



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (KẾT THÚC NGÀY 30/06/2014 ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	08 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.....	14 - 34



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 06 tháng đầu năm 2014 của Công ty kết thúc ngày 30/06/2014.

Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4203000171 ngày 27/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 ngày 23/06/2009.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

Trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ số: 21(25) Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Vào ngày 30/06/2014, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết.

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty.

Công ty con được hợp nhất:

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 30/06/2014 là 4.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: 1\ Hoạt động tư vấn quản lý: giám sát công trình dân dụng, công nghiệp (chính). 2\ Xây dựng công trình công ích. 3\ Phá dỡ. 4\ Bán buôn vật liệu xây dựng. 5\ Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong các cửa hàng chuyên doanh. 6\ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. 7\ Xây dựng nhà các loại. 8\ Lắp đặt hệ thống điện. 9\ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. 10\ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. 11\ Chuẩn bị mặt bằng. 12\ Thoát nước và xử lý nước thải. 13\ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. 14\ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. 15\ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. 16\ Giáo dục nghề nghiệp. 17\ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 30/06/2014 là 594.151.781 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: môi giới bất động sản (chính) và một số ngành nghề liên quan đến xây dựng khác.

Công ty liên kết chưa được hợp nhất:

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 29%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 30/06/2014 là 1.200.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty liên kết là:
 - + Xây dựng nhà các loại
 - + Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng: lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Các hoạt động hỗ trợ công tác tư vấn xây dựng: lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra, thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu, kết đấu thầu. Khảo sát địa chất công trình.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 30/06/2014 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.



Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	27/04/13
Ông Quách Tân Hải	Phó chủ tịch	27/04/13
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó chủ tịch	27/04/13
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	27/04/13
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	27/04/13
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	27/04/13
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	27/04/13

Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/13
Bà Hoàng Thị Thúy Hồng	Thành viên	27/04/13
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/13

Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bào	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, thành viên Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

Các sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho 06 tháng đầu năm 2014 kết thúc ngày 30/06/2014. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đối với mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.



Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 06 tháng đầu năm 2014 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ Phần Địa ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2014 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 21 tháng 08 năm 2014

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
Chủ tịch HĐQT

[Handwritten signature]
Trần Văn Châu

Đà Lạt, Ngày 21 tháng 08 năm 2014

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Ngô Phước





Số ~~481~~/BCKT-TC

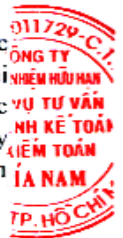
BÁO CÁO
KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho 06 tháng đầu năm 2014
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Kính gửi: Các cổ đông CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20/07/2014 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 06 tháng đầu năm 2014 kết thúc ngày 30/06/2014 được trình bày từ trang 09 đến trang 35.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng các báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công việc kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công tác kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này, chúng tôi chưa thu thập được thư xác nhận số dư tại ngày 30/06/2014 các khoản công nợ liên quan đến công trình Đình Tiên Hoàng (công trình của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc): Khoản mục Phải thu khách hàng (đối tượng là Trường Đình Tiên Hoàng) với số tiền 13.013.943.683 đồng.

Chi phí lãi vay liên quan đến các công trình Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc hạch toán phải thu các đội thi công (theo Biên bản giao việc). Đồng thời, chi phí lãi vay 06 tháng đầu năm 2014 liên quan đến công trình phải thu các đội thi công là 1,101 tỷ đồng Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc chưa phân bổ cho các đội và trình bày tại khoản mục Người mua trả trước - đối tượng Chi phí lãi vay đội thi công. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không nhận được xác nhận của các đội thi công liên quan đến việc phân bổ lãi vay nêu trên. Do vậy, chúng tôi không đủ cơ sở để xác định ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến kết quả kinh doanh trong kỳ và số dư công nợ của các đội thi công tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không thấy có sự kiện trọng yếu nào để chúng tôi cho rằng các Báo cáo tài chính giữa hợp nhất niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30/06/2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực, Hệ thống kiểm toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.





Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc các vấn đề nêu tại thuyết minh tại mục VI.3.1, VI.3.5, VI.4.1, VI. 31 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 21 tháng 8 năm 2014

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Đông Giám đốc

ĐỖ KHẮC THANH

Số giấy CNDKHN kiểm toán 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

TRỊNH ANHI ĐÀO

Số giấy CNDKHN kiểm toán 2430-2013-142-1





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
A - TÀI SẢN NGÂN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		181.209.903.563	188.795.279.481
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	6.549.596.070	8.940.870.595
1. Tiền	111		5.563.653.123	8.266.534.796
2. Các khoản tương đương tiền	112		985.942.947	674.335.799
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.02	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	VI.03	85.897.512.911	109.035.145.699
1. Phải thu khách hàng	131		69.422.378.700	90.638.513.816
2. Trả trước cho người bán	132		15.718.393.099	18.559.619.218
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		3.185.669.864	991.218.557
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(2.428.928.752)	(1.154.205.892)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	79.098.949.920	62.965.469.136
1. Hàng tồn kho	141		79.381.069.167	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		9.663.844.662	7.853.794.051
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.264.564.253	1.315.561.696
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		824.423.130	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	3.521.259.078	3.218.603.487
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	4.053.598.201	3.319.628.868





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		63.063.788.028	64.063.991.521
I- Các khoản phải thu dài hạn	210	VI.07	-	-
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		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		43.747.562.600	45.453.851.933
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	36.437.790.501	38.491.749.931
- Nguyên giá	222		50.959.980.637	51.405.315.637
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.522.190.136)	(12.913.565.706)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	6.582.163.647	6.672.050.565
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(903.740.298)	(813.853.380)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	727.608.452	290.051.437
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	15.953.714.773	16.207.870.089
- Nguyên giá	241		18.942.313.800	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.988.599.027)	(2.734.443.711)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	360.295.410	363.578.971
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		360.295.410	363.578.971
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	VI.14	3.002.215.245	2.038.690.528
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.524.955.602	1.717.873.613
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		233.360.643	76.917.915
3. Tài sản dài hạn khác	268		243.899.000	243.899.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		244.273.691.591	252.859.271.002

11729
CÔNG TY
SÁCH NHẬN HỮU
CH VỤ TƯ V
CHÍNH KẾ T
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP. HỒ C



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		191.754.064.894	194.971.304.572
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	91.125.404.482	107.980.133.631
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		49.423.650.000	55.460.650.000
2. Phải trả người bán	312		29.202.727.737	39.056.635.035
3. Người mua trả tiền trước	313		2.168.341.211	2.297.145.062
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		918.007.498	1.059.637.870
5. Phải trả người lao động	315		-	(1.329.574.503)
6. Chi phí phải trả	316		3.777.291.027	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 ngắn hạn khác	319		6.220.304.991	7.043.778.432
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(584.917.982)	(424.417.982)
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	100.628.660.412	86.991.170.941
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		55.000.000	55.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334		96.664.246.787	82.454.726.560
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		3.909.413.625	4.481.444.381
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		52.519.626.697	57.887.966.430
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	52.519.626.697	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 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 chủ sở hữu	419		360.605.657	455.605.657
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(11.877.092.795)	(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	VI.18	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		244.273.691.591	252.859.271.002





CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa 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		-	-

Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

Đà Lạt, Ngày 20 tháng 07 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



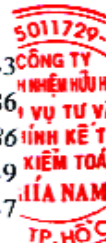


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	25.428.631.054	36.011.638.235
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.20	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.21	25.428.631.054	36.011.638.235
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	23.260.086.519	33.989.824.082
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.168.544.535	2.021.814.153
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	167.231.706	110.979.933
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	1.287.847.197	2.009.131.586
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.287.847.197	1.930.506.586
8. Chi phí bán hàng	24		339.741.668	277.495.949
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.785.898.204	4.980.691.937
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(5.077.710.828)	(5.134.525.386)
11. Thu nhập khác	31	VI.25	396.877.190	129.198.895
12. Chi phí khác	32	VI.26	745.665.263	113.902.002
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(348.788.073)	15.296.893
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		6.322.563	615.270
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	60		(5.420.176.338)	(5.118.613.223)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.27	-	188.132.052
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.28	(156.442.728)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 60 - 61 - 62)	70		(5.263.733.610)	(5.306.745.275)
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			(5.263.733.610)	(5.306.745.275)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(1.170)	(1.179)



Đà Lạt, Ngày 20 tháng 07 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)
06 tháng đầu năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	TM	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		45.880.918.451	59.125.248.364
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(34.395.160.650)	(41.706.974.035)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.561.816.360)	(5.569.078.501)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(8.730.936.277)	(9.188.000.693)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.980.259)	(70.277.310)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.524.759.859	3.168.038.324
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9.690.440.522)	(15.927.744.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.974.655.758)	(10.168.788.256)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn	21		(25.204.229)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác	22		-	
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		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		161.462.985	110.979.933
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		136.258.756	110.979.933
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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		27.549.759.484	14.160.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(19.377.239.257)	(9.805.849.746)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(725.397.750)	(1.748.522.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		7.447.122.477	2.605.627.904
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.391.274.525)	(7.452.180.419)
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 (70 = 50+60+61)	70		6.549.596.070	2.201.427.657



Đà Lạt, Ngày 20 tháng 07 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Phước



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu 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 hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19/12/2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4203000171 ngày 27/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp và Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 ngày 23/06/2009.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 243/QĐ-SGDHN ngày 28/04/2010 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên vào ngày 20/05/2010 với mã chứng khoán là DLR.

Tại ngày 31/05/2011 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã tách Công ty 274 thành Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (vốn điều lệ 4 tỷ đồng) và Công ty Địa ốc Bảo Lộc thành Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bảo Lộc (vốn điều lệ 2 tỷ đồng); Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt chiếm 100% vốn điều lệ tại 2 Công ty nêu trên.

Kể từ ngày 31/12/2010 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã chấm dứt hoạt động đối với Công ty Tư vấn Xây dựng (Công ty thành viên); đồng thời góp vốn thành lập Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt, với vốn điều lệ 1.200.000.000 đồng, trong đó Công ty Địa ốc Đà Lạt chiếm 29% vốn điều lệ. Vốn thực góp tại ngày 30/06/2014 là 348.000.000 đồng, chiếm 29%.

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

II Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (sau đây gọi chung là "Công ty") được lập cho giai đoạn 06 tháng đầu năm 2014 kết thúc ngày 30/06/2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát này tồn tại khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Quyền kiểm soát của công ty mẹ đối với công ty con được xác định khi công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con (công ty mẹ có thể sở hữu trực tiếp công ty con hoặc sở hữu gián tiếp công ty con qua một công ty con khác) trừ trường hợp đặc biệt khi xác định rõ là quyền sở hữu không gắn liền với quyền kiểm soát. Quyền kiểm soát còn được thực hiện ngay cả khi công ty mẹ nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con trong các trường hợp sau đây:

- + Các nhà đầu tư khác thoả thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- + Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thoả thuận;
- + Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương
- + Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Báo cáo hợp nhất này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt; Báo cáo tài chính đã được soát xét của hai công ty con: Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt; Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2014 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt chưa được soát xét.

III Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài Chính.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

IV Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

V Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển:

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là 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.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí 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.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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 các khoản phải thu :

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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.

4.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50 năm





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó 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 hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ điều kiện ghi nhận là TSCĐ vô hình.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên. Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

10.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

10.3. Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) 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.

10.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo 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.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

13. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

14. Công cụ tài chính

14.1. Tài sản tài chính

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu;

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

14.2. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho 06 tháng đầu năm 2014, kết thúc ngày 30/06/2014

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: VND

I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
1.1-Tiền mặt	466.592.267	890.975.661
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	133.967.836	135.605.296
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	12.680.995	1.789.222
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	319.943.436	753.581.143
1.2-Tiền gửi ngân hàng	5.097.060.856	7.375.559.135
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.312.394.831	3.550.804.576
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	3.513.862.475	3.799.804.590
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	270.803.550	24.949.969
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	985.942.947	674.335.799
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	985.942.947	674.335.799
Cộng	6.549.596.070	8.940.870.595
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	-	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
3.1-Phải thu khách hàng	69.422.378.700	90.638.513.816
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (*)	51.328.936.983	69.556.678.069
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	2.549.712.647	1.931.522.827
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	15.543.729.070	19.150.312.920
(*) Ghi chú:		
- Trong đó, công nợ phải thu Công ty CP Giống Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên tại ngày 30/06/2014 là 5,6 tỷ đồng. Khoản công nợ phải thu này liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 60 Hùng Vương, Phường 9, TP. Đà Lạt theo Hợp đồng ký kết ngày 29/12/2011. Thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/06/2014 theo Thông báo số 107/TB-DLR ngày 15/04/2014 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt gửi Công ty CP Giống Lâm nghiệp vùng Tây Nguyên. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này, Công ty CP Địa ốc Đà Lạt vẫn chưa thu được khoản công nợ này; chưa tiến hành hủy Hợp đồng đã ký kết và thu hồi tài sản theo như Thông báo trên.		
3.2-Trả trước cho người bán	15.718.393.099	18.559.619.218
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	4.153.578.132	9.894.077.712
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	2.049.710.279	1.436.356.290
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	9.515.104.688	7.229.185.216
3.3-Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
3.4-Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	-	-
3.5-Các khoản phải thu khác	3.185.669.864	991.218.557
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ) (**)	1.186.686.988	504.976.045
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.398.079.020	63.834.075
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	600.903.856	422.408.437





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho 06 tháng đầu năm 2014, kết thúc ngày 30/06/2014

() Ghi chú:**

- Chi phí du lịch tại Mỹ cho nguyên Chủ tịch HĐQT được HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt thông qua theo Nghị quyết số 01/2013/NQ/HĐQT-DLR ngày 02/01/2013. Chi phí này hạch toán trong năm 2013 tại khoản mục phải thu khác và có số dư tại ngày 30/06/2014 là 181.800.000 đồng chưa được Công ty xử lý.

- Thủ lao HĐQT và BKS năm 2014 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tạm chi là 19.000.000 đồng được hạch toán vào Báo cáo tài chính này tại khoản mục phải thu khác. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014 ngày 16/05/2014, việc chi thủ lao HĐQT và BKS năm 2014 sẽ được chi trả sau khi có quyết toán tài chính năm 2014 đã được kiểm toán.

3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi **(2.428.928.752)** **(1.154.205.892)**

Cộng **85.897.512.911** **109.035.145.699**

4. HÀNG TỒN KHO

Tại ngày **Tại ngày**
30/06/2014 **01/01/2014**

4.1- Giá gốc hàng tồn kho	79.381.069.167	63.599.685.567
- Nguyên liệu, vật liệu	1.713.598.183	1.722.796.802
- Công cụ, dụng cụ	236.246.064	261.912.034
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	73.035.947.100	55.730.058.661
- Thành phẩm	4.390.323.158	5.660.099.164
- Hàng hóa	4.954.662	224.818.906
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(282.119.247)	(634.216.431)

Cộng **79.098.949.920** **62.965.469.136**

(*) Đến thời điểm ngày phát hành Báo cáo soát xét này, công trình chung cư Yersin đã nghiệm thu đưa vào sử dụng và Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã bàn giao cho UBND TP. Đà Lạt. Tuy nhiên, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30/06/2014 (gồm chi phí lãi vay, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí khác) của công trình này chưa được quyết toán với UBND TP. Đà Lạt là 39,387 tỷ đồng.

5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2014	01/01/2014
- Thuế GTGT	3.139.980.466	2.837.846.921
- Thuế TNDN	113.504.283	111.524.024
- Thuế TNCN	10.362.646	16.786.552
- Tiền thuế đất	201.338.360	201.338.360
- Thuế khác	56.073.323	51.107.630
Cộng	3.521.259.078	3.218.603.487

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2014	01/01/2014
6.1- Tài sản thiếu chờ xử lý	607.692.660	514.657.552
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	607.692.660	514.657.552
6.1- Tạm ứng	1.990.317.891	1.404.971.316
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.310.115.425	749.260.002
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	680.202.466	655.711.314
6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.455.587.650	1.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	55.587.650	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	600.000.000	600.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	800.000.000	800.000.000
Cộng	4.053.598.201	3.319.628.868

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

- **-**





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	PTVT, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư tại ngày 01/01/2014	20.189.055.509	22.262.013.865	7.755.116.443	1.199.129.820	51.405.315.637
2 Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	-	-	445.335.000	-	445.335.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	445.335.000	-	445.335.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 30/06/2014	20.189.055.509	22.262.013.865	7.309.781.443	1.199.129.820	50.959.980.637
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2014	3.598.138.376	5.953.729.309	2.163.887.141	1.197.810.880	12.913.565.706
2 Tăng trong kỳ	400.893.198	1.387.758.779	263.988.513	1.318.940	2.053.959.430
- Khấu hao trong kỳ	400.893.198	1.387.758.779	263.988.513	1.318.940	2.053.959.430
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	-	-	445.335.000	-	445.335.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	445.335.000	-	445.335.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 30/06/2014	3.999.031.574	7.341.488.088	1.982.540.654	1.199.129.820	14.522.190.136
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2014	16.590.917.133	16.308.284.556	5.591.229.302	1.318.940	38.491.749.931
2 Tại ngày 30/06/2014	16.190.023.935	14.920.525.777	5.327.240.789	-	36.437.790.501

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : 444.000.000
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 1.199.129.820





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2014	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2014	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2014	712.544.500	101.308.880	813.853.380
2. Tăng trong kỳ	79.756.030	10.130.888	89.886.918
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2014	792.300.530	111.439.768	903.740.298
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2014	5.780.532.450	891.518.115	6.672.050.565
2. Tại ngày 30/06/2014	5.700.776.420	881.387.227	6.582.163.647

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay: 3.078.841.220

11. CHI PHÍ XDCB DỜ DANG

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	583.151.742	145.594.727
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	144.456.710	144.456.710
Cộng	727.608.452	290.051.437

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
1. Số dư tại ngày 01/01/2014	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2014	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2014	1.413.887.877	1.320.555.834	2.734.443.711
2. Tăng trong kỳ	129.464.353	124.690.963	254.155.316
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2014	1.543.352.230	1.445.246.797	2.988.599.027
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
1. Tại ngày 01/01/2014	5.059.329.761	11.148.540.328	16.207.870.089
2. Tại ngày 30/06/2014	4.929.865.408	11.023.849.365	15.953.714.773

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 2.152.795.222



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
13.1- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	360.295.410	363.578.971
<i>(*) Góp vốn vào công ty Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt. Tại ngày 30/06/2014 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt thực góp 348.000.000 đ chiếm tỷ lệ 29%.</i>		
13.2- Đầu tư dài hạn khác	-	-
13.3- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng	360.295.410	363.578.971

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
14.1-Chi phí trả trước dài hạn	2.524.955.602	1.717.873.613
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	2.472.942.737	1.659.240.942
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	52.012.865	58.632.671
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	233.360.643	76.917.915
14.3-Tài sản dài hạn khác	243.899.000	243.899.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	243.899.000	243.899.000
Cộng	3.002.215.245	2.038.690.528

15. NỢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
15.1-Vay ngắn hạn	49.423.650.000	55.460.650.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	47.300.650.000	54.800.650.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.063.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	1.060.000.000	660.000.000
15.2-Phải trả người bán	29.202.727.737	39.056.635.035
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	17.613.149.915	24.905.121.901
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	2.382.290.288	4.256.603.986
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	9.207.287.534	9.894.909.148
15.3-Người mua trả trước	2.168.341.211	2.297.145.062
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	1.999.804.584	1.830.810.415
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	159.165.627	456.963.634
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	9.371.000	9.371.013
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	918.007.498	1.059.637.870
- Thuế giá trị gia tăng	730.373.086	913.253.392
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.164.564	82.164.564
- Thuế thu nhập cá nhân	4.396.000	-
- Thuế tài nguyên	77.959.848	42.413.784
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	23.114.000	21.806.130

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

15.5- Phải trả người lao động	-	(1.329.574.503)
15.6- Chi phí phải trả	3.777.291.027	4.816.279.717
15.7- Phải trả nội bộ	-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
15.9- Các khoản phải trả khác	6.220.304.991	7.043.778.432
- Kinh phí công đoàn	714.641.491	668.640.440
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	558.046.844	751.965.373
- Đối tượng khác	4.947.616.656	5.623.172.619
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(584.917.982)	(424.417.982)
Cộng	91.125.404.482	107.980.133.631

16. NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
16.1- Phải trả dài hạn người bán	-	-
16.2- Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
16.3- Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000
16.4- Vay và nợ dài hạn	96.664.246.787	82.454.726.560
<i>Vay dài hạn</i>	96.664.246.787	82.454.726.560
- Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (Công ty mẹ)	82.396.156.850	65.631.671.751
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	9.365.375.000	12.137.375.000
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	24.030.781.850	8.494.296.751
+ Quỹ Đầu tư phát triển	49.000.000.000	45.000.000.000
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	14.268.089.937	16.823.054.809
+ Ngân hàng NN & PTNT	14.268.089.937	16.823.054.809
16.5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
16.6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.7- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
16.8- Doanh thu chưa thực hiện	3.909.413.625	4.481.444.381
Nhận trước tiền cho thuê nhà và mặt bằng	3.909.413.625	4.481.444.381
Cộng	100.628.660.412	86.991.170.941





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2013	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.078.054.446	297.405.657	1.146.868.856	65.498.968.617
Lãi/lỗ trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	(6.871.621.918)	(6.871.621.918)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Tăng khác	-	-	-	-	32.400.000	-	32.400.000
Chi các quỹ	-	-	-	(18.580.269)	(303.200.000)	-	(321.780.269)
Số dư tại ngày 31/12/2013 (Số dư tại ngày 01/01/2014)	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	455.605.657	(6.603.753.062)	57.887.966.430
Lãi/lỗ trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(5.263.733.610)	(5.263.733.610)
Chi các quỹ	-	-	-	-	(95.000.000)	-	(95.000.000)
Giảm do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL, thù lao, chia lợi nhuận ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	(9.606.123)	(9.606.123)
Số dư tại ngày 30/06/2014	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.059.474.177	360.605.657	(11.877.092.795)	52.519.626.697





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
- 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
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày 01/01/2014	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp tại ngày 30/06/2014	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	450.000.000
d) Cổ phiếu	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
+ Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.</i>		
e) Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
- 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

30501172
 CÔNG TY
 RÁCH NHẬN HỮU
 DỊCH VỤ TƯ
 CHÍNH KẾ
 VÀ KIỂM TÍNH
 PHÍA NA
 TP. HỒ

18. NGUỒN KINH PHÍ

-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
+ Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	2.976.240.945	17.519.153.194
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	20.370.947.263	13.343.364.213
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	2.081.442.846	5.149.120.828
Cộng	25.428.631.054	36.011.638.235
20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
21. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
+ Doanh thu xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	2.976.240.945	17.519.153.194
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	20.370.947.263	13.343.364.213
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán BĐS	2.081.442.846	5.149.120.828
Cộng	25.428.631.054	36.011.638.235
22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
+ Giá vốn xây dựng, chuyển giao dự án, kinh doanh nhà	2.421.656.628	16.716.617.896
+ Giá vốn vật liệu xây dựng	19.805.283.902	12.517.360.194
+ Giá vốn cung cấp dịch vụ, bán BĐS	1.033.145.989	4.755.845.992
Cộng	23.260.086.519	33.989.824.082
23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	167.231.706	110.979.933
Cộng	167.231.706	110.979.933
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Lãi tiền vay	1.287.847.197	1.930.506.586
Khác	-	78.625.000
Cộng	1.287.847.197	2.009.131.586
25. THU NHẬP KHÁC	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	365.000.000	45.909.091
Thu nhập khác	31.877.190	83.289.804
Cộng	396.877.190	129.198.895





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

26. CHI PHÍ KHÁC	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
- Chi phí thanh lý TSCĐ	15.018.333	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ, PB CCDC trong giai đoạn Nhà máy gạch tạm ngưng hoạt động	422.871.918	-
- Tiền phạt	291.125.012	-
- Chi phí khác	16.650.000	113.902.002
Cộng	745.665.263	113.902.002
27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	188.132.052
Cộng	-	188.132.052
28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(156.442.728)	-
Cộng	(156.442.728)	-
29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.722.604.440	10.915.143.581
- Chi phí công cụ, dụng cụ	114.543.585	75.279.554
- Chi phí nhân công	6.845.077.231	10.134.500.821
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.398.001.664	1.365.048.158
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	969.126.548	-
- Chi phí bằng tiền khác	6.210.497.072	4.818.273.586
Cộng	30.259.850.540	27.308.245.700

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

30.1. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thành viên quản lý chủ chốt

30.2. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong 06 tháng đầu năm 2014, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	06 tháng đầu năm 2014
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thù lao Hội đồng quản trị	95.000.000
	Lương thưởng Ban TGD	174.916.377



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

31. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết số 03/2014/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/04/2014 của HĐQT, HĐQT thống nhất ngừng hoạt động sản xuất tại nhà máy gạch tuynel Nghĩa Đức.

Trong 06 tháng đầu năm 2014, Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc lỗ trước thuế 1.340.973.448 đồng. Đồng thời, khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2014 là 1,327 tỷ đồng, vượt vốn đầu tư của chủ sở hữu là 597 triệu đồng. Việc này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.

Tại ngày 30/06/2014, tỷ lệ vốn góp thực tế của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc là 29,7% (tương đương 594 triệu đồng) so với vốn đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Nghị quyết số 03/2014/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/04/2014 của HĐQT Công ty CP Địa ốc Đà Lạt, HĐQT thống nhất bổ sung toàn bộ cổ tức các năm được phân chia từ lợi nhuận sau thuế các năm của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc để tăng vốn góp tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc, số tiền là 863 triệu đồng. Phần giá trị vốn góp còn thiếu là 542 triệu đồng Công ty CP Địa ốc Đà Lạt sẽ xử lý theo quy định hiện hành. Điều này làm giảm nhẹ đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

06 tháng đầu năm 2014

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động: Xây dựng - Kinh doanh nhà, Bán vật liệu xây dựng và Cung cấp dịch vụ - bán bất động sản. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Xây dựng - Kinh doanh nhà		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ - bán BDS		Tổng	
	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2014	06 tháng đầu năm 2013
Doanh thu	2.976.240.945	17.519.153.194	20.370.947.263	13.343.364.213	2.081.442.846	5.149.120.828	25.428.631.054	36.011.638.235
Giá vốn	2.421.656.628	16.716.617.896	19.805.283.902	12.517.360.194	1.033.145.989	4.755.845.992	23.260.086.519	33.989.824.082
Lợi nhuận gộp	554.584.317	802.535.298	565.663.361	826.004.019	1.048.296.857	393.274.836	2.168.544.535	2.021.814.153

Bộ phận theo khu vực địa lý

Khu vực hoạt động của Công ty ở tỉnh Lâm Đồng, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để theo dõi và quản lý hoạt động của mình.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

33. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh toán.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

33.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty)
- Công ty không có rủi ro ngoại tệ và độ nhạy về tỷ giá do việc mua bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.
- Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.
- Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

33.2. Rủi ro tín dụng

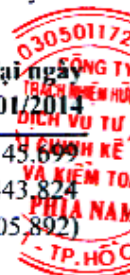
Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Đối với khoản phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bằng cách áp dụng hạn mức thanh toán do Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt. Quá trình thanh toán của khách hàng và mức độ rủi ro tín dụng được Trưởng phòng Kinh doanh và Kế toán trưởng theo dõi liên tục và báo cáo cho Ban Tổng giám đốc. Liên quan tới các khoản phải thu từ khách hàng nước ngoài, Công ty cũng thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán trước giá trị hàng hóa, hoặc yêu cầu đảm bảo cho các khoản phải thu còn lại.

Tại ngày 30/06/2014, Công ty có tổng các khoản phải thu và khoản trích lập cho tổng các khoản phải thu bị quá hạn hay có nguy cơ tổn thất như sau:

	Tại ngày 30/06/2014	Tại ngày 01/01/2014
Tổng số phải thu	85.897.512.911	109.035.145.699
Tổng phải thu bị quá hạn	3.830.463.277	1.417.443.824
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.428.928.752)	(1.154.205.892)



Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

33.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Tại ngày 30/06/2014				
Vay và nợ	49.423.650.000	96.664.246.787	-	146.087.896.787
Phải trả người bán	29.202.727.737	-	-	29.202.727.737
Chi phí phải trả	3.777.291.027	-	-	3.777.291.027
Các khoản phải trả khác	6.220.304.991	3.964.413.625	-	10.184.718.616
	88.623.973.755	100.628.660.412	-	189.252.634.167
Tại ngày 01/01/2014				
Vay và nợ	55.460.650.000	82.454.726.560	-	137.915.376.560
Phải trả người bán	39.056.635.035	-	-	39.056.635.035
Chi phí phải trả	4.816.279.717	-	-	4.816.279.717
Các khoản phải trả khác	7.043.778.432	4.536.444.381	-	11.580.222.813
	106.377.343.184	86.991.170.941	-	193.368.514.125



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2014

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư cho các khoản vay.

34. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Do chưa có hướng dẫn cụ thể thực hiện hạch toán, theo dõi về công cụ tài chính nên Công ty chưa có sự chuẩn bị đầy đủ về hệ thống công nghệ thông tin, quy trình nghiệp vụ, cơ sở dữ liệu, đào tạo nhân viên ... để trình bày.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2013 kết thúc ngày 31/12/2013 và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 06 tháng đầu năm 2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Đà Lạt, Ngày 20 tháng 07 năm 2014

Tổng Giám đốc

Ngô Phước