Tới

Kế toán trưởng

Nhan Hoa

Nguyễn Văn Hòa



580
CÔ
PHI
ĐÀ
AT.



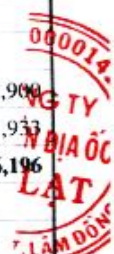
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
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		52,276,148,679	123,297,980,260
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(29,069,242,798)	(55,271,625,812)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5,240,544,731)	(5,288,812,074)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(638,750,499)	(1,971,308,694)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21,286,241,040	15,437,404,247
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(23,080,340,906)	(23,571,341,223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15,533,510,785	52,632,296,704
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		(36,546,364)	(71,905,637)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	22		-	45,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	122,359,900
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12,262,707	39,301,933
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(24,283,657)	134,756,196
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		11,900,000,000	200,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(24,118,632,000)	(53,473,018,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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		(12,218,632,000)	(53,273,018,000)
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		3,290,595,128	(505,965,100)
- tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2,060,172,699	2,566,137,799
- 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	5,350,767,827	2,060,172,699



Người lập biểu

Keoan

Đoàn Xuân Tới

Kế toán trưởng

NVH

Nguyễn Văn Hòa

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Kim Chính



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 năm 2016

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 thuỷ 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 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 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:





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.



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

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
01-Tiền		
- Tiền mặt	3,174,690,417	108,180,782
- Tiền gửi ngân hàng	2,176,077,410	1,951,991,917
- Các khoản tương đương tiền	141,892,970	135,531,895
Cộng	5,492,660,797	2,195,704,594
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	21,644,568,619	54,931,906,907
- Trả trước cho người bán	6,787,673,166	3,651,416,949
- Phải thu khác	2,354,782,373	2,260,630,858
Cộng	30,787,024,158	60,843,954,714
04-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nguyên liệu, vật liệu	1,692,099,792	1,708,022,799
- Công cụ, dụng cụ	49,290,735	49,167,652
- Chi phí SX, KD dở dang	57,471,089,068	57,464,136,012
- Thành phẩm	799,183,199	935,488,539
- Hàng hóa	4,079,797	3,450,606
Cộng	60,015,742,591	60,160,265,608
05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	3,309,563,948	70,897,562
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	733,926,020	657,591,129
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	4,043,489,968	728,488,691
06-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	2,267,564,375	1,623,729,681
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	200,000,000	0
Cộng	2,467,564,375	1,623,729,681
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	9,142,717,097	20,022,310,982	2,398,206,972	1,186,325,594	32,685,273	32,782,245,918
- Mua trong kỳ	311,122,259	1,185,431,819	44,290,000			1,540,844,078
- Đầu tư XDCB hoàn thành		82,959,091	262,932,727			345,891,818
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán	31,078,000					31,078,000
- Giảm khác	311,122,259					311,122,259
Số dư cuối kỳ	9,111,639,097	21,290,701,892	2,705,429,699	1,186,325,594	32,685,273	34,326,781,555
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2,405,000,865	4,653,647,538	1,219,701,712	994,215,078	23,424,451	9,295,989,644
- Khấu hao trong kỳ	374,138,964	1,540,304,761.0	248,615,628	123,753,518	6,537,056	2,293,349,927
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán		11,165,607				11,165,607
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	2,779,139,829	6,182,786,692	1,468,317,340	1,117,968,596	29,961,507	11,578,173,964
3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu năm	6,737,716,232	15,368,663,444	1,178,505,260	192,110,516	9,260,822	23,486,256,274
- Tại ngày cuối kỳ	6,332,499,268	15,107,915,200	1,237,112,359	68,356,998	2,723,766	22,748,607,591



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	4,404,107,500				1,134,785,359	5,538,892,859
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tặng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
Số dư cuối kỳ	4,404,107,500	-	-	-	1,134,785,359	5,538,892,859
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	629,158,209				141,832,432	770,990,641
- Khấu hao trong kỳ	89,879,744				20,261,776	110,141,520
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	719,037,953	-	-	-	162,094,208	881,132,161
3. Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu năm	3,774,949,291	-	-	-	992,952,927	4,767,902,218
- Tại ngày cuối kỳ	3,685,069,547	-	-	-	972,691,151	4,657,760,698





	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	57,060,000	0
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	4,381,381,823	1,975,640,683	6,357,022,506
- Tăng trong kỳ	661,241,868	276,499,796	937,741,664
- Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	5,042,623,691	2,252,140,479	7,294,764,170
3. Giá trị còn lại của BĐSĐT			-
- Tại ngày đầu năm	11,885,193,420	11,306,991,429	23,192,184,849
- Tại ngày cuối kỳ	11,223,951,552	11,030,491,633	22,254,443,185





	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
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	348,000,000	348,000,000
14- Tài sản dài hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chi phí trả trước dài hạn	2,352,602,178	2,558,301,305
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	0
Cộng	2,352,602,178	2,558,301,305
15- Nợ ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	11,500,000,000	0
15.2- Phải trả người bán	21,437,360,223	18,430,309,868
15.3- Người mua trả trước	3,332,806,534	2,897,111,200
15.4- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	5,507,800,013	844,212,601
- 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	77,395,747	65,625,328
15.6- Chi phí phải trả	6,771,438,915	8,725,861,301
15.7- Các khoản phải trả khác	3,288,913,376	2,456,989,272
- Kinh phí công đoàn	333,511,809	370,657,701
- Bảo hiểm xã hội, y tế	-56,980,086	208,973,235
- Phải trả về cổ phần hoá		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,012,381,653	1,877,358,336
Cộng nợ ngắn hạn	51,915,714,808	33,420,109,570
16- Nợ dài hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
16.1- Vay và nợ dài hạn	53,336,000,000	95,221,132,000
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm		
16.3- Doanh thu chưa thực hiện	3,124,463,858	2,981,719,411
16.4- Nhận ký quỹ dài hạn	55,000,000	55,000,000
Cộng nợ dài hạn	56,515,463,858	98,257,851,411





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 hoặc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	45,000,000,000	6,430,669,829	303,715,085	1,812,074,420	973,088,074	(2,297,574,022)
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong năm						(4,367,021,481)
Tăng khác						
Cổ tức phải trả						
Trích lập các quỹ						
Chi thù lao HĐQT, BKS, BDH						
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						
Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	45,000,000,000	6,430,669,829	303,715,085	1,812,074,420	973,088,074	(6,664,595,503)

(000)
NG 1
LÀM Đ
Đ. L.
Đ. L.
(000)



b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Nhà nước

- Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng

* 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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

+ Vốn góp đầu năm

+ Vốn góp tăng trong năm

+ Vốn góp giảm trong năm

+ Vốn góp cuối năm

- 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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển

- Quỹ dự phòng tài chính

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	45,000,000,000	45,000,000,000
	45,000,000,000	45,000,000,000

	Kỳ này	Kỳ trước
	45,000,000,000	45,000,000,000
	45,000,000,000	45,000,000,000
	45,000,000,000	45,000,000,000

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	4,500,000	4,500,000
	4,500,000	4,500,000
	4,500,000	4,500,000
	4,500,000	4,500,000
	4,500,000	4,500,000

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	1,812,074,420	1,812,074,420
	973,088,074	973,088,074
	303,715,085	303,715,085

42.
Y
A O I
AT
L A M F

18- Nguồn kinh phí



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

- Doanh thu bán hàng và cấp dịch vụ

Cộng

Quý 04/2016	Quý 04/2015
9,287,267,097	78,914,954,591
9,287,267,097	78,914,954,591

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

Quý 04/2016	Quý 04/2015
9,287,267,097	78,914,954,591
9,287,267,097	78,914,954,591

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

Quý 04/2016	Quý 04/2015
9,198,147,375	76,775,048,441
9,198,147,375	76,775,048,441

23- Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

Quý 04/2016	Quý 04/2015
3,606,013	33,107,738
3,606,013	33,107,738

24- Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay

- Chi phí tài chính khác

Cộng

Quý 04/2016	Quý 04/2015
233,166,252	4,297,780,632
895,794,073	4,297,780,632

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

110,193,946	391,392,580
1,839,778,005	2,960,655,099
72,582,486	13,012,377,479
75,448,020	5,254,849,998

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đoàn Xuân Tới

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Chính