



Phụ lục số 02



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012

(ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012)

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

MỤC LỤC

| | |
|---|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 02 - 05 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN | 06 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| - Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 07 - 10 |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 11 |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất..... | 12 |
| - Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất..... | 13 - 32 |
| - Phụ lục đính kèm Báo cáo của kiểm toán | 33 |



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 của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 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 lễ 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

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

Vào ngày 31/12/2012, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết và 01 đơn vị trực thuộc.

- 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 31/12/2012 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 31/12/2012 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 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: 28,4%
- Quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 28,4%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 31/12/2012 là 1.189.770.000 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 quả đấu thầu. Khảo sát địa chất công trình.

Công ty Du lịch Mai Anh Đào

Là Công ty thành viên của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt, Công ty hạch toán phụ thuộc. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu là cho thuê phòng khách sạn.

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 31/12/2012 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.5000.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

| Hội đồng Quản trị Công ty | Chức vụ |
|----------------------------------|----------------|
| Ông Chế Anh | Chủ tịch |
| Ông Đặng Văn Bình | Ủy viên |
| Ông Trần Văn Châu | Ủy viên |
| Ông Nguyễn Văn Đậu | Ủy viên |
| Ông Ngô Phước | Ủy viên |
| Ông Võ Văn Tài | Ủy viên |
| Ông Võ Hữu Thiện | Ủy viên |
| Ông Trần Ngô Phúc Vũ | Ủy viên |
| Ông Nguyễn Quang Trung | Ủy viên |
| Ban Kiểm soát Công ty | Chức vụ |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên | Trưởng ban |
| Ông Bùi Thanh Bình | Thành viên |
| Ông Trần Anh Hoàng | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu | Thành viên |



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****Ban Tổng Giám đốc Công ty****Chức vụ**

Ông Ngô Phước

Tổng Giám đốc

Ông Đặng Văn Bình

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 26/06/2012

Ông Nguyễn Văn Bảo

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa

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

- Ngày 17/01/2013, Cục thuế tỉnh Lâm Đồng đã ra quyết định số 119/ LĐ-CT v/v xử lý thuế, xử phạt vi phạm hành chính qua kiểm tra việc chấp hành phát luật thuế như sau:

+ Truy thu tiền thuế năm 2011 và từ tháng 01/2012 đến tháng 06/2012 với số tiền 318.821.802 đ (trong đó thuế GTGT 7.438.541 đ, thuế TNDN 303.850.025 đ, thuế TNCN 7.533.236 đ)

+ Phạt vi phạm hành chính 2.525.224 đ (trong đó do kê khai sai 753.324 đ, chậm nộp 1.771.900 đ)

- Nghị quyết HĐQT số 01/2013/NQ/HĐQT-DLR ngày 02/01/2013, thống nhất các điểm sau:

+ Ông Chủ Anh xin thôi giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt

+ Ông Trần Văn Châu tạm thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT cho đến khi tiến hành ĐHCĐ hết nhiệm kỳ và là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

+ Bãi nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt đối với ông Ngô Phước kể từ ngày ký Nghị quyết.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định ngoài các sự kiện phát sinh sau niên độ nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập Báo cáo này đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kiểm toán viên

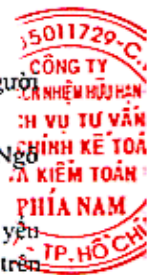
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. 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 đến 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.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

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 kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 09 tháng 01 năm 2013

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty

Chủ tịch HĐQT

Trần Văn Châu

Đà Lạt, Ngày 09 tháng 01 năm 2013

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Ngô Phước





**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh
ĐT: (08) 3.8205 944 - (08) 3.8205 947 • Fax : (08) 3.8205 942
Email: info@aascs.com.vn • Website: www.aascs.com.vn

Số: 212 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

(Thay thế Báo cáo kiểm toán số 139/BCKT/TC đã phát hành ngày 18/03/2013)

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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 09 tháng 01 năm 2013 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 08 đến trang 34.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính, đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

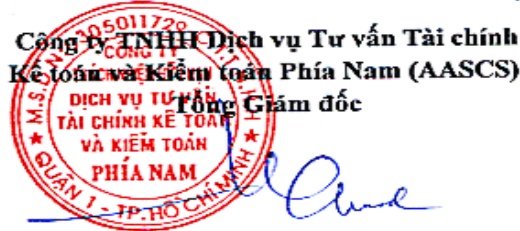
Tại ngày 31/12/2012, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán và nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng có thể không thu được với giá trị ước tính là 679.514.149 đ (xem Phụ lục 1 đính kèm).

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoài ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng tiền lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Mọi vấn đề sử dụng Báo cáo kiểm toán số 139/BCKT/TC đã phát hành ngày 18/03/2013 không còn giá trị.

TP. HCM, ngày 01 tháng 4 năm 2013



Đỗ Khắc Thanh

Chứng chỉ KTV số: Đ.0064/KTV

Kiểm toán viên

(Signature)

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc

Chứng chỉ KTV số: 1091/KTV

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ JHI





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|--|--------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 237.776.780.330 | 229.198.280.107 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | VI.01 | 9.653.608.076 | 2.295.421.264 |
| 1. Tiền | 111 | | 9.453.608.076 | 2.195.421.264 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 200.000.000 | 100.000.000 |
| 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 | 100.880.633.663 | 59.333.534.754 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 73.328.369.681 | 35.808.072.479 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 27.975.038.034 | 23.702.251.535 |
| 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 | | 404.566.458 | 509.941.090 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 139 | | (827.340.510) | (686.730.350) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | VI.04 | 121.898.825.744 | 163.342.160.236 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 121.898.825.744 | 163.342.160.236 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 5.343.712.847 | 4.227.163.853 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 1.411.916.813 | 600.407.498 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 347.464 | 1.057.504.544 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | VI.05 | 702.523.983 | 85.552.614 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | VI.06 | 3.228.924.587 | 2.483.699.197 |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|--|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260) | 200 | | 69.226.199.810 | 72.753.114.395 |
| 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 | | 49.900.512.289 | 52.062.159.368 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | VI.08 | 42.317.827.650 | 44.613.767.063 |
| - Nguyên giá | 222 | | 51.618.051.952 | 51.384.373.261 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (9.300.224.302) | (6.770.606.198) |
| 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 | 6.816.395.690 | 6.974.912.301 |
| - Nguyên giá | 228 | | 7.485.903.945 | 7.485.903.945 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (669.508.255) | (510.991.644) |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | VI.11 | 766.288.949 | 473.480.004 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | VI.12 | 16.716.180.725 | 18.170.870.762 |
| - Nguyên giá | 241 | | 18.942.313.800 | 19.916.007.162 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 242 | | (2.226.133.075) | (1.745.136.400) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | VI.13 | 326.744.654 | 364.138.137 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 326.744.654 | 364.138.137 |
| 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 | 2.282.762.142 | 2.155.946.128 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 1.723.042.974 | 1.735.160.540 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | 374.576.168 | 235.642.588 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 185.143.000 | 185.143.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 307.002.980.140 | 301.951.394.502 |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|---|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 241.504.011.523 | 231.380.129.845 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | VI.15 | 162.512.928.594 | 142.843.651.326 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | | 56.405.650.000 | 31.700.137.370 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | | 52.824.223.267 | 32.024.610.965 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 10.602.234.860 | 52.973.451.516 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | | 9.293.098.909 | 5.635.181.845 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | (956.011.990) | 1.656.456.545 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | | 1.708.500.001 | 1.252.103.767 |
| 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 | | 32.695.933.529 | 17.558.556.673 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | - | - |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | (60.699.982) | 43.152.645 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | VI.16 | 78.991.082.929 | 88.536.478.519 |
| 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 | | 75.286.094.753 | 83.541.759.921 |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | | - | - |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | - | (61.158.600) |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | | 3.649.988.176 | 5.000.877.198 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | - | - |
| B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430) | 400 | | 65.498.968.617 | 70.571.264.657 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | VI.17 | 65.498.968.617 | 70.571.264.657 |
| 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 | 1.626.652.399 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 1.078.054.446 | 712.536.543 |
| 9. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu | 419 | | 297.405.657 | 227.438.048 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 1.146.868.856 | 7.020.168.311 |
| 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 CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | 439 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 307.002.980.140 | 301.951.394.502 |





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

Đà Lạt, Ngày 09 tháng 01 năm 2013



Nguyễn Hữu Thịnh

Kể toán trường

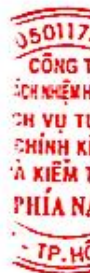
True

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước





BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|--------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | VI.19 | 228.642.694.174 | 178.231.917.181 |
| 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 | 228.642.694.174 | 178.231.917.181 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.22 | 216.131.795.427 | 151.660.772.659 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 12.510.898.747 | 26.571.144.522 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.23 | 284.107.052 | 553.939.412 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.24 | 3.376.608.244 | 4.967.498.183 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 3.376.608.244 | 4.894.114.850 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 129.940.980 | 1.150.978.873 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 8.217.833.542 | 12.131.487.796 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)} | 30 | | 1.070.623.033 | 8.875.119.082 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.25 | 100.051.235 | 694.326.315 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.26 | 11.148.028 | 118.637.410 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 88.903.207 | 575.688.905 |
| 14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 50 | | (17.109.458) | 26.368.137 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 60 | | 1.142.416.782 | 9.477.176.124 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 61 | VI.27 | 408.364.751 | 2.402.460.660 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 62 | VI.28 | (138.933.580) | (235.642.588) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 60 - 61 - 62) | 70 | | 872.985.611 | 7.310.358.052 |
| 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số | | | - | - |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | | | 872.985.611 | 7.310.358.052 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | | 194 | 1.625 |

Đà Lạt, Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | TM | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|-----------|----|------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 132.535.865.937 | 133.192.556.001 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (112.672.028.064) | (124.670.010.046) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (11.531.194.659) | (11.904.624.291) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | (15.875.463.501) | (15.291.074.068) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | (4.214.338.547) | (1.647.823.279) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 25.675.332.463 | 24.080.597.023 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (20.076.169.482) | (26.746.001.518) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (6.157.995.853) | (22.986.380.178) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn | 21 | | - | (8.353.521.798) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 244.777.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (10.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 10.000.000.000 |
| 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 | | 284.107.018 | 553.939.412 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 284.107.018 | (7.554.805.386) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền 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 | | 47.841.258.661 | 70.301.759.202 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (31.322.201.199) | (47.134.079.000) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (3.286.981.815) | (6.064.982.985) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 13.232.075.647 | 17.102.697.217 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | 7.358.186.812 | (13.438.488.347) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 2.295.421.264 | 15.733.909.611 |
| 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 | | 9.653.608.076 | 2.295.421.264 |

Người lập biểu

Kể toán trường

Đà Lạt, Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 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 337.770.000 đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chiếm 28,4%.

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, sản 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 kế toán kết thúc ngày 31/12/2012. 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 đương;
- + 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 kiểm toán của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt; Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của hai công ty con: Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt và Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt chưa được kiểm toán.

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 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 chỉ 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

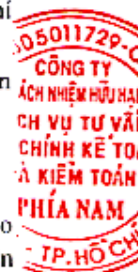
Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

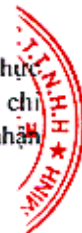
Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012***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***1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

| | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 1.1-Tiền mặt | 884.947.505 | 244.470.870 |
| - Tại Văn Phòng | 15.155.460 | 71.422.938 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 10.528.442 | 27.025.268 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 806.033.660 | 85.404.719 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 53.229.943 | 60.617.945 |
| 1.2-Tiền gửi ngân hàng | 8.568.660.571 | 1.950.950.394 |
| - Tại Văn Phòng | 7.243.840.746 | 1.152.276.077 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 854.263.736 | 200.099.496 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 467.764.837 | 513.327.505 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 2.791.252 | 85.247.316 |
| 1.3-Tiền đang chuyển | - | - |
| 1.4- Các khoản tương đương tiền | 200.000.000 | 100.000.000 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống | 200.000.000 | 100.000.000 |
| Cộng | 9.653.608.076 | 2.295.421.264 |

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

| | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 3.1-Phải thu khách hàng | 73.328.369.681 | 35.808.072.479 |
| - Tại Văn Phòng | 59.106.366.053 | 23.786.260.435 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 1.653.664.775 | 1.663.143.554 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 12.501.403.353 | 10.307.983.490 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 66.935.500 | 50.685.000 |
| 3.2-Trả trước cho người bán | 27.975.038.034 | 23.702.251.535 |
| - Tại Văn Phòng | 7.560.954.171 | 7.992.626.213 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 1.517.902.451 | 680.786.137 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 18.850.781.412 | 14.934.222.185 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 45.400.000 | 94.617.000 |
| 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 | 404.566.458 | 509.941.090 |
| - Tại Văn Phòng | 190.451.867 | 321.499.983 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 92.191.414 | 16.566.772 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 121.295.177 | 169.964.904 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 628.000 | 1.909.431 |
| 3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | (827.340.510) | (686.730.350) |
| Cộng | 100.880.633.663 | 59.333.534.754 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

| 4. HÀNG TỒN KHO | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| 4.1- Giá gốc hàng tồn kho | 121.898.825.744 | 163.342.160.236 |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 2.087.454.919 | 1.446.917.161 |
| - Công cụ, dụng cụ | 643.824.718 | 651.102.660 |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 110.350.416.195 | 153.976.423.365 |
| - Thành phẩm | 5.773.411.927 | 4.221.373.105 |
| - Hàng hóa | 3.043.717.985 | 3.046.343.945 |
| 4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Cộng | 121.898.825.744 | 163.342.160.236 |
| 5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
| - Thuế TNDN | 415.374.049 | - |
| - Thuế TNCN | 18.799.974 | - |
| - Tiền thuế đất | 226.730.023 | 43.932.677 |
| - Thuế khác | 41.619.937 | 41.619.937 |
| Cộng | 702.523.983 | 85.552.614 |
| 6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
| 6.1- Tạm ứng | 2.017.619.957 | 1.312.755.967 |
| - Tại Văn Phòng | 905.673.921 | 1.108.308.668 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 1.104.870.272 | 193.687.911 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 7.075.764 | 10.759.388 |
| 6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.211.304.630 | 1.170.943.230 |
| - Tại Văn Phòng | 100.361.400 | - |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 1.110.943.230 | 1.170.943.230 |
| Cộng | 3.228.924.587 | 2.483.699.197 |
| 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN | - | - |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 01/01/2012 | 19.787.434.451 | 22.319.212.011 | 7.926.490.398 | 1.351.236.401 | 51.384.373.261 |
| 2 Tăng trong năm | 50.482.782 | 54.500.000 | 115.850.000 | 68.603.182 | 289.435.964 |
| - Mua trong năm | - | - | - | 68.603.182 | 68.603.182 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | 50.482.782 | 54.500.000 | 115.850.000 | - | 220.832.782 |
| 3 Giảm trong năm | - | - | 45.350.000 | 10.407.273 | 55.757.273 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | 10.407.273 | 10.407.273 |
| - Giảm khác | - | - | 45.350.000 | - | 45.350.000 |
| 4 Số dư tại ngày 31/12/2012 | 19.837.917.233 | 22.373.712.011 | 7.996.990.398 | 1.409.432.310 | 51.618.051.952 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| 1 Số dư tại ngày 01/01/2012 | 2.017.177.006 | 2.764.865.358 | 1.048.920.338 | 939.643.496 | 6.770.606.198 |
| 2 Tăng trong năm | 740.601.396 | 840.602.954 | 612.565.526 | 342.741.184 | 2.536.511.060 |
| - Khấu hao trong năm | 740.601.396 | 840.602.954 | 612.565.526 | 342.741.184 | 2.536.511.060 |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| 3 Giảm trong năm | - | - | 2.267.500 | 4.625.456 | 6.892.956 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | 4.625.456 | 4.625.456 |
| - Giảm khác | - | - | 2.267.500 | - | 2.267.500 |
| 4 Số dư tại ngày 31/12/2012 | 2.757.778.402 | 3.605.468.312 | 1.659.218.364 | 1.277.759.224 | 9.300.224.302 |
| III. Giá trị còn lại | | | | | |
| 1 Tại ngày 01/01/2012 | 17.770.257.445 | 19.554.346.653 | 6.877.570.060 | 411.592.905 | 44.613.767.063 |
| 2 Tại ngày 31/12/2012 | 17.080.138.831 | 18.768.243.699 | 6.337.772.034 | 131.673.086 | 42.317.827.650 |

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : 480.000.000

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 721.484.274



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 01/01/2012 | 6.493.076.950 | 992.826.995 | 7.485.903.945 |
| 2. Tăng trong năm | - | - | - |
| 3. Giảm trong năm | - | - | - |
| 4. Số dư tại ngày 31/12/2012 | 6.493.076.950 | 992.826.995 | 7.485.903.945 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| 1. Số dư tại ngày 01/01/2012 | 450.206.316 | 60.785.328 | 510.991.644 |
| 2. Tăng trong năm | 138.254.835 | 20.261.776 | 158.516.611 |
| 3. Giảm trong năm | - | - | - |
| 4. Số dư tại ngày 31/12/2012 | 588.461.151 | 81.047.104 | 669.508.255 |
| III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình | | | |
| 1. Tại ngày 01/01/2012 | 6.042.870.634 | 932.041.667 | 6.974.912.301 |
| 2. Tại ngày 31/12/2012 | 5.904.615.799 | 911.779.891 | 6.816.395.690 |

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

3.185.008.160

11. CHI PHÍ XDCB ĐÓNG DANG

- Tại Văn Phòng
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào

Cộng

Tại ngày
31/12/2012Tại ngày
01/01/2012

618.195.875

311.067.341

144.456.710

144.456.710

3.636.364

17.955.953

766.288.949

473.480.004

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 01/01/2012 | 6.520.000.000 | 13.396.007.162 | 19.916.007.162 |
| 2. Tăng trong năm | 103.217.638 | - | 103.217.638 |
| 3. Giảm trong năm | 150.000.000 | 926.911.000 | 1.076.911.000 |
| 4. Số dư tại ngày 31/12/2012 | 6.473.217.638 | 12.469.096.162 | 18.942.313.800 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| 1. Số dư tại ngày 01/01/2012 | 922.077.240 | 823.059.160 | 1.745.136.400 |
| 2. Tăng trong năm | 264.928.705 | 238.567.970 | 503.496.675 |
| 3. Giảm trong năm | 22.500.000 | - | 22.500.000 |
| 4. Số dư tại ngày 31/12/2012 | 1.164.505.945 | 1.061.627.130 | 2.226.133.075 |
| III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư | | | |
| 1. Tại ngày 01/01/2012 | 5.597.922.760 | 12.572.948.002 | 18.170.870.762 |
| 2. Tại ngày 31/12/2012 | 5.308.711.693 | 11.407.469.032 | 16.716.180.725 |

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

2.208.920.178



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| 13.1- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*) | 326.744.654 | 364.138.137 |
| (*) Góp vốn vào công ty Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt thực góp 337.770.000 chiếm tỷ lệ 28,4%. | | |
| 13.2- Đầu tư dài hạn khác | - | - |
| 13.3- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | - | - |
| Cộng | <u>326.744.654</u> | <u>364.138.137</u> |

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

| | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 14.1-Chi phí trả trước dài hạn | 1.723.042.974 | 1.735.160.540 |
| - Tại Văn Phòng | 1.397.192.592 | 1.307.387.548 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 325.850.382 | 427.772.992 |
| 14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 374.576.168 | 235.642.588 |
| 14.3-Tài sản dài hạn khác | 185.143.000 | 185.143.000 |
| - Ký quỹ, ký cược dài hạn | 185.143.000 | 185.143.000 |
| Cộng | <u>2.282.762.142</u> | <u>2.155.946.128</u> |

15. NỢ NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| 15.1-Vay ngắn hạn | 56.405.650.000 | 31.700.137.370 |
| - Tại Văn Phòng | 53.300.650.000 | 31.270.137.370 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 3.105.000.000 | 430.000.000 |
| 15.2-Phải trả người bán | 52.824.223.267 | 32.024.610.965 |
| - Tại Văn Phòng | 29.956.880.647 | 19.711.423.219 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 1.053.081.282 | 982.044.426 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 21.809.365.338 | 11.331.050.920 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 4.896.000 | 92.400 |
| 15.3-Người mua trả trước | 10.602.234.860 | 52.973.451.516 |
| - Tại Văn Phòng | 8.674.854.096 | 50.374.875.271 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt | 1.906.009.761 | 282.544.520 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 9.371.003 | 2.316.031.725 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | 12.000.000 | - |
| 15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 9.293.098.909 | 5.635.181.845 |
| - Thuế giá trị gia tăng | 8.983.999.191 | 584.083.023 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 256.174.151 | 4.912.596.311 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 3.322.622 |
| - Thuế tài nguyên | 23.528.568 | 128.386.489 |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 29.397.000 | 6.793.400 |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| 15.5-Phải trả người lao động | (956.011.990) | 1.656.456.545 |
| 15.6-Chỉ phí phải trả | 1.708.500.001 | 1.252.103.767 |
| 15.7- Phải trả nội bộ | - | - |
| 15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng | - | - |
| 15.9- Các khoản phải trả khác | 32.695.933.529 | 17.558.556.673 |
| - Kinh phí công đoàn | 489.433.114 | 399.764.500 |
| - Bảo hiểm xã hội, y tế, BHTN | 168.337.714 | 170.135.406 |
| - Nhận vốn góp hợp tác dự án Nguyễn Văn Trỗi | 21.547.672.181 | 11.254.831.461 |
| - Đối tượng khác | 10.490.490.520 | 5.733.825.306 |
| 15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn | - | - |
| 15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi | (60.699.982) | 43.152.645 |
| Cộng | <u>162.512.928.594</u> | <u>142.843.651.326</u> |

16. NỢ DÀI HẠN

| | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|--|------------------------|------------------------|
| 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 | 75.286.094.753 | 83.541.759.921 |
| Vay dài hạn | 75.286.094.753 | 83.541.759.921 |
| - Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn) | 54.952.175.000 | 67.453.482.500 |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt | 12.137.375.000 | 17.003.682.500 |
| + Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng | 2.814.800.000 | 10.449.800.000 |
| + Quỹ Đầu tư phát triển | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| - Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc | 20.333.919.753 | 16.053.672.421 |
| + Ngân hàng NN & PT NT - vay dự án | 20.333.919.753 | 16.053.672.421 |
| - Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào | - | 34.605.000 |
| 16.5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | - |
| 16.6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm | - | (61.158.600) |
| 16.7- Dự phòng phải trả dài hạn | - | - |
| 16.8- Doanh thu chưa thực hiện | 3.649.988.176 | 5.000.877.198 |
| Nhận trước tiền cho thuê nhà | 3.649.988.176 | 5.000.877.198 |
| Cộng | <u>78.991.082.929</u> | <u>88.536.478.519</u> |

M.S.D.N:0
T B
TÀ
QUẢN



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 01/01/2011 | 45.000.000.000 | 15.984.469.356 | 782.289.903 | 290.355.294 | 104.916.314 | 7.778.308.440 | 69.940.339.307 |
| Lãi trong kỳ (sau thuế) | - | - | - | - | - | 7.310.358.052 | 7.310.358.052 |
| Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2011 | - | - | 844.362.496 | 422.181.249 | 726.103.124 | (1.992.646.869) | - |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2010 | - | - | - | - | - | (4.500.000.000) | (4.500.000.000) |
| Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết 2011 | - | - | - | - | - | (193.954.952) | (193.954.952) |
| Chi thù lao | - | - | - | - | (603.581.390) | - | (603.581.390) |
| Giám khác | - | - | - | - | - | (1.381.896.360) | (1.381.896.360) |
| Số dư tại ngày 31/12/2011 (Số dư tại ngày) | 45.000.000.000 | 15.984.469.356 | 1.626.652.399 | 712.536.543 | 227.438.048 | 7.020.168.311 | 70.571.264.657 |
| Lãi trong năm (sau thuế) | - | - | - | - | - | 872.985.611 | 872.985.611 |
| Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2012 | - | - | 365.517.903 | 365.517.903 | 655.381.931 | (1.386.417.737) | - |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2011 | - | - | - | - | - | (4.950.000.000) | (4.950.000.000) |
| Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết 2012 | - | - | - | - | - | (365.517.903) | (365.517.903) |
| Chi thù lao | - | - | - | - | (585.414.322) | - | (585.414.322) |
| Giám do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL ở công ty liên kết | - | - | - | - | - | (3.138.578) | (3.138.578) |
| Giám khác | - | - | - | - | - | (41.210.848) | (41.210.848) |
| Số dư tại ngày 31/12/2012 | 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 |

TP. HỒ C
PHÍA NAM
VÀ KIỂM TOÁN
CHÍNH XẾ
CH VỤ TỰ
CỘNG TỶ
05011728

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

| b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - 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 | | |
| + Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp tại ngày 01/01/2012 | 45.000.000.000 | 45.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| - Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| - Vốn góp tại ngày 31/12/2012 | 45.000.000.000 | 45.000.000.000 |
| d) Cổ phiếu | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
| + Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành | 4.500.000 | 4.500.000 |
| + Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 4.500.000 | 4.500.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.500.000 | 4.500.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| + Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 4.500.000 | 4.500.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.500.000 | 4.500.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| <i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.</i> | | |
| e) Các quỹ của doanh nghiệp | Tại ngày 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2011 |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 1.992.170.302 | 1.626.652.399 |
| - Quỹ dự phòng tài chính | 1.078.054.446 | 712.536.543 |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 297.405.657 | 227.438.048 |
| 18. NGUỒN KINH PHÍ | - | - |





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

| 19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|------------------------|------------------------|
| + Doanh thu xây lắp | 185.391.722.643 | 115.485.011.074 |
| + Doanh thu vật liệu xây dựng | 30.959.588.482 | 44.040.539.178 |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán bất động sản | 12.291.383.049 | 18.706.366.930 |
| Cộng | 228.642.694.174 | 178.231.917.182 |
| 20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU | - | - |
| 21. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | Năm 2012 | Năm 2011 |
| + Doanh thu xây lắp | 185.391.722.643 | 115.485.011.074 |
| + Doanh thu vật liệu xây dựng | 30.959.588.482 | 44.040.539.178 |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán bất động sản | 12.291.383.049 | 18.706.366.930 |
| Cộng | 228.642.694.174 | 178.231.917.182 |
| 22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN | Năm 2012 | Năm 2011 |
| + Xây lắp | 178.351.606.258 | 102.055.262.625 |
| + Vật liệu xây dựng | 29.909.279.430 | 38.366.983.526 |
| + Cung cấp dịch vụ, bán bất động sản | 7.870.909.739 | 11.238.526.508 |
| Cộng | 216.131.795.427 | 151.660.772.659 |
| 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | Năm 2012 | Năm 2011 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 284.107.052 | 553.939.412 |
| Cộng | 284.107.052 | 553.939.412 |
| 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH | Năm 2012 | Năm 2011 |
| Lãi tiền vay | 3.376.608.244 | 4.894.114.850 |
| Khác | - | 73.383.333 |
| Cộng | 3.376.608.244 | 4.967.498.183 |
| 25. THU NHẬP KHÁC | Năm 2012 | Năm 2011 |
| Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ... | - | 244.777.000 |
| Thu nhập khác | 100.051.235 | 449.549.315 |
| Cộng | 100.051.235 | 694.326.315 |
| 26. CHI PHÍ KHÁC | Năm 2012 | Năm 2011 |
| - Chi phí thanh lý TSCĐ | 5.781.817 | 61.200.000 |
| - Chi phí khác | 5.366.211 | 57.437.410 |
| Cộng | 11.148.028 | 118.637.410 |





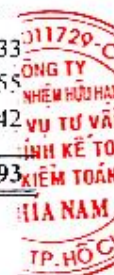
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

| 27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|--------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành | -108.364.751 | 2.402.460.660 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay | - | - |
| Cộng | 408.364.751 | 2.402.460.660 |

| 28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế : | (138.933.580) | (235.642.588) |
| Cộng | (138.933.580) | (235.642.588) |

| 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 27.357.652.355 | 70.648.487.763 |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ | - | - |
| - Chi phí nhân công | 11.519.587.793 | 44.550.216.133 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 62.546.446.105 | 2.585.017.655 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 1.083.884.184 | 13.077.380.142 |
| Cộng | 102.507.570.437 | 130.861.101.693 |



30 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

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

1.2. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2012, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

| Bên liên quan | Nội dung | Năm 2012 |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------|
| Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý | Thù lao Hội đồng quản trị | 472.500.000 |
| | Lương thưởng Ban TGD | 893.907.719 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

31. 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, 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 | | Bán vật liệu xây dựng | | Cung cấp dịch vụ, bán bất động sản | | Tổng | |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | Năm 2012 | Năm 2011 | Năm 2012 | Năm 2011 | Năm 2012 | Năm 2011 | Năm 2012 | Năm 2011 |
| Doanh thu bán hàng | 185.391.722.643 | 115.485.011.074 | 30.959.588.482 | 44.040.539.178 | 12.291.383.049 | 18.706.366.930 | 228.642.694.174 | 178.231.917.182 |
| Giá vốn bán hàng | 178.351.606.258 | 102.055.262.625 | 29.909.279.430 | 38.366.983.526 | 7.870.909.739 | 11.238.526.508 | 216.131.795.427 | 151.660.772.659 |
| Lợi nhuận gộp | 7.040.116.385 | 13.429.748.449 | 1.050.309.052 | 5.673.555.652 | 4.420.473.310 | 7.467.840.422 | 12.510.898.747 | 26.571.144.523 |

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.

MINH * H' H' N' L
30

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012***32. 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 khoản.

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:

32.1. 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. Dè hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia có 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

32.2. 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 31/12/2012, 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 31/12/2012 | Tại ngày 01/01/2012 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng số phải thu | 100.880.633.663 | 59.333.534.754 |
| Tổng phải thu bị quá hạn | 1.488.789.441 | 803.157.692 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (827.340.510) | (686.730.350) |

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.

011729-C
CÔNG TY
NHỆM HỮU HẠN
VỤ TƯ VẤN
TÍNH KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
LIÊN NAM
TP. HỒ CHÍ MINH

32.3. 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:

| Tại ngày 31/12/2012 | < 1 năm | Từ 1-5 năm | > 05 năm | Tổng cộng |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------|------------------------|
| Vay và nợ | 56.405.650.000 | 75.286.094.753 | - | 131.691.744.753 |
| Phải trả người bán | 52.824.223.267 | - | - | 52.824.223.267 |
| Phải trả người lao động | (956.011.990) | - | - | (956.011.990) |
| Chi phí phải trả | 1.708.500.001 | - | - | 1.708.500.001 |
| Các khoản phải trả khác | 32.695.933.529 | 3.704.988.176 | - | 36.400.921.705 |
| | 142.678.294.807 | 78.991.082.929 | - | 221.669.377.736 |

| Tại ngày 01/01/2012 | < 1 năm | Từ 1-5 năm | > 05 năm | Tổng cộng |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|------------------------|
| Vay và nợ | 31.700.137.370 | 83.541.759.921 | - | 115.241.897.291 |
| Phải trả người bán | 32.024.610.965 | - | - | 32.024.610.965 |
| Phải trả người lao động | 1.656.456.545 | - | - | 1.656.456.545 |
| Chi phí phải trả | 1.252.103.767 | - | - | 1.252.103.767 |
| Các khoản phải trả khác | 17.558.556.673 | 5.055.877.198 | - | 22.614.433.871 |
| | 84.191.865.320 | 88.597.637.119 | - | 172.789.502.439 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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.

33. 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.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Kiểm Giám đốc



Ngô Phước

**Phu lục I**

(Đính kèm Báo cáo kiểm toán số 288/BCKT/TC ngày 01/04/2013)

| Đối tượng | Dư nợ tại ngày 31/12/2012 | Đề nghị lập dự phòng |
|---|------------------------------|-------------------------|
| KD nhà đất | 91.554.000 | 91.554.000 |
| ĐH Đà Lạt | 98.560.203 | 98.560.203 |
| UB dân số KHHGD bà mẹ và trẻ em LĐ | 52.449.789 | 52.449.789 |
| TT nước sạch và Vệ sinh môi trường Lâm Đồng | 148.623.000 | 148.623.000 |
| Sở VH Thông tin Lâm Đồng | 25.857.924 | 25.857.924 |
| UBND Phường 3 TP Đà Lạt | 26.905.409 | 26.905.409 |
| Ban QLDA & ĐTXD TP. Đà Lạt | 9.193.599 | 9.193.599 |
| Trường TH Lê Lợi | 6.131.845 | 6.131.845 |
| UBMT Tổ quốc Lâm Đồng | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Trường THPT Bán công Tây Sơn | 45.817.291 | 45.817.291 |
| Trường THCS Thanh Mỹ | 27.792.296 | 27.792.296 |
| SGD tỉnh Lâm Đồng | 70.484.000 | 70.484.000 |
| Trường THPT Lạc Nghiệp | 4.175.983 | 4.175.983 |
| UBND Phường 1 TP Đà Lạt | 2.917.410 | 2.917.410 |
| Trường THCS, THPT Lê Quý Đôn | 20.392.000 | 14.274.400 |
| DNTN Hiệp Lực | 10.347.000 | 10.347.000 |
| Công ty CP Xây dựng Minh Phú | 14.430.000 | 14.430.000 |
| Tổng | 685.631.749 | 679.514.149 |