



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2011

(KẾT THÚC NGÀY 31/12/2011 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

(DALAT-REALCO)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN.....	05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 28



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 riêng của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 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

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 31/12/2011 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.

Các công ty trực thuộc và các bên có liên quan:

Tên	Địa chỉ
Các công ty trực thuộc	
Công ty 274	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Thành lập theo Quyết định số 01/2008/QĐ-HDQT của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 02/01/2008 và chấm dứt hoạt động vào ngày 31/05/2011.	
Công ty Địa ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
Thành lập theo Quyết định số 02/2008/QĐ-HDQT của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 02/01/2008 và chấm dứt hoạt động vào ngày 31/05/2011.	





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty con

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Chuyển đổi từ Công ty 274 (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 27/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800999051 ngày 20/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.

Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Chuyển đổi từ Công ty Địa ốc Bảo Lộc (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 26/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800998185 ngày 19/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.

Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.

Công ty liên kết

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt 21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty**Chức vụ**

Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
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.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình kinh doanh của Công ty

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 8.241.709.457 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 8.443.624.962 đồng)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 8.087.786.101 đồng (Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 7.778.308.440 đồng)

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

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

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 riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 2011. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

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 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

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 riêng kết thúc ngày 31/12/2011 của Công ty.

Đà Lạt, ngày 16 tháng 01 năm 2012

Đà Lạt, ngày 16 tháng 01 năm 2012

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty

Chức vụ HĐQT

TM. Ban Tổng giám đốc

Tổng giám đốc



Ngô Phước



Số : 222./BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính riêng năm 2011 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT*

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng năm 2011 của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 01 năm 2012 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 2011 được trình bày từ trang 07 đến trang 29.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 2011, 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 2011, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2012

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



Tổng Giám đốc

LÊ VĂN TUẤN

Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC

Chứng chỉ KTV số: 1091/KTV



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		198.100.975.621	162.544.007.305
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	1.469.564.276	15.733.909.611
1. Tiền	111		1.369.564.276	15.633.909.611
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000	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	33.648.891.459	53.086.871.594
1. Phải thu khách hàng	131		23.836.945.435	37.585.115.472
2. Trả trước cho người bán	132		8.087.243.213	15.882.417.360
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		1.943.878.254	306.069.112
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(219.175.443)	(686.730.350)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	160.279.995.130	90.224.782.814
1. Hàng tồn kho	141		160.279.995.130	90.224.782.814
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.702.524.756	3.498.443.286
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		440.399.542	664.406.499
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.057.504.544	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	85.552.614	104.377.066
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	1.119.068.056	2.729.659.721

160.000.000
CÔNG TY
HÀNG TỒN KHO
TÀI SẢN NGẮN HẠN
CHÍNH KẾ TỐ
KIỂM TOÁN
QUÝA NAM
HỒ C

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		75.110.287.123	71.133.192.439
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		50.087.191.040	50.004.009.009
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	42.783.255.445	42.174.390.480
- Nguyên giá	222		48.973.762.664	46.736.438.114
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.190.507.219)	(4.562.047.634)
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	6.974.912.301	7.154.686.137
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(510.991.644)	(331.217.808)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	329.023.294	674.932.392
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	18.170.870.762	18.818.920.031
- Nguyên giá	241		19.916.007.162	20.124.377.412
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.745.136.400)	(1.305.457.381)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	4.931.921.781	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.594.151.781	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		337.770.000	-
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	1.920.303.540	2.310.263.399
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.735.160.540	2.125.120.399
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		185.143.000	185.143.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		273.211.262.744	233.677.199.744

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		201.773.081.138	163.736.860.437
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	129.229.116.440	74.895.086.466
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		31.270.137.370	3.690.000.473
2. Phải trả người bán	312		24.080.309.519	25.784.430.055
3. Người mua trả tiền trước	313		50.374.875.271	22.359.780.594
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		4.905.791.234	4.834.128.997
5. Phải trả người lao động	315		1.903.713.344	502.097.306
6. Chi phí phải trả	316		1.252.103.767	591.857.756
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		15.383.426.788	16.532.326.417
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		58.759.147	600.464.868
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	72.543.964.698	88.841.773.971
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	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		67.488.087.500	84.747.027.500
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		5.000.877.198	4.094.746.471
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		71.438.181.606	69.940.339.307
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	71.438.181.606	69.940.339.307
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		1.479.447.089	782.289.903
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		659.041.012	290.355.294
9. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	419		227.438.048	104.916.314
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8.087.786.101	7.778.308.440
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		273.211.262.744	233.677.199.744





CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
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		154.750.111	154.750.111
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

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

Đà Lạt, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

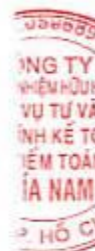
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước





BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	152.477.458.744	169.365.130.129
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	152.477.458.744	169.365.130.129
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	127.596.223.296	141.827.570.562
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		24.881.235.448	27.537.559.567
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	425.039.885	772.062.685
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	4.954.034.970	5.287.019.332
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.880.651.637	5.287.019.332
8. Chi phí bán hàng	24		1.095.013.016	961.992.825
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.439.041.260	11.327.048.827
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		9.818.186.087	10.733.561.268
11. Thu nhập khác	31	VI.25	694.326.315	851.739.738
12. Chi phí khác	32	VI.26	66.202.180	327.134.390
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		628.124.135	524.605.348
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.446.310.222	11.258.166.616
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.27	2.204.600.765	2.814.541.654
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8.241.709.457	8.443.624.962
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.831	1.876

Đà Lạt, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Ngô Phước

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

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

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
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		114.065.583.306	108.847.884.575
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(101.998.403.012)	(87.952.697.534)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.229.495.301)	(11.524.537.688)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(13.823.358.014)	(8.556.767.148)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.647.823.279)	(455.755.755)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		17.130.906.977	29.265.273.516
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(21.434.265.484)	(39.901.562.297)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.936.854.807)	(10.278.162.331)
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)	(4.827.196.981)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		244.777.000	596.909.545
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		425.039.885	426.352.232
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.683.704.913)	(3.803.935.204)
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		58.184.937.370	49.512.394.700
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(40.763.740.000)	(38.556.101.234)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.064.982.985)	(2.490.207.395)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.356.214.385	8.466.086.071
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(14.264.345.335)	(5.616.011.464)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.733.909.611	21.349.921.075
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		1.469.564.276	15.733.909.611

Đà Lạt, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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.

Các công ty trực thuộc và các bên có liên quan:

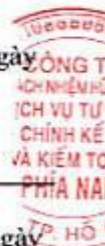
Tên	Địa chỉ
Các công ty trực thuộc	
Công ty 274	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Thành lập theo Quyết định số 01/2008/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 02/01/2008 và chấm dứt hoạt động vào ngày 31/05/2011.	
Công ty Địa ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
Thành lập theo Quyết định số 02/2008/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt ngày 02/01/2008 và chấm dứt hoạt động vào ngày 31/05/2011.	

Công ty con

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà	274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
Chuyển đổi từ Công ty 274 (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 27/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800999051 ngày 20/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.	
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.	
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	18 Lê Thị Hồng Gấm, P. 1, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng
Chuyển đổi từ Công ty Địa ốc Bảo Lộc (trực thuộc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt) theo Quyết định số 26/QĐ/HĐQT-DLR ngày 26/05/2011 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5800998185 ngày 19/05/2011 do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu.	
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/06/2011.	

Công ty liên kết

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
---	--





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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, 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.

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 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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 phân 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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2011***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 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
1.1-Tiền mặt (VNĐ)	132.040.883	185.169.278
- Tại Văn Phòng	71.422.938	29.024.305
- Tại Công ty 274	-	73.352.048
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	48.212.180
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	1.302.917
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	60.617.945	33.277.828
1.2-Tiền gửi ngân hàng	1.237.523.393	15.448.740.333
- Tại Văn Phòng	1.152.276.077	6.920.018.769
- Tại Công ty 274	-	3.349.115.054
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	5.154.957.942
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	1.182.798
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	85.247.316	23.465.770
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	100.000.000	100.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	100.000.000	100.000.000
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	1.469.564.276	15.733.909.611

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

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
3.1-Phải thu khách hàng	23.836.945.435	37.585.115.472
- Tại Văn Phòng	23.786.260.435	24.059.929.797
- Tại Công ty 274	-	4.199.296.573
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	8.986.947.205
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	305.784.897
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	50.685.000	33.157.000
3.2-Trả trước cho người bán	8.087.243.213	15.882.417.360
- Tại Văn Phòng	7.992.626.213	10.851.705.978
- Tại Công ty 274	-	79.649.185
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	4.948.062.197
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	94.617.000	3.000.000
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	1.943.878.254	306.069.112
- Tại Văn Phòng	1.941.968.823	106.893.345
- Tại Công ty 274	-	14.733.073
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	181.503.694
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	1.909.431	2.939.000
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(219.175.443)	(686.730.350)
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	33.648.891.459	53.086.871.594



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

4. HÀNG TỒN KHO	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	160.279.995.130	90.224.782.814
- Nguyên liệu, vật liệu	1.444.547.123	783.105.022
- Công cụ, dụng cụ	501.528.701	542.470.616
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	154.091.838.165 (*)	80.928.768.023
- Thành phẩm	4.221.373.105	4.110.308.724
- Hàng hóa	20.708.036	3.860.130.429
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	160.279.995.130	90.224.782.814
(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang công trình KDC đường Nguyễn Văn Trỗi đến ngày 31/12/2011 là 12.037.503.498 đồng. Theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư & kinh doanh số 01/2010/HĐHT ngày 16/08/2010 giữa Công ty CP Địa ốc Đà Lạt và Công ty CP Bất động sản Điện Lực Sài Gòn Vina thì sau khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, Công ty CP Bất động sản Điện Lực Sài Gòn Vina sẽ xuất hóa đơn cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt để ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh của công trình.		
5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
- Thuế khác phải thu nhà nước	85.552.614	104.377.066
Cộng thuế và các khoản phải thu nhà nước	85.552.614	104.377.066
6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
6.1- Tạm ứng	1.119.068.056	1.556.616.491
- Tại Văn Phòng	1.108.308.668	1.472.744.889
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	69.215.500
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	6.566.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	10.759.388	8.090.102
6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	1.173.043.230
- Tại Công ty 274	-	1.110.943.230
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc	-	62.100.000
Cộng tài sản ngắn hạn khác	1.119.068.056	2.729.659.721
7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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 01/01/2011	19.430.772.650	21.961.187.717	4.200.693.983	1.143.783.764	46.736.438.114
2 Tăng trong năm	374.476.881	466.024.294	4.115.757.597	237.621.637	5.193.880.409
- Mua trong năm	-	466.024.294	4.115.757.597	237.621.637	4.819.403.528
- Đầu tư XDCB hoàn thành	374.476.881	-	-	-	374.476.881
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong năm	1.566.221.177	145.750.873	1.034.595.319	209.988.490	2.956.555.859
- Thanh lý, nhượng bán	-	108.000.000	102.000.000	-	210.000.000
- Giảm khác (*)	1.566.221.177	37.750.873	932.595.319	209.988.490	2.746.555.859
4 Số dư tại ngày 31/12/2011	18.239.028.354	22.281.461.138	7.281.856.261	1.171.416.911	48.973.762.664
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2011	1.271.049.006	1.973.830.666	675.734.139	641.433.823	4.562.047.634
2 Tăng trong năm	713.977.023	867.491.055	407.468.652	284.130.558	2.273.067.288
- Khấu hao trong năm	713.977.023	867.491.055	407.468.652	284.130.558	2.273.067.288
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong năm	213.940.184	104.353.582	232.506.033	93.807.904	644.607.703
- Thanh lý, nhượng bán	-	77.400.000	71.400.000	-	148.800.000
- Giảm khác (*)	213.940.184	26.953.582	161.106.033	93.807.904	495.807.703
4 Số dư tại ngày 31/12/2011	1.771.085.845	2.736.968.139	850.696.758	831.756.477	6.190.507.219
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2011	18.159.723.644	19.987.357.051	3.524.959.844	502.349.941	42.174.390.480
2 Tại ngày 31/12/2011	16.467.942.509	19.544.492.999	6.431.159.503	339.660.434	42.783.255.445

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

504.000.000

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

8.368.571

(*) Góp vốn vào Công ty liên kết tại ngày 05/01/2011 và bán giao cho Công ty con theo biên bản bán giao 01/BBBG; 02/BBBG tại ngày 31/05/2011.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2011	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2011	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2011	290.694.256	40.523.552	331.217.808
2. Tăng trong năm	159.512.060	20.261.776	179.773.836
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31/12/2011	450.206.316	60.785.328	510.991.644
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2011	6.202.382.694	952.303.443	7.154.686.137
2. Tại ngày 31/12/2011	6.042.870.634	932.041.667	6.974.912.301

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

3.255.786.120

11. CHI PHÍ XDCB DỜ DANG

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
- Tại Văn Phòng	311.067.341	231.063.864
+ Nhà máy gạch Đom Dương (chi phí kiểm toán XDCB)	107.721.137	-
+ Hệ thống phần mềm kế toán	141.958.364	141.958.364
+ Khác	61.387.840	89.105.500
- Tại Công ty 274	-	144.456.710
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	17.955.953	299.411.818
Cộng chi phí XDCB dở dang	329.023.294	674.932.392

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi 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 01/01/2011	6.740.000.000	13.384.377.412	20.124.377.412
2. Tăng trong năm	-	926.911.000	926.911.000
3. Giảm trong năm	220.000.000	915.281.250	1.135.281.250
4. Số dư tại ngày 31/12/2011	6.520.000.000	13.396.007.162	19.916.007.162
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2011	684.700.000	620.757.381	1.305.457.381
2. Tăng trong năm	272.577.240	275.524.278	548.101.518
3. Giảm trong năm	35.200.000	73.222.499	108.422.499
4. Số dư tại ngày 31/12/2011	922.077.240	823.059.160	1.745.136.400
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
1. Tại ngày 01/01/2011	6.055.300.000	12.763.620.031	18.818.920.031
2. Tại ngày 31/12/2011	5.597.922.760	12.572.948.002	18.170.870.762

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

1.968.627.497

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2011*

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	Tại ngày 31/12/2011		Tại ngày 01/01/2011
	Tỷ lệ	Giá trị	
13.1-Đầu tư vào công ty con		4.594.151.781	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	4.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	594.151.781	-
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	28%	337.770.000	-
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		4.931.921.781	-
14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC			
		Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
14.1-Chi phí trả trước dài hạn		1.735.160.540	2.125.120.399
- Tại Văn Phòng		1.307.387.548	1.688.170.701
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc		-	7.564.983
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng		-	31.730.224
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào		427.772.992	397.654.491
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
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 các tài sản dài hạn khác		1.920.303.540	2.310.263.399
15. NỢ NGẮN HẠN			
		Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
15.1- Vay và nợ ngắn hạn		31.270.137.370	3.690.000.473
- Tại Văn Phòng		31.270.137.370	3.000.000.000
- Tại Công ty 274		-	200.000.473
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc		-	490.000.000
15.2-Phải trả người bán		24.080.309.519	25.784.430.055
- Tại Văn Phòng		24.080.217.119	13.358.917.292
- Tại Công ty 274		-	2.788.621.418
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc		-	9.421.557.243
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng		-	214.116.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào		92.400	1.218.102
15.3-Người mua trả trước		50.374.875.271	22.359.780.594
- Tại Văn Phòng		50.374.875.271	13.315.148.715
- Tại Công ty 274		-	3.408.284.098
- Tại Công ty Địa ốc Bảo Lộc		-	5.532.558.398
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng		-	103.789.383

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2011*

15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4.905.791.234	4.834.128.997
- Thuế giá trị gia tăng	7.221.366	1.090.151.175
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.760.067.357	3.736.507.822
- Thuế thu nhập cá nhân	3.322.622	-
- Thuế tài nguyên	128.386.489	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.793.400	7.470.000

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	1.903.713.344	502.097.306
15.6-Chi phí phải trả	1.252.103.767	591.857.756
15.7- Phải trả nội bộ	-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
15.9- Các khoản phải trả khác	15.383.426.788	16.532.326.417
- Kinh phí công đoàn	353.979.896	171.983.017
- Bảo hiểm xã hội, y tế	153.250.531	246.654.314
- Phải trả CP lãi vay nhà đầu tư giai đoạn CPH	589.003.233	-
- Phải trả khác	14.287.193.128	16.113.689.086
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	58.759.147	600.464.868
Cộng nợ ngắn hạn	129.229.116.440	74.895.086.466

16. NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
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	-
16.4-Vay và nợ dài hạn	67.488.087.500	84.747.027.500
Vay dài hạn	67.488.087.500	84.747.027.500
- Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn)	67.453.482.500	81.653.682.500
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	17.003.682.500	32.103.682.500
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	10.449.800.000	7.550.000.000
+ Quỹ Đầu tư phát triển	40.000.000.000	42.000.000.000
- Tại Công ty Bảo Lộc	-	2.900.000.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	34.605.000	193.345.000
16.5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
16.6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.7- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
16.8- Doanh thu chưa thực hiện	5.000.877.198	4.094.746.471
Cộng nợ dài hạn	72.543.964.698	88.841.773.971



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

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 01/01/2010	45.000.000.000	15.984.469.356	626.541.753	515.670.422	73.716.314	3.978.042.993	66.178.440.838
Lãi trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	8.443.624.962	8.443.624.962
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2009 theo Nghị quyết ĐHCD thường niên năm 2009 ngày 08/05/2010	-	-	155.748.150	(225.315.128)	150.000.000	(220.978.737)	(140.545.715)
Trả thù lao HĐQT, BKS năm 2009 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2009 ngày 08/05/2010	-	-	-	-	(118.800.000)	-	(118.800.000)
Trả cổ tức năm 2009	-	-	-	-	-	(3.600.000.000)	(3.600.000.000)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận 2010	-	-	-	-	-	(819.280.044)	(819.280.044)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.100.734)	(3.100.734)
Số dư tại ngày 31/12/2010(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)	-	-	-	-	-	8.241.709.457	8.241.709.457
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2010	-	-	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 2010	-	-	-	-	-	(193.954.952)	(193.954.952)
Chi thù lao	-	-	-	-	(603.581.390)	-	(603.581.390)
Giảm số liệu tại 2 Công ty con	-	-	(147.205.310)	(53.495.531)	-	135.069.791	(65.631.050)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.380.699.766)	(1.380.699.766)
Số dư tại ngày 31/12/2011	45.000.000.000	15.984.469.356	1.479.447.089	659.041.012	227.438.048	8.087.786.101	71.438.181.606

Trong đó, lợi nhuận sau thuế năm 2011 là 8.241.709.457 đồng sẽ được phân phối sau khi có quyết định chính thức của Đại hội cổ đông.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2011*

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
- 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

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày 01/01/2011	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày 31/12/2011	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.500.000.000	3.600.000.000

d) Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
+ Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.500.000</i>	<i>4.500.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>4.500.000</i>	<i>4.500.000</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.***e) Các quỹ của doanh nghiệp**

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
- Quỹ đầu tư phát triển	1.479.447.089	782.289.903
- Quỹ dự phòng tài chính	659.041.012	290.355.294
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	227.438.048	104.916.314

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

-

-





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2011	Năm 2010
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	152.477.458.744	169.365.130.129
Cộng tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>152.477.458.744</u>	<u>169.365.130.129</u>
20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2011	Năm 2010
+ Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	152.477.458.744	169.365.130.129
Cộng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>152.477.458.744</u>	<u>169.365.130.129</u>
22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2011	Năm 2010
+ Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	127.596.223.296	141.827.570.562
Cộng giá vốn hàng bán	<u>127.596.223.296</u>	<u>141.827.570.562</u>
23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	425.039.885	772.062.685
Cộng doanh thu hoạt động tài chính	<u>425.039.885</u>	<u>772.062.685</u>
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền vay	4.880.651.637	5.287.019.332
Chi phí tài chính khác	73.383.333	
Cộng chi phí tài chính	<u>4.954.034.970</u>	<u>5.287.019.332</u>
25. THU NHẬP KHÁC	Năm 2011	Năm 2010
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	244.777.000	596.909.545
Thu nhập khác	449.549.315	254.830.193
Cộng thu nhập khác	<u>694.326.315</u>	<u>851.739.738</u>
26. CHI PHÍ KHÁC	Năm 2011	Năm 2010
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	61.200.000	184.993.750
Tiền nộp phạt	-	-
Chi phí khác	5.002.180	142.140.640
Cộng thu nhập khác	<u>66.202.180</u>	<u>327.134.390</u>
27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	Năm 2011	Năm 2010
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	2.204.600.765	2.814.541.654
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	<u>2.204.600.765</u>	<u>2.814.541.654</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2011	Năm 2010
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.313.581.057	60.817.674.274
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	35.228.412.455	23.946.583.815
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.500.726.379	2.662.132.515
- Chi phí bằng tiền khác	12.097.778.377	15.970.834.287
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	105.140.498.268	103.397.224.891

29. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG KỲ

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010
- Tổng lợi nhuận trước thuế	10.446.310.222	11.258.166.616
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	10.446.310.222	11.258.166.616
Trong đó: Thu nhập chịu thuế không được miễn giảm	5.019.953.007	-
- Thuế TNDN (25%)	2.611.577.555	2.814.541.654
Trong đó: + Thuế TNDN được miễn giảm (*)	406.976.791	-
+ Thuế TNDN phải nộp	2.204.600.764	2.814.541.654
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.241.709.457	8.443.624.962

(*) Giảm 30% thuế TNDN theo thông tư số 154/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011 hướng dẫn thực hiện giảm thuế theo nghị định số 101/2011/NĐ - CP ngày 04 tháng 11 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 08/2011/QH13 ngày 06 tháng 08 năm 2011.

30 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Công ty liên kết

1.2. Đầu tư của các bên có liên quan

a. Trị giá đầu tư theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	-

b. Tỷ lệ góp vốn theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2011***c. Trị giá đầu tư thực tế**

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	594.151.781	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	337.770.000	-

d. Tỷ lệ góp vốn thực tế

Bên liên quan	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	28%	-

1.3. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2011 Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm 2011
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Tiền công trình kê chắn đất VCB Cty Địa ốc ĐL thu hộ	1.200.000.000
	Tiền công trình kê chắn đất VCB Cty Địa ốc ĐL thu hộ chuyển lại	800.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Nhận tiền tạm ứng CT Yersin	8.350.144.541
	Nhập kho vật tư	1.601.491.822
	Doanh thu xây dựng công trình	11.598.217.934
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Chi phí lập dự án đầu tư chung cư Ngô Quyền	196.840.680

Tại ngày 31/12/2011 các khoản công nợ với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/06/2011
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Phải trả CT Chung cư Yersin Đà Lạt	43.708.000	43.708.000
	Phải trả chênh lệch vốn kinh doanh - SL bàn giao	1.322.919.340	1.322.919.340
	Phải trả công nợ nội bộ - SL bàn giao	127.304.156	157.959.234
	Tiền công trình kê chắn đất VCB được thu hộ	400.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Phải trả giá trị công trình	4.325.085.900	1.678.831.714
	Phải thu khác	297.549.500	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Phải trả chi phí lập dự án đầu tư chung cư Ngô Quyền	196.840.680	-

Việc mua bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận tại hợp đồng giữa 2 bên. Không có khoản công nợ dự phòng nào khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2011

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, Ngày 16 tháng 01 năm 2012

Tổng Giám Đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Mud

Nguyễn Hữu Thịnh

Page

Nguyễn Văn Hòa



Ngô Phước

