



Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Báo cáo tài chính năm 2009 kết thúc ngày 31/12/2009
đã được kiểm toán

Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCs)
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh; Điện thoại: (08).2820.5944 - 3820.5947; Fax: 3820.5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 04
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	06 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
- Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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.

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

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 31/12/2009 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
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
Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ
Ông Bùi Thanh Bình	Trưởng ban
Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ
Ông Chế Anh	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc

Ông Ngô Phước
Kế toán trưởng Công ty
Ông Mai Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

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

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

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 giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban 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 các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Địa ốc Đà Lạt phê duyệt Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 30 tháng 03 năm 2010

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
TM. Ban Giám đốc Công ty
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
(đã ký và đóng dấu)
Chế Anh

Số : 300/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính năm 2009
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 Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính năm 2009 của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, 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 31/12/2009 được trình bày từ trang 06 đến trang 25.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của 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.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 2009, 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 2009, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, Chúng tôi muốn người đọc báo cáo lưu ý, như được thuyết minh tại mục VI. 17 trang số 22, trong năm 2009 Công ty đã tạm trích lập các quỹ số tiền 1.695.123.865 đồng từ lợi nhuận sau thuế năm 2009. Khoản tạm trích quỹ này sẽ được quyết định chính thức khi có nghị quyết của đại hội cổ đông về việc phân phối lợi nhuận năm 2009, và nếu có quyết định khác thì Công ty sẽ điều chỉnh lại sau.

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2010

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
Tổng Giám đốc
(đã ký và đóng dấu)
Đỗ Khắc Thanh
Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

Kiểm toán viên
(đã ký và đóng dấu)
Trần Văn Khoa
Chứng chỉ KTV số: 0159/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		124.426.244.605	108.357.385.323
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	21.349.921.075	15.864.105.742
1. Tiền	111		21.349.921.075	15.864.105.742
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.02	0	0
1. Đầu tư ngắn hạn	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	VI.03	46.730.569.004	44.237.858.703
1. Phải thu khách hàng	131		26.341.139.164	25.565.788.194
2. Trả trước cho người bán	132		20.673.095.104	16.532.675.899
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Các khoản phải thu khác	135		393.890.414	2.139.394.610
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(677.555.678)	0
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	53.701.140.678	37.609.462.358
1. Hàng tồn kho	141		53.701.140.678	37.609.462.358
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.644.613.848	10.645.958.520
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		496.869.100	6.577.338.236
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	82.552.614	52.680.837
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	2.065.192.134	4.015.939.447
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		67.106.185.604	48.834.835.476
I- Các khoản phải thu dài hạn	210	VI.07	0	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		0	0
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		0	0
4. Phải thu dài hạn khác	218		0	0
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
II. Tài sản cố định	220		65.178.537.081	47.470.914.764
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	21.325.326.184	16.797.106.273
- Nguyên giá	222		24.154.832.640	18.234.009.348
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.829.506.456)	(1.436.903.075)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.09	0	0
- Nguyên giá	225		0	0

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	20.938.160.574	21.593.061.313
- Nguyên giá	228		21.378.152.907	21.612.719.407
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(439.992.333)	(19.658.094)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	22.915.050.323	9.080.747.178
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	0	0
- Nguyên giá	241		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		0	0
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	0	0
1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		0	0
3. Đầu tư dài hạn khác	258		0	0
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		0	0
V. Tài sản dài hạn khác	260	VI.14	1.927.648.523	1.363.920.712
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.755.005.523	1.226.212.712
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Tài sản dài hạn khác	268		172.643.000	137.708.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		191.532.430.209	157.192.220.799

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		125.314.575.419	109.697.720.483
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	64.749.906.685	85.377.905.237
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		15.158.000.473	17.783.000.473
2. Phải trả người bán	312		15.732.357.884	16.986.487.435
3. Người mua trả tiền trước	313		23.693.415.276	12.969.353.292
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		2.143.183.711	3.193.914.527
5. Phải trả người lao động	315		(1.070.886.900)	112.287.547
6. Chi phí phải trả	316		592.882.900	37.312.960
7. Phải trả nội bộ	317		0	0
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		0	0
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		8.500.953.341	34.295.549.003
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		0	0
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	60.564.668.734	24.319.815.246
1. Phải trả dài hạn người bán	331		0	0
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		0	0
3. Phải trả dài hạn khác	333		0	0
4. Vay và nợ dài hạn	334		60.564.668.734	24.336.307.500
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		0	0
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		0	(16.492.254)
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		0	0

B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		66.217.854.790	47.494.500.316
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	66.178.440.838	47.735.586.504
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	0
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		0	0
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		0	0
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		0	0
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		0	0
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		626.541.753	0
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		515.670.422	0
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		73.716.314	(115.200.000)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.978.042.993	2.850.786.504
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		0	0
			0	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		39.413.952	(241.086.188)
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		39.413.952	(241.086.188)
2. Nguồn kinh phí	432	VI.18	0	0
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		191.532.430.209	157.192.220.799

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
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		128.041.549	
5. Ngoại tệ các loại			
- USD			
- EUR			
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 (...).

. Lập ngày 30 tháng 03 năm 2010

Người lập biểu
(đã ký)
Nguyễn Hữu Thịnh

Q. Kế toán trưởng
(đã ký)
Mai Tuấn

Tổng Giám Đốc
(đã ký và đóng dấu)
Chế Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	128.432.822.209	97.577.795.709
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.20	33.839.490	131.207.853
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.21	128.398.982.719	97.446.587.856
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	107.546.235.456	87.383.551.443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20.852.747.263	10.063.036.413
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	483.936.163	2.759.535.797
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	6.028.530.355	2.064.366.906
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.028.530.355	2.064.366.906
8. Chi phí bán hàng	24	VI.25	264.003.955	197.663.025
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.26	8.866.670.184	6.687.637.390
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		6.177.478.932	3.872.904.889
11. Thu nhập khác	31	VI.27	2.806.043.896	406.430.034
12. Chi phí khác	32	VI.28	1.945.479.314	174.000.012
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		860.564.582	232.430.022
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.038.043.514	4.105.334.911
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.29	1.231.657.615	1.229.285.863
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.32	5.806.385.899	2.876.049.048
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.290	639

Lập ngày 30 tháng 03 năm 2010

Người lập biểu
(đã ký)
Nguyễn Hữu Thịnh

Q. Kế toán trưởng
(đã ký)
Mai Tuấn

Tổng Giám Đốc
(đã ký và đóng dấu)
Chế Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2009

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
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		118.707.519.667	84.888.728.914
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(95.048.353.634)	(75.147.070.306)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.626.722.327)	(6.203.034.809)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(3.802.867.724)	(4.835.704.145)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.493.147.036)	(1.341.844.658)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		20.332.469.122	22.117.718.068
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(45.478.145.567)	(39.921.276.452)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(14.409.247.499)	(20.442.483.388)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.300.601.274)	(184.481.311)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		82.980.686	18.853.531
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		-	(3.000.000.000)
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		469.441.663	2.759.535.797
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(748.178.925)	(406.091.983)
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		57.565.374.000	33.745.000.000

4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(35.366.000.000)	(31.835.352.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.556.132.243)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	20.643.241.757	1.909.648.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	5.485.815.333	(18.938.927.371)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.864.105.742	34.803.033.113
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	VII.34	15.864.105.742

Lập ngày 30 tháng 03 năm 2010

Người lập biểu
(đã ký)
Nguyễn Hữu Thịnh

Q. Kế toán trưởng
(đã ký)
Mai Tuấn

Tổng Giám Đốc
(đã ký và đóng dấu)
Chế Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

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 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 31/12/2009 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.

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).

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 và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài Chính .

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:

1.1. 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.

1.2. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được xử lý như sau:

- Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm là: tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn (01 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

- Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn (trên 01 năm) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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 - 10	năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất và TSCĐ vô hình khác	30 - 50	năm

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

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. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
1.1-Tiền mặt (VNĐ)	479.126.567	325.796.665
- Tại Văn Phòng	3.538.922	30.873.475
- Tại Công ty 274	168.686.239	231.478.221
- Tại Công ty Bảo Lộc	234.270.522	5.395.500
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	9.940.562	48.248.660
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	62.690.322	9.800.809
1.2-Tiền gửi ngân hàng	20.870.794.508	15.538.309.077
- Tại Văn Phòng	11.704.257.894	7.536.357.032
- Tại Công ty 274	8.051.251.675	6.001.358.382
- Tại Công ty Bảo Lộc	912.910.245	1.526.454.511
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	122.299.301	455.254.995
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	80.075.393	18.884.157
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	21.349.921.075	15.864.105.742
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
2.1-Đầu tư ngắn hạn	-	-
2.2-Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
Cộng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
3.1-Phải thu khách hàng	26.341.139.164	25.565.788.194
- Tại Văn Phòng	14.549.034.676	13.028.485.555
- Tại Công ty 274	3.785.626.001	3.923.224.650
- Tại Công ty Bảo Lộc	7.667.720.776	8.162.662.560
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	306.045.711	440.379.429
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	32.712.000	11.036.000
3.2-Trả trước cho người bán	20.673.095.104	16.532.675.899
- Tại Văn Phòng	15.327.452.520	13.162.120.109
- Tại Công ty 274	5.719.532	86.941.281
- Tại Công ty Bảo Lộc	5.332.586.616	3.212.381.709

- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	4.336.436	40.032.800
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	3.000.000	31.200.000
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	393.890.414	2.139.394.610
- Tại Văn Phòng	265.584.991	1.652.290.029
- Tại Công ty 274	81.493.746	447.774.735
- Tại Công ty Bảo Lộc	45.881.677	22.133.272
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	7.794.605
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	930.000	9.401.969
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(677.555.678)	
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	46.730.569.004	44.237.858.703
4. HÀNG TỒN KHO	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	53.701.140.678	37.609.462.358
- Nguyên liệu, vật liệu	574.947.778	363.232.474
- Công cụ, dụng cụ	413.601.551	441.284.202
- Chi phí SX, KD DD	47.984.829.389	35.501.510.200
- Thành phẩm	1.570.888.475	1.296.041.738
- Hàng hóa	3.156.873.485	7.393.744
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	53.701.140.678	37.609.462.358
5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
- Thuế khác phải thu nhà nước	82.552.614	52.680.837
Cộng thuế và các khoản phải thu nhà nước	82.552.614	52.680.837
6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
6.1- Tạm ứng	1.743.092.134	892.839.447
- Tại Văn Phòng	1.350.547.924	523.397.947
- Tại Công ty 274	11.000.000	5.000.000
- Tại Công ty Bảo Lộc	365.815.500	347.515.500
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	12.986.000	12.986.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	2.742.710	3.940.000

6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	322.100.000	3.123.100.000
- Tại Văn Phòng	-	3.000.000.000
- Tại Công ty 274	-	27.000.000
- Tại Công ty Bảo Lộc	322.100.000	96.100.000
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
Cộng tài sản ngắn hạn khác	2.065.192.134	4.015.939.447

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

- -

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu đồng

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư tại ngày 01/01/2009	11.570,2	5.126	524,4	1.013,2	18.234
2 Tăng trong kỳ	1.918,9	2.039,2	2.234,9	144,9	6.338
- Mua trong kỳ	-	2.039,2	2.234,9	144,9	4.419,1
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.918,9	-	-	-	1.918,9
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	350	-	67,2	-	417,2
- Thanh lý, nhượng bán	350	-	67,2	-	417,3
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 31/12/2009	13.139,1	7.165,3	2.692,1	1.158,2	24.154,8
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2009	451,6	640,9	99,6	244,6	1.436,9
2 Tăng trong kỳ	559,2	395,9	244,7	215,1	1.415,1
- Khấu hao trong năm	559,2	395,9	244,7	215,1	1.415,1
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	14	-	8,5	-	22,5
- Thanh lý, nhượng bán	14	-	8,5	-	22,5
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 31/12/2009	996,9	1.036,9	335,8	459,7	2.829,5
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2009	11.118,6	4.485	424,7	768,6	16.797,1
2 Tại ngày 31/12/2009	12.142,2	6.128,3	2.356,2	698,4	21.325,3

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay: 5.804,5
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 48,6

Đơn vị tính: VND

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 01/01/2009	19.695.962.000	1.916.757.407	21.612.719.407
2. Tăng trong kỳ	1.275.433.500	-	1.275.433.500
3. Giảm trong kỳ	1.510.000.000	-	1.510.000.000
4. Số dư tại ngày 31/12/2009	19.461.395.500	1.916.757.407	21.378.152.907
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2009	-	19.658.094	19.658.094
2. Tăng trong kỳ	380.414.370	39.919.869	420.334.239
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2009	380.414.370	59.577.963	439.992.333
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2009	19.695.962.000	1.897.099.313	21.593.061.313
2. Tại ngày 31/12/2009	19.080.981.130	1.857.179.444	20.938.160.574

	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
11. CHI PHÍ XDCB DỞ DANG		
- Tại Văn Phòng	22.788.699.513	9.056.767.671
+ Nhà máy gạch Đơn Dương	15.454.276.952	4.912.125.230
+ Mỏ đá Gắn Reo - Đức Trọng	-	2.943.953.582
+ Trạm trộn bê tông	6.419.826.428	-
+ Khác	914.596.133	1.200.688.859
- Tại Công ty 274	126.350.810	23.979.507
- Tại Công ty Bảo Lộc	-	-
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
Cộng chi phí XDCB dở dang	22.915.050.323	9.080.747.178
12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	-	-
13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN		
13.1-Đầu tư vào công ty con	-	-
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-
13.3- Đầu tư dài hạn khác	-	-
13.4- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
14.1-Chi phí trả trước dài hạn	1.755.005.523	1.226.212.712
- Tại Văn Phòng	1.416.279.533	996.952.668
- Tại Công ty 274	-	-
- Tại Công ty Bảo Lộc	-	-
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	10.094.627	6.918.941
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	328.631.363	222.341.103
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
14.3-Tài sản dài hạn khác	172.643.000	137.708.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	172.643.000	137.708.000
Cộng các tài sản dài hạn khác	1.927.648.523	1.363.920.712
15. NỢ NGẮN HẠN	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
15.1-Vay và nợ ngắn hạn	15.158.000.473	17.783.000.473
<u>Vay ngắn hạn</u>	15.158.000.473	17.783.000.473
- Tại Văn Phòng	2.500.000.000	7.600.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Lâm Đồng	2.500.000.000	7.600.000.000
+ Quỹ Đầu tư phát triển	-	-
- Tại Công ty 274	4.058.000.473	183.000.473
- Tại Công ty Bảo Lộc	8.600.000.000	10.000.000.000
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
<u>Nợ dài hạn đến hạn trả</u>	-	-
15.2-Phải trả người bán	15.732.357.884	16.986.487.435
- Tại Văn Phòng	7.359.847.268	7.703.111.931
- Tại Công ty 274	3.102.903.266	5.842.541.591
- Tại Công ty Bảo Lộc	4.997.731.516	3.196.181.518
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	270.555.834	226.221.775
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	1.320.000	18.430.620
15.3-Người mua trả trước	23.693.415.276	12.969.353.292
- Tại Văn Phòng	17.387.701.374	6.346.376.737
- Tại Công ty 274	3.468.037.650	5.601.903.055
- Tại Công ty Bảo Lộc	2.608.828.385	637.885.862
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	228.847.867	383.187.638
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	2.143.183.711	3.193.914.527
- Thuế giá trị gia tăng	888.368.527	1.345.979.801
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.231.649.060	1.240.607.732
- Thuế thu nhập cá nhân	4.127.424	24.104.845
- Thuế tài nguyên	13.545.200	20.953.978
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	532.024.311
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.493.500	30.243.860

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.

15.5-Phải trả người lao động	(*)	(1.070.886.900)	112.287.547
15.6-Chi phí phải trả		592.882.900	37.312.960
15.7- Phải trả nội bộ		-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	-
15.9- Các khoản phải trả khác		8.500.953.341	34.295.636.334
- Tài sản thừa chờ giải quyết		-	-
- Phải trả về cổ phần hóa		5.717.894.343	31.295.246.599
- Kinh phí công đoàn		102.357.867	102.246.481
- Bảo hiểm xã hội, y tế		160.662.587	167.375.885
- Phải trả khác		2.520.038.544	2.730.767.369
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
Cộng nợ ngắn hạn		64.749.906.685	85.377.992.568

() Trong khoản mục phải trả người lao động, Công ty đã chi vượt quỹ tiền lương là 1.161.819.019 đồng. Khoản lương chi vượt này sẽ được bù đắp bằng quỹ tiền lương của các kỳ kế toán tiếp theo.*

16. NỢ DÀI HẠN	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
16.1-Phải trả dài hạn người bán	-	-
16.2-Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
16.3-Phải trả dài hạn khác	-	-
16.3-Vay và nợ dài hạn	60.564.668.734	24.336.307.500
<u>Vay dài hạn</u>	60.564.668.734	24.336.307.500
- Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn)	60.564.668.734	24.336.307.500
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	38.541.307.500	-
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	5.023.361.234	-
+ Quỹ Đầu tư phát triển	17.000.000.000	-
- Tại Công ty 274	-	-
- Tại Công ty Bảo Lộc	-	-
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
<u>Nợ dài hạn</u>	-	-
16.4- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
16.5- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	(16.492.254)
16.6- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
Cộng nợ dài hạn	60.564.668.734	24.319.815.246

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: triệu đồng

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
Số dư tại ngày 01/01/2008	45.000				-	-
Lãi trong năm 2008 (sau thuế)						2.876
Giảm khác						(25,3)
Chi các quỹ					(115,2)	
Số dư tại ngày 31/12/2008(số dư tại ngày 01/01/2009)	45.000	-	-	-	(115,2)	2.850,8
Tăng vốn trong năm nay	-					
Lãi trong kỳ (sau thuế)						5.806,4
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2008 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2008 ngày 08/05/2009			85,5			(396,7)
Tạm trích quỹ dự phòng tài chính (*)				515,7		(515,7)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)						(538,4)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển (*)			541			(541)
Tạm chi thù lao HĐQT và BKS (*)					100	(100)
Trả cổ tức năm 2008						(2.250)
Trả thù lao HĐQT, BKS năm 2008 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2008 ngày 08/05/2009					204,1	(204,1)
Tăng khác (**)		15.984,5				-
Giảm khác						
Chi các quỹ					(115,2)	(133,2)
Số dư tại ngày 31/12/2009	45.000	15.984,5	626,5	515,7	73,7	3.978

(*) Ghi chú

(*) Trong năm 2009 Công ty đã tạm trích lập quỹ 1,695,123,865 đ từ lợi nhuận sau thuế năm 2009. Khoản tạm trích quỹ này sẽ được quyết định chính thức khi có nghị quyết của ĐHCĐ về việc phân phối lợi nhuận năm 2009, và nếu có quyết định khác thì Công ty sẽ điều chỉnh lại

(**) Tăng thặng dư vốn cổ phần theo công văn số 11757/BTC-TCDN của Bộ Tài Chính ngày 21/08/2009

Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2009	Tại ngày 01/01/2009
- 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 vốn đầu tư của chủ sở hữu	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

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày 01/01/2009	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày 31/12/2009	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*)	2.250.000.000	

(*) Cổ tức từ lợi nhuận năm 2008, đến thời điểm kiểm toán, Công ty chưa tiến hành họp Đại hội cổ đông, do đó cổ tức năm 2009 sẽ được phân phối sau khi có quyết định chính thức của Đại hội cổ đông.

d) Cổ phiếu

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
+ 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
- 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	-	-

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Tại ngày 31/12/2009</u>	<u>Tại ngày 01/01/2009</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	626.541.753	-
- Quỹ dự phòng tài chính	515.670.422	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	73.716.314	(115.200.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	39.413.952	(241.086.188)

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển : Dùng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty theo quyết định của Đại hội cổ đông.
- Quỹ dự phòng tài chính : Dùng để đề phòng những tổn thất, thiệt hại bất ngờ do những nguyên nhân khách quan, bất khả kháng như : Thiên tai, hỏa hoạn, sự biến động về kinh tế, tài chính ...; Dùng để bù đắp lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

18. NGUỒN KINH PHÍ

	-	-
	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
+ Hoạt động xây lắp	90.569.686.765	71.455.712.439
+ Hoạt động kinh doanh nhà đất	16.643.459.828	3.585.992.065
+ Cho thuê nhà	1.566.638.525	1.045.194.615
+ Sản xuất kinh doanh VLXD	12.635.804.938	19.172.992.931
+ Khách sạn	1.248.655.348	797.368.384
+ Tư vấn thiết kế	1.723.356.499	1.365.535.275
+ Hoạt động khác	4.045.220.306	155.000.000
Cộng tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>128.432.822.209</u>	<u>97.577.795.709</u>

20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
+ Giảm giá hàng bán	33.839.490	131.207.853
Cộng các khoản giảm trừ doanh thu	<u>33.839.490</u>	<u>131.207.853</u>

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	128.398.982.719	97.446.587.856
Cộng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>128.398.982.719</u>	<u>97.446.587.856</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
+ Hoạt động xây lắp	81.420.029.189	65.523.767.119
+ Hoạt động kinh doanh nhà đất	7.464.544.841	2.238.996.753
+ Cho thuê nhà	613.632.199	319.658.094
+ Sản xuất kinh doanh VLXD	12.265.820.130	18.339.445.286
+ Khách sạn	1.143.593.538	681.377.892
+ Tư vấn thiết kế	338.620.200	280.306.299
+ Hoạt động khác	4.299.995.359	-
Cộng giá vốn hàng bán	<u>107.546.235.456</u>	<u>87.383.551.443</u>

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	483.936.163	2.759.535.797
Cộng doanh thu hoạt động tài chính	<u>483.936.163</u>	<u>2.759.535.797</u>
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
Lãi tiền vay	6.028.530.355	2.064.366.906
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng chi phí tài chính	<u>6.028.530.355</u>	<u>2.064.366.906</u>
25. THU NHẬP KHÁC	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	2.806.043.896	406.430.034
Cộng thu nhập khác	2.806.043.896	406.430.034
26. CHI PHÍ KHÁC	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
- Chi phí thanh lý TSCĐ	1.945.479.314	174.000.012
	1.945.479.314	174.000.012
27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	1.231.657.615	1.229.285.863
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.231.657.615	1.229.285.863
28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI	-	-
29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.134.676.907	42.792.318.952
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	11.800.187.249	13.385.381.404
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.843.547.592	1.457.086.313
- Chi phí bằng tiền khác	19.601.865.683	14.199.405.542
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>75.380.277.431</u>	<u>71.834.192.211</u>
30. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG KỲ	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
Chỉ tiêu		
- Tổng lợi nhuận trước thuế	7.038.043.514	4.105.334.911
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	438.875.210
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	7.038.043.514	4.544.210.121
- Thuế TNDN phải nộp	1.759.510.878	1.272.378.834

<i>Trong đó: + thuế TNDN được miễn giảm (*)</i>	527.853.263	77.996.669
<i>+ Thuế TNDN bổ sung từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	-	34.903.699
<i>+ Thuế TNDN phải nộp</i>	1.231.657.615	1.229.285.863
<i>- Lợi nhuận sau thuế TNDN</i>	5.806.385.899	2.876.049.048

(*) Giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2009 theo nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính Phủ.

Lập ngày 30 tháng 03 năm 2010

Người lập biểu
(đã ký)
Nguyễn Hữu Thịnh

Q. Kế toán trưởng
(đã ký)
Mai Tuấn

Tổng Giám Đốc
(đã ký và đóng dấu)
Chế Anh