



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2017

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

MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	03 – 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



**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

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

* Fax: 0633.821433

* Website: dalatreal.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV Năm 2017



Đà Lạt, Tháng 01/2018



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
VÀ CÁC CÔNG TY CON
 25 Trần Phú - Phường 3 - TP.Đà Lạt

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 kết thúc ngày 31/12/2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		79,124,820,339	101,696,580,116
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2,394,605,713	7,546,655,844
1. Tiền	111		2,252,712,743	7,404,762,874
2. Các khoản tương đương tiền	112		141,892,970	141,892,970
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54,227,134,964	75,395,320,923
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	45,118,931,952	64,250,568,100
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	14,393,226,962	15,438,914,585
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2,896,129,565	4,238,688,763
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8,181,153,515)	(8,532,850,525)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17,782,257,974	17,313,253,994
1. Hàng tồn kho	141		17,859,024,374	17,390,020,394
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(76,766,400)	(76,766,400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,720,821,688	1,441,349,355
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	-	195,530,081
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,035,227,355	590,628,659
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	665,690,266	655,190,615
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		1,019,904,067	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		49,681,002,655	53,620,231,740
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		(708,286,222)	3,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	3,000,000	3,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(711,286,222)	-
II. Tài sản cố định	220		26,246,571,812	28,502,353,792
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	21,755,735,968	23,872,984,756
- Nguyên giá	222		36,212,052,206	35,950,886,115
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,456,316,238)	(12,077,901,359)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4,490,835,844	4,629,369,036
- Nguyên giá	228		5,538,892,859	5,538,892,859
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,048,057,015)	(909,523,823)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	21,316,701,521	22,254,443,185
- Nguyên giá	231		29,549,207,355	29,549,207,355
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8,232,505,834)	(7,294,764,170)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		209,819,366	144,456,710
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	209,819,366	144,456,710
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	357,881,811	369,545,025
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		368,081,811	369,545,025
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10,200,000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,258,314,367	2,346,433,028
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2,258,314,367	2,346,433,028
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		128,805,822,994	155,316,811,856

0001
 CÔNG TY
 PHÁP
 ĐÀ LẠT

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		110,872,312,402	126,641,310,940
I. Nợ ngắn hạn	310		56,737,415,631	91,346,710,718
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	22,013,557,282	28,560,164,848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5,185,818,265	3,679,061,444
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4,516,205,498	2,463,629,545
4. Phải trả người lao động	314		627,658,139	370,733,577
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	12,791,337,391	8,911,333,282
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		42,000,000	
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	6,047,374,874	9,229,823,840
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	5,631,397,112	38,242,897,112
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(117,932,930)	(110,932,930)
II. Nợ dài hạn	330		54,134,896,771	35,294,600,222
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	1,858,396,771	3,130,100,222
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	255,000,000	55,000,000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	52,021,500,000	32,109,500,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		17,933,510,592	28,675,500,916
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	17,933,510,592	28,675,500,916
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
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		(34,301,954,905)	(23,559,964,581)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(23,559,964,581)	(5,992,617,566)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(10,741,990,324)	(17,567,347,015)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		128,805,822,994	155,316,811,856

12-C.
Y
ĐA ỐC
ĐÀ LẠT
T.L.Đ

Người lập biểu

Nguyễn Văn Hòa

Đà Lạt, ngày 19 tháng 01 năm 2018

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Văn Hoà

Lê Thị Kim Chính





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 25- Trần Phú- Phường 3- Tp.Đà Lạt- Tỉnh Lâm Đồng
 Điện thoại: 0633 822 243 Fax: 0633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 04 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 04 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04 Năm 2017	Quý 04 Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	12,824,184,245	15,643,361,268	52,555,124,608	56,702,356,155
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		53,134,900		53,134,900	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10		12,771,049,345	15,643,361,268	52,501,989,708	56,702,356,155
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	11,854,320,355	15,116,800,424	48,758,406,009	54,108,646,199
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		916,728,990	526,560,844	3,743,583,699	2,593,709,956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	13,972,817	38,740,216	126,184,882	130,349,003
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	2,560,113,478	233,166,252	4,359,817,066	1,622,450,669
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,560,113,478	233,166,252	4,359,817,066	1,622,450,669
8. Chi phí bán hàng	24		133,681,641	148,612,046	522,300,590	867,389,931
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,991,307,924	2,360,720,328	9,445,317,640	8,561,862,692
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3,754,401,236)	(2,177,197,566)	(10,457,666,715)	(8,327,644,333)
11. Thu nhập khác	31	VI.27	75,078,199	162,520,935	216,436,326	267,576,397
12. Chi phí khác	32	VI.28	59,325,896	75,447,970	500,759,935	632,194,417
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		15,752,303	87,072,965	(284,323,609)	(364,618,020)
14. Phần lãi , lỗ trong công ty liên kết	50			9,859,874		5,688,457
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		(3,738,648,933)	(2,080,264,727)	(10,741,990,324)	(8,686,573,896)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.29		897,810	0	3,397,810
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.30				-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		(3,738,648,933)	(2,081,162,537)	(10,741,990,324)	(8,689,971,706)
18.1.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số						
18.2.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông cty mẹ			(3,738,648,933)	(2,081,162,537)	(10,741,990,324)	(8,689,971,706)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			(831)	(462)	(2,387)	(1,931)

Ngày 19 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Hòa

Lê Thị Kim Chính





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
25-Trần Phú - Phường 3- Tp. Đà Lạt- Tỉnh Lâm Đồng
Điện thoại: 0633 822 243 Fax: 0633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 04 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1	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		74,055,178,991	65,419,278,271
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(49,435,140,724)	(39,933,148,377)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6,231,611,785)	(5,525,880,351)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(462,655,735)	(529,664,387)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(5,000,000)	(91,295,095)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9,280,829,020	23,885,709,705
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(24,510,692,680)	(25,272,524,082)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2,690,907,087	17,952,475,684
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
khác	21		(10,582,836)	(36,546,364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH	22		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,238,789	12,220,833
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5,344,047)	(24,325,531)
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		-	13,400,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(7,749,500,000)	(31,568,740,620)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7,749,500,000)	(18,168,740,620)
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(5,063,936,960)	(240,590,467)
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7,316,649,703	5,209,634,909
- 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	2,252,712,743	4,969,044,442

Ngày 01 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hòa

Lê Thị Kim Chính



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
25- Trần phú- Phường 3- Tp.Đà Lạt- Tỉnh Lâm Đồng
Điện thoại: 0633 822 242 - Fax: 0633 821 433

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 04 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 04 năm 2017

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 quy 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:

5:58
CÔNG
PH
ĐÀ L
ĐT-T.1



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.

301
VG
VD
A
AM



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	457,149,033	3,292,846,528
- Tiền gửi ngân hàng	1.795,563,710	4,111,916,346
- Các khoản tương đương tiền	141,892,970	141,892,970
Cộng	2,394,605,713	7,546,655,844
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	45,118,931,953	64,250,568,100
- Trả trước cho người bán	14,393,226,962	15,438,914,585
- Phải thu khác	2,896,129,565	4,238,688,763
Cộng	62,408,288,480	83,928,171,448
04-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nguyên liệu, vật liệu	1,793,607,272	1,503,241,963
- Công cụ, dụng cụ	54,918,008	49,290,735
- Chi phí SX, KD dở dang	15,338,390,336	15,034,224,700
- Thành phẩm	669,890,572	799,183,199
- Hàng hóa	2,218,186	4,079,797
Cộng	64,753,051,083 0	17,390,020,394
05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	3,035,227,355	590,628,659
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	665,690,266	655,190,615
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	3,700,917,621	1,245,819,274
06-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	1,249,899,275	2,262,119,320
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	800,000,000	1,000,000,000
Cộng	2,049,899,275	3,262,119,320
07-Các khoản phải thu dài hạn		

ĐƠN
 TY
 ĐỊA ỐC
 T
 ĐỒNG



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	10,635,047,293	21,391,398,256	2,705,429,699	1,219,010,867		35,950,886,115
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XDCB hoàn thành		261,166,091				261,166,091
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	10,635,047,293	21,652,564,347	2,705,429,699	1,219,010,867	-	36,212,052,206
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3,265,757,519	6,224,288,059	1,468,317,340	1,119,538,441		12,077,901,359
- Khấu hao trong kỳ	784,455,012	1,208,754,589	285,732,852	99,472,426		2,378,414,879
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	4,050,212,531	7,433,042,648	1,754,050,192	1,219,010,867	-	14,456,316,238
3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu năm	7,369,289,774	15,167,110,197	1,237,112,359	99,472,426	-	23,872,984,756
- Tại ngày cuối kỳ	6,584,834,762	14,219,521,699	951,379,507	-	-	21,755,735,968





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	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	719,037,953				190,485,870	909,523,823
- Khấu hao trong kỳ	84,409,808				54,123,384	138,533,192
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giám khác						-
Số dư cuối kỳ	803,447,761	-	-	-	244,609,254	1,048,057,015
3. Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu năm	3,685,069,547	-	-	-	944,299,489	4,629,369,036
- Tại ngày cuối kỳ	3,600,659,739	-	-	-	890,176,105	4,490,835,844





		Cuối kỳ	Đầu kỳ
11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:		209,819,366	144,456,710
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	5,042,623,691	2,252,140,479	7,294,764,170
- Tăng trong kỳ	524,179,866	413,561,798	937,741,664
- Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	5,566,803,557	2,665,702,277	8,232,505,834
3. Giá trị còn lại của BĐSĐT			-
- Tại ngày đầu năm	11,223,951,552	11,030,491,633	22,254,443,185
- Tại ngày cuối kỳ	10,699,771,686	10,616,929,835	21,316,701,521

58
CỔ
PHẦN
ĐÀ
LẠT
17-1



	Cuối kỳ	Đầu kỳ
13- Đầu tư tài chính dài hạn		
13.1-Đầu tư vào công ty con		
- 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	368,081,811	369,545,025
14- Tài sản dài hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
-Chi phí trả trước dài hạn	2,761,446,768	2,346,433,028
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	3,000,000	3,000,000
Cộng	2,764,446,768	2,349,433,028
15- Nợ ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	5,631,397,112	38,242,897,112
15.2- Phải trả người bán	22,013,557,282	28,560,164,848
15.3- Người mua trả trước	5,185,818,265	3,679,061,444
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4,516,205,498	2,463,629,545
- 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	627,658,139	370,733,577
15.6- Chi phí phải trả	12,791,337,391	8,911,333,282
15.7-Các khoản phải trả khác	6,481,290,869	7,083,176,432
- Kinh phí công đoàn	330,831,359	388,865,235
- Bảo hiểm xã hội, y tế	122,143,267	-21,554,696
- Phải trả về cổ phần hoá		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11,300,839,619	6,715,865,893
Cộng nợ ngắn hạn	57,247,264,556	89,310,996,240
16- Nợ dài hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
16.1- Vay và nợ dài hạn	52,021,500,000	32,109,500,000
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-
16.3- Doanh thu chưa thực hiện	1,858,396,771	3,130,100,222
16.4- Nhận ký quỹ dài hạn	255,000,000	55,000,000
Cộng nợ dài hạn	54,134,896,771	35,294,600,222

100
NG
ND
LẠ
LÀP



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	45,000,000,000	3,847,215,361	336,605,657	2,998,612,591		(23,559,964,581)
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong năm						(10,741,990,324)
Tặng 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	3,847,215,361	336,605,657	2,998,612,591	0	(34,301,954,905)



b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Nhà nước

- Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng

<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
45,000,000,000	45,000,000,000
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

- 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

<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
45,000,000,000	45,000,000,000
45,000,000,000	45,000,000,000
45,000,000,000	45,000,000,000

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

- 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*

<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
4,500,000	4,500,000
4,500,000	4,500,000
4,500,000	4,500,000
4,500,000	4,500,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển

- Quỹ dự phòng tài chính

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
2,998,612,591	3,051,644,479
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

<u>Quý 04/2017</u>	<u>Quý 04/2016</u>
12,771,049,345	15,643,361,268
12,771,049,345	15,643,361,268



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 04/2017	Quý 04/2016
12,824,184,245	15,643,361,268
12,824,184,245	15,643,361,268

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 04/2017	Quý 04/2016
11,854,320,355	15,347,813,324
11,854,320,355	15,347,813,324

23- Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

Quý 04/2017	Quý 04/2016
13,972,817	38,740,216
13,972,817	38,740,216

24- Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay

- Chi phí tài chính khác

Cộng

Quý 04/2017	Quý 04/2016
2,560,113,478	233,166,252
895,794,073	233,166,252

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

133,681,641	148,612,046
1,991,307,924	2,734,720,328
75,078,199	162,582,486
59,325,896	897,810

Ngày 19 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hòa

Lê Thị Kim chính