DALAT - REALCO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Bước tiến mới

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt

Tên tiếng Anh: Dalat Real Estate

Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 3, TP.Đà Lạt

Điện thoại: (84) 63 3822 243

Fax: (84) 63 3821 433

Website: www.dalatreal.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ: 45,000,000,000 đồng

Mã chứng khoán: DLR

Sàn niêm yết: HNX

Ngày bắt đầu niêm yết: 20/05/2010

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 4,500,000 cổ phiếu

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

1. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.

2. 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

3. Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng

4. 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

5. Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp

6. Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn

7. Lập hồ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng

8. Kinh doanh: dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống, giải trí, dịch vụ lữ hành, vận chuyển khách

9. Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản

10. Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng.

MỤC LỤC

04 TỔNG QUAN

06 LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

07 NHỮNG CON SỐ ĐÁNG QUAN TÂM 2011

09 HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN

10 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

19 BÁO CÁO HĐQT

22 BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

27 BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

28 HOẠT ĐỘNG CÁC LĨNH VỰC TRONG NĂM

36 ĐỊNH HƯỚNG & KẾ HOẠCH 2012

40 DANH MỤC CÁC BĐS

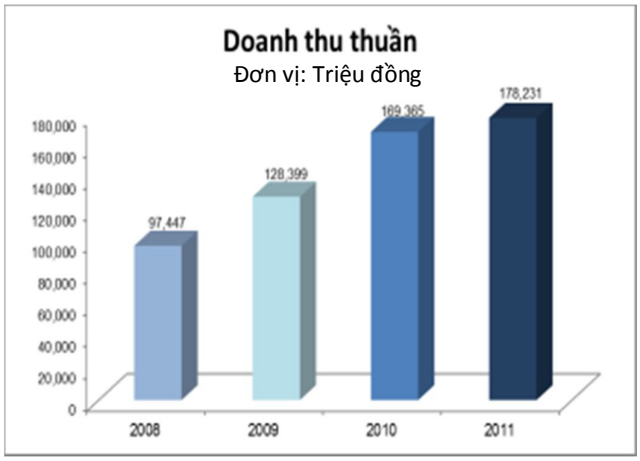
53 THÔNG TIN CHO NHÀ ĐẦU TƯ

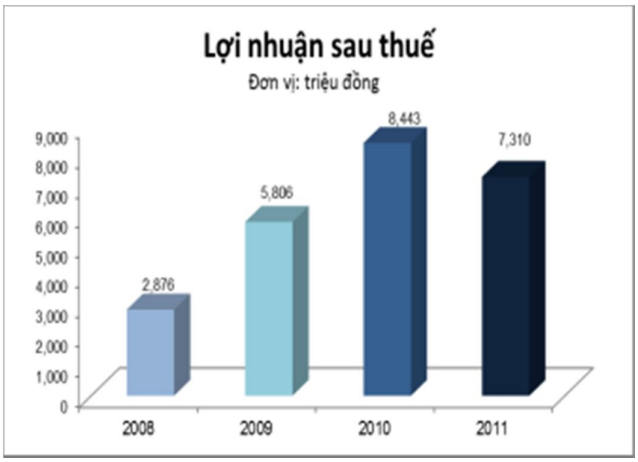
55 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

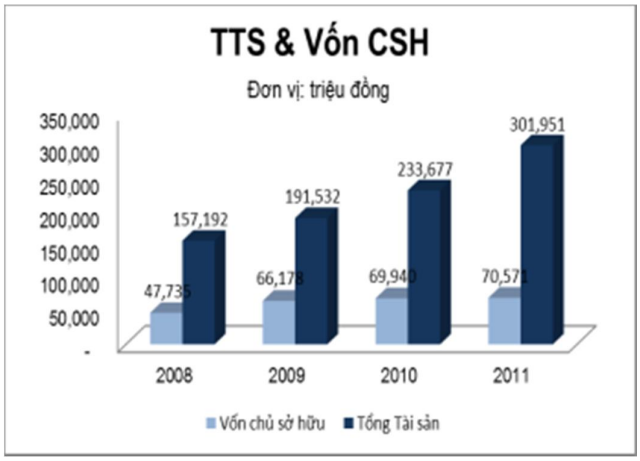
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT – TỔNG QUAN

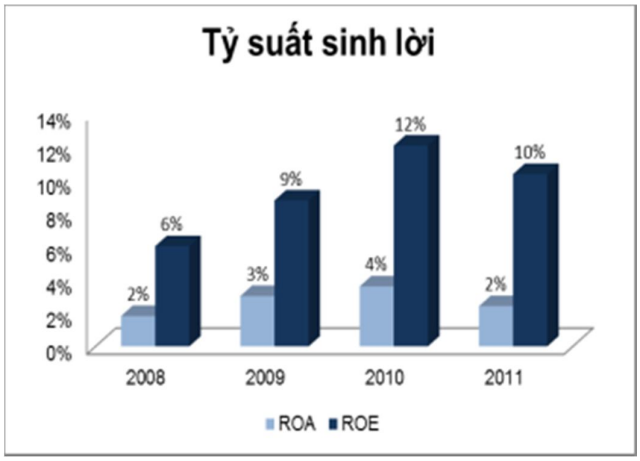
Năm đầu tiên trong quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp, Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt đã có những bước đi vững chắc để ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và tiếp tục xây dựng thương hiệu, tạo điều kiện cho Công ty phát triển.

Những biến động của nền kinh tế thị trường trong những năm vừa qua đã ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, phát huy tinh thần đoàn kết của tập thể CB.NNV, sự năng động của ban điều hành và tận dụng các lợi thế tiềm năng của doanh nghiệp, năm 2011, Cty CP Địa Ốc Đà Lạt đã đạt 178.2 tỷ đồng doanh thu với 7.3 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, lần lượt đạt 105,56% và 95,51% so với kế hoạch.









CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT – TỔNG QUAN

Chỉ tiêu (Đơn vị: đồng)	2009	2010	2011
Doanh thu thuần	128,398,982,719	169,365,130,129	178,231,917,181
Giá vốn hàng bán	107,546,235,456	141,827,570,562	151,660,772,659
Lợi nhuận gộp	**20,852,747,263**	**27,537,559,567**	**26,571,144,522**
Chi phí bán hàng	264,053,955	961,992,825	1,150,978,873
Chi phí quản lý	8,866,670,184	11,327,048,827	12,131,487,796
Lợi nhuận khác	860,564,582	524,605,348	575,688,905
EBIT (Thu nhập trước thuế và lãi vay)	**12,582,587,706**	**15,773,123,263**	**13,864,366,758**
Chi phí tài chính ròng (Doanh thu tài chính-Chi phí tài chính)	(5,544,594,192)	(4,514,956,647)	(4,413,558,771)
Lợi nhuận trước thuế	**7,037,993,514**	**11,258,166,616**	**9,477,176,124**
Thuế TNDN	1,231,657,615	2,814,541,654	2,166,818,072
Lợi nhuận sau thuế	**5,806,335,899**	**8,443,624,962**	**7,310,358,052**
Tài sản ngắn hạn	124,426,244,605	162,544,007,305	229,198,280,107
Tài sản dài hạn	67,106,185,604	71,133,192,439	72,753,114,395
Tổng Tài Sản	**191,532,430,209**	**233,677,199,744**	**301,951,394,502**
Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn	125,353,989,371	163,736,860,437	231,380,129,845
Vốn chủ sở hữu	**66,178,440,838**	**69,940,339,307**	**70,571,264,657**
Chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận gộp	**16%**	**16%**	**15%**
Tỷ suất EBIT	10%	9%	8%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	5%	5%	4%
Tăng trưởng doanh thu thuần	**32%**	**32%**	**5%**
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	**102%**	**45%**	**-13%**
Chỉ số thanh toán nhanh (lần)	1.09	0.97	0.46
Nợ phải trả trên Vốn CSH	189%	234%	328%
Thu nhập trên Vốn CSH (ROE)	9%	12%	10%
Thu nhập trên Tổng Tài Sản (ROA)	3%	4%	2%
EPS	**1,290**	**1,876**	**1,624**

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2008

Thành lập Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước: Công ty Kinh doanh & Phát triển Nhà Lâm Đồng.

Năm 2009

Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình công ty cổ phần kể từ ngày 01/01/2008.

Năm 2010

Ngày 20/5/2010 công ty chính thức niêm yết giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội HNX.

Năm 2011

Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Địa Ốc Đà Lạt. Thành lập Công ty TNHH Một Thành Viên Địa Ốc Bảo Lộc. Tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Địa ốc Đà Lạt.

NHỮNG CON SỐ ĐÁNG QUAN TÂM

NĂM 2011

33.46 ha

Quỹ đất Đà Lạt Real đang quản lý sử dụng.

25

Số căn biệt thự đang quản lý sử dụng, kinh doanh.

178 tỷ

Doanh thu thuần, đạt 105,56% so với kế hoạch.

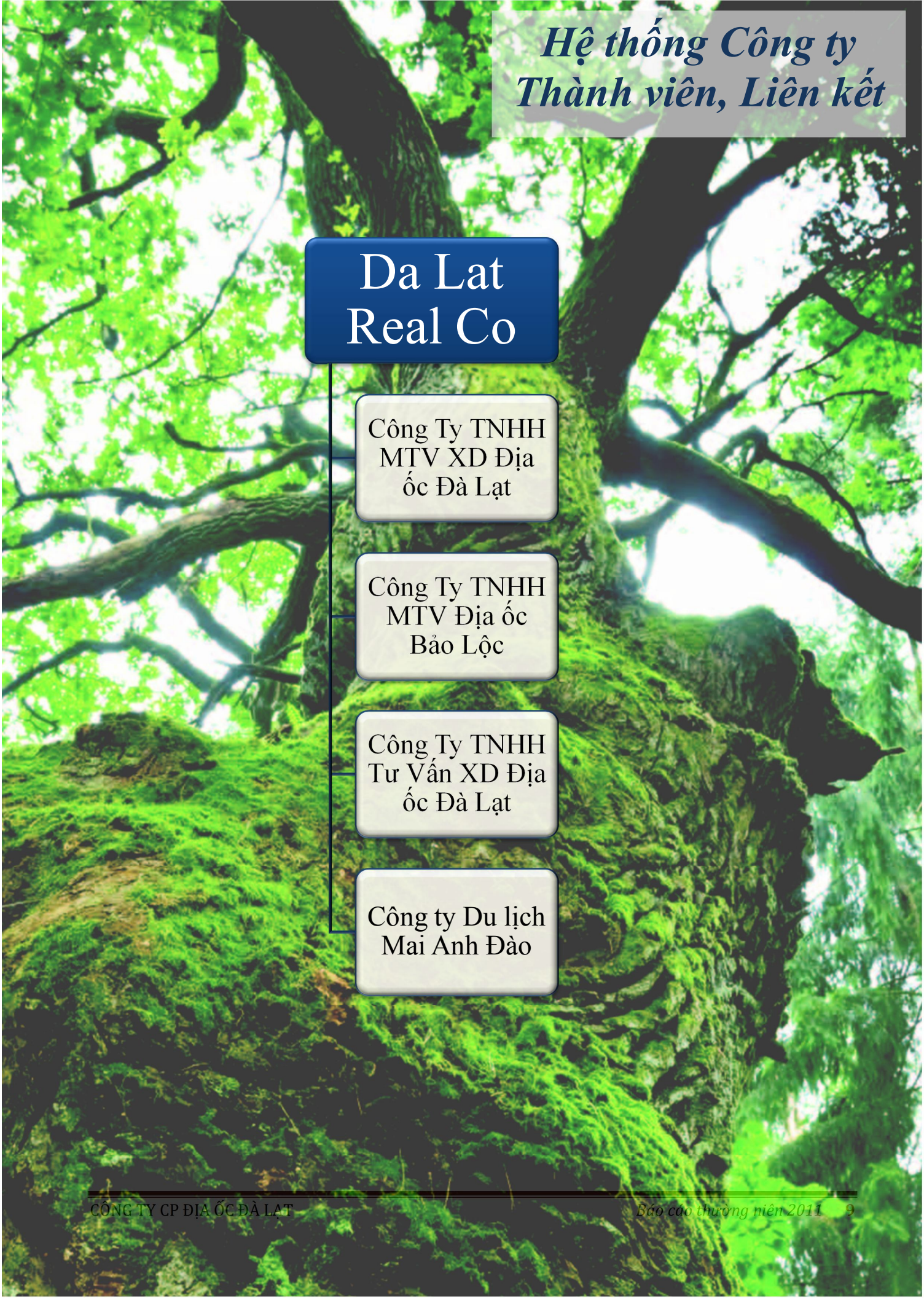
7.3 tỷ

Lợi nhuận sau thuế, đạt 95,51% so với kế hoạch trong bối cảnh khó khăn của thị trường.

1,624 đồng

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu DLR.

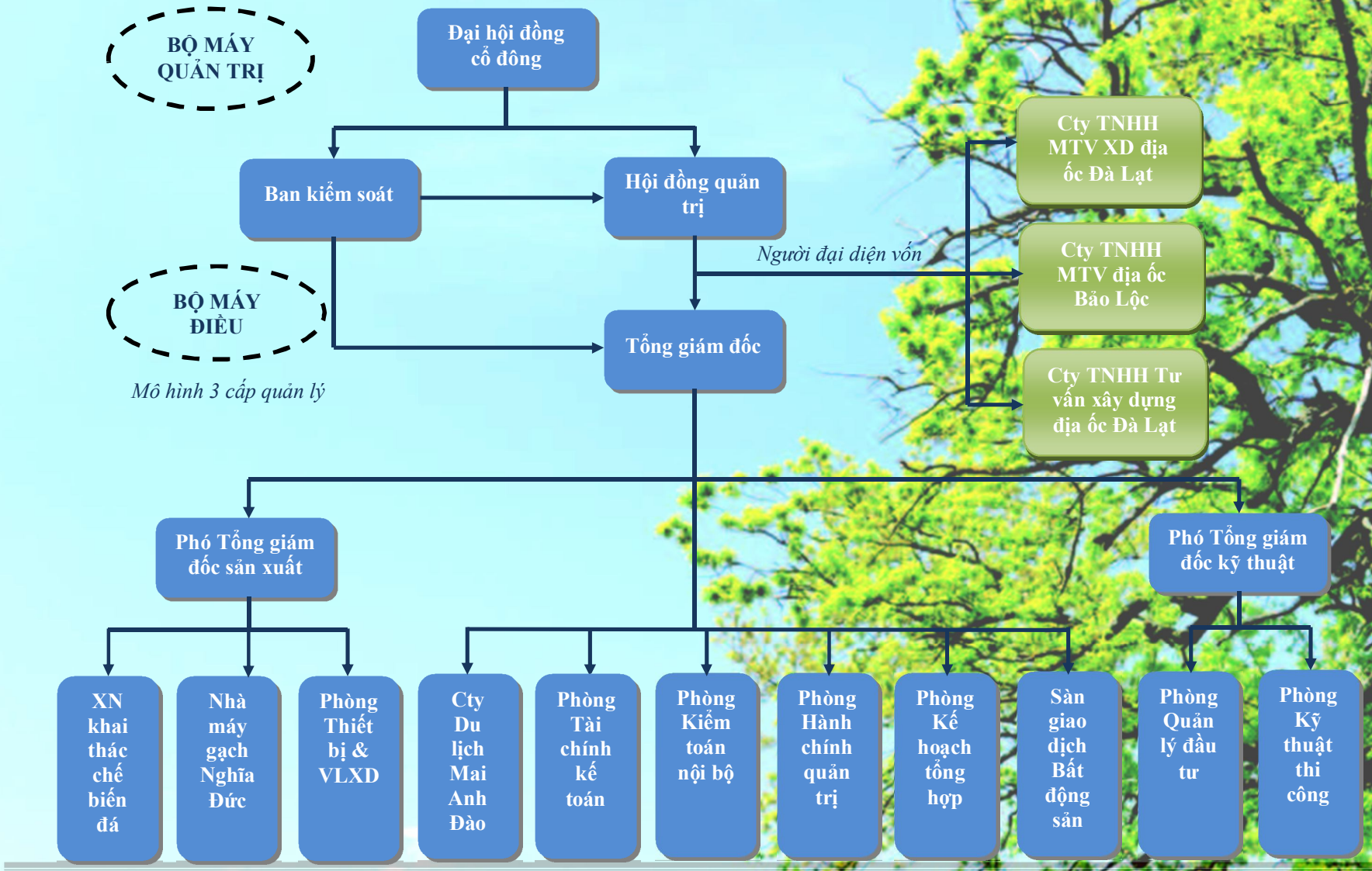
Hệ thống Công ty Thành viên, Liên kết



Da Lat Real Co

- Công Ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt
- Công Ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc
- Công Ty TNHH Tư Vấn XD Địa ốc Đà Lạt
- Công ty Du lịch Mai Anh Đào

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



TỐI ƯU HÓA NGUỒN LỰC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. **Ông CHẾ ANH -** ***Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT)***

   Ngày sinh: *20/12/1952*

   Trình độ văn hóa: *10/10*

   Trình độ chuyên môn: *Kỹ sư Xây dựng*

2. **Ông TRẦN VĂN CHÂU -** ***Thành viên HĐQT***

   Ngày sinh: *23/1/1955*

   Trình độ văn hóa: *12/12*

   Trình độ chuyên môn: *Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế*

3. **Ông VÕ HỮU THIỆN -** ***Thành viên HĐQT***

   Ngày sinh: *23/1/1957*

   Trình độ văn hóa: *10/10*

   Trình độ chuyên môn: *Ths. Quản trị kinh doanh, Kỹ sư điện*

4. **Ông VÕ VĂN TÀI -** ***Thành viên HĐQT***

   Ngày sinh: *01/1/1967*

   Trình độ văn hóa: *12/12*

   Trình độ chuyên môn: *Đại học Tài chính Kế toán*

5. **Ông TRẦN NGÔ PHÚC VŨ -** ***Thành viên HĐQT***

   Ngày sinh: *23/8/1972*

   Trình độ văn hóa: *12/12*

   Trình độ chuyên môn: *Đại học kinh tế*

6. **Ông NGÔ PHƯỚC -** ***Thành viên HĐQT***

   Ngày sinh: *20/5/1964*

   Trình độ văn hóa: *12/12*

   Trình độ chuyên môn: *Cử nhân khoa học – Ngành Luật*

7. **Ông ĐẶNG VĂN BÌNH -** ***Thành viên HĐQT***

   Ngày sinh: *01/5/1954*

   Trình độ văn hóa: *10/10*

   Trình độ chuyên môn: *Kỹ sư xây dựng*

8. **Ông NGUYỄN VĂN ĐẬU - *Thành viên HĐQT***

Ngày sinh:	*13/3/1958*
Trình độ văn hóa:	*12/12*
Trình độ chuyên môn:	*Cử nhân kinh tế*

9. **Ông NGUYỄN QUANG TRUNG - Thành viên HĐQT**

Ngày sinh:	*1972*
Trình độ văn hóa:	*12/12*
Trình độ chuyên môn:	*Ths.Tài chính và kinh tế tiền tệ*

BAN KIỂM SOÁT

1. **Bà NGUYỄN THỊ NGỌC DUYÊN – Trưởng Ban kiểm soát**

Ngày sinh:	*1978*
Trình độ văn hóa:	*12/12*
Trình độ chuyên môn:	*Ths. Kinh tế*

2. **Ông BÙI THANH BÌNH – Thành viên BKS**

Ngày sinh:	*26/1/1955*
Trình độ văn hóa:	*10/10*
Trình độ chuyên môn:	*Kỹ sư xây dựng*

3. **Ông TRẦN ANH HOÀNG – Thành viên BKS**

Ngày sinh:	*02/7/1976*
Trình độ văn hóa:	*12/12*
Trình độ chuyên môn:	*Kỹ sư xây dựng, Ths. Quản trị kinh doanh*

4. **Bà NGUYỄN THỊ THANH HIẾU – Thành viên BKS**

Ngày sinh:	*15/9/1965*
Trình độ văn hóa:	*12/12*
Trình độ chuyên môn:	*Trung cấp kế toán*

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. **Ông NGÔ PHƯỚC –** ***Tổng giám đốc***

   Ngày sinh: *20/5/1964*

   Trình độ văn hóa: *12/12*

   Trình độ chuyên môn: *Cử nhân khoa học – Ngành Luật*

2. **Ông ĐẶNG VĂN BÌNH – Phó Tổng giám đốc**

   Ngày sinh: *01/5/1954*

   Trình độ văn hóa: *10/10*

   Trình độ chuyên môn: *Kỹ sư xây dựng*

3. **Ông NGUYỄN VĂN BẢO – Phó Tổng giám đốc**

   Ngày sinh: *14/5/1971*

   Trình độ văn hóa: *12/12*

   Trình độ chuyên môn: *Kỹ sư xây dựng*

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

1. CÁC CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ ĐỐI VỚI CÁN BỘ NHÂN VIÊN (CBNV) CÔNG TY

Dalatreal chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để tất cả CB-CNV phát huy tối đa sự sáng tạo và năng lực làm việc. Công ty đặc biệt đề cao công tác xây dựng đội ngũ nhân viên kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo.

Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động để đa dạng đội ngũ quản lý, nhân viên cho công ty. Ngoài ra, công ty còn tham gia các chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập như là một phương pháp xây dựng nguồn nhân lực dự trữ.

Để thu hút nguồn nhân lực trình độ cao công ty xây dựng một chế độ thu nhập cạnh tranh. Đồng thời Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm hỗ trợ vào tạo mọi điều kiện để CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Ngoài ra để nâng cao tinh thần làm việc, Công ty thường xuyên chăm sóc, kịp thời động viên khen thưởng người lao động nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm, giải quyết lương tháng 13 cho toàn thể CB-CNV công ty; khen thưởng đột xuất đối với các cá nhân có những đóng góp tích cực cho sự phát triển của công ty.

Dalatreal thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho tất cả các CB-CNV và phụ cấp độc hại cho các trường hợp được hưởng theo quy định.

Dalatreal luôn đánh giá cao các cán bộ có đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của công ty

Khen thưởng cá nhân có thành tích xuất sắc

Công ty thực hiện chương trình nghỉ dưỡng hàng năm để các CB-CNV thư giãn, nghỉ ngơi. Ngoài ra, còn triển khai các chương trình tham quan thực tế kết hợp với du lịch nhằm mục đích vừa tăng cường sự gắn kết giữa người với người trong tập thể vừa trực tiếp tạo điều kiện cho CB-CNV mở rộng tầm nhìn để nâng cao hơn nữa năng lực bản thân.

Ngoài ra, công ty quan tâm đến những chính sách chăm sóc đời sống tinh thần của CB-CNV thông qua các hoạt động đoàn thể, tổ chức sinh hoạt văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao, giao lưu trong các ngày lễ kỷ niệm của các tổ chức đoàn thể.

Hàng năm Công ty đã vận động đóng góp của CB-CNV và trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những CB-CNV gặp khó khăn, ngoài ra Công ty còn nuôi dưỡng Bà mẹ Việt Nam anh hùng, trợ cấp thương binh, xây dựng nhà tình thương, hỗ trợ kinh phí cho các TT bảo trợ xã hội, cùng với Uỷ Ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lâm Đồng và Học Viện Lục Quân Đà Lạt chăm sóc Xã nghèo…

2. SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ QUA CÁC NĂM

Năm	2009	2010	2011
Số lượng (người)	180	228	240

3. CƠ CẤU TRÌNH ĐỘ CBNV NĂM 2011

Nhóm trình độ	Số lượng	Tỷ lệ
Thạc sỹ	01	0.4%
Trình độ Đại học, cao đẳng	73	30.4%
Trung cấp	41	17.1%
Công nhân kỹ thuật	45	18.8%
Lao động phổ thông	80	33.3%

4. THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống và điều kiện làm việc cho CB-CNV, tiếp tục điều chỉnh thang bảng lương cho phù hợp với tỷ lệ lạm phát, phù hợp với thị trường.

+ Lương bình quân của CB-CNV năm 2010 là 4,000,000 đồng/ người/ tháng.

+ Lương bình quân của CB-CNV năm 2011 là 4,500,000 đồng/người/tháng.

ĐẦU TƯ HIỆU QUẢ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty trong năm qua đã có nhiều cố gắng, chủ động giải quyết những công việc thuộc trách nhiệm của HĐQT theo quy định của Điều Lệ và theo pháp luật. Thường xuyên thực hiện việc kiểm tra, giám sát, chỉ đạo, Ban Tổng Giám đốc, bộ máy giúp việc của Công ty trong các mặt hoạt động. Đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, việc chấp hành Điều lệ Công ty và Pháp luật của Nhà nước.

Trong năm 2011 HĐQT tổ chức các phiên họp thường kỳ đảm bảo theo quy định của Điều lệ, ngoài ra còn tổ chức trao đổi bất thường để xin ý kiến bằng văn bản, thường xuyên trao đổi thông tin, kịp thời điều chỉnh một số nội dung chỉ đạo cho phù hợp tình hình thực tế của doanh nghiệp, tạo điều kiện, thúc đẩy Ban TGĐ thực hiện thắng lợi NQ của HĐQT. Mỗi phiên họp của HĐQT hoặc mỗi lần xin ý kiến HĐQT bằng văn bản, HĐQT đều có nghị quyết từng nội dung cụ thể, có phân công trách nhiệm và yêu cầu tiến độ thực hiện,

Năm 2011 Hội đồng quản trị đã tổ chức 4 phiên họp thường kỳ và 14 đợt xin ý kiến bằng văn bản để bàn bạc, thảo luận thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, nhìn chung trong năm 2011, HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và đúng quy định của pháp luật.

THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS

Lĩnh vực bất động sản năm vừa qua chứng kiến nhiều bước thăng trầm. Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản suy giảm, nhiều dự án bị rút giấy phép hoặc gia hạn thời gian triển khai, lượng sản phẩm giao dịch trên thị trường thấp và đặc biệt là việc thắt chặt tín dụng vào lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên tiềm năng trung và dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam vẫn được đánh giá cao bởi sự kỳ vọng về phục hồi kinh tế, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu nhà ở ngày càng cấp thiết do sự gia tăng dân số. Trong bối cảnh không nhiều thuận lợi của thị trường, Dalatreal vẫn có một năm phát triển khá ấn tượng. Doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 178,2 tỷ và 7.3 tỷ đồng, đạt 105,56% và 95,51% so với kế hoạch.

Công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành

Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành; các thành viên đã nỗ lực làm việc và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, góp phần vào những kết quả đạt được của Công ty trong năm 2011;

HĐQT trực tiếp bàn bạc, chỉ đạo và góp ý với Ban Tổng giám đốc, đề nghị những biện pháp cụ thể để tháo gỡ những khó khăn trong nhiều lĩnh vực hoạt động của Công ty;

Qua quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban điều hành triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội đồng quản trị.

NHỮNG HẠN CHẾ CÒN TỒN TẠI

Mặc dù Công ty luôn nhận được sự quan tâm hỗ trợ của các cơ quan, ban ngành trong Tỉnh, các tổ chức tài chính tín dụng, các đối tác kinh doanh hợp tác. Sự chỉ đạo trách nhiệm, tâm huyết của HĐQT, sự cố gắng của Ban điều hành với trọng trách được giao, thể hiện được vai trò trách nhiệm trong lãnh đạo, điều hành; Hầu hết CB-CNV tư tưởng ổn định, an tâm gắn bó với Công ty, có hiểu biết về nghiệp vụ, siêng năng tận tụy với công việc tuy nhiên vẫn còn những hạn chế, yếu kém đã bộc lộ cần được khắc phục như:

- Điều hành của Ban TGĐ chưa đồng bộ, chưa hiệu quả.
- Tình hình nhân lực chưa ngang tầm với yêu cầu phát triển công ty.
- Chỉ đạo, điều hành thực hiện các dự án thiếu chặt chẽ, còn nhiều sai sót, tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình chậm so với dự kiến ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- Cơ cấu vốn chưa cân đối, quản lý vốn chưa thật sự chặt chẽ, chưa phù hợp điều kiện tài chính của DN làm tăng áp lực lên các mặt hoạt động kinh doanh.
- Tình hình vĩ mô trong nước và thế giới diễn biến phức tạp, lạm phát và lãi suất tăng cao làm tăng chi phí đầu vào gây hạn chế cho hiệu quả kinh doanh.

TRIỂN VỌNG VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2012

Theo dự đoán năm 2012 là năm tình hình kinh tế của cả nước còn nhiều khó khăn, thậm chí còn khó khăn hơn năm 2011 vừa qua. Nguyên nhân cơ bản là do diễn biến chung của nền kinh tế thế giới vẫn còn ẩn chứa nhiều bất ổn, nguy cơ khủng hoảng tài chính tái diễn và trầm trọng hơn, tác động trực tiếp đến khả năng ổn định và phục hồi nền kinh tế của nhiều quốc gia trong đó có Việt Nam.

Xuất phát từ nhận định và phân tích tình hình kinh tế vĩ mô như trên, HĐQT Công ty dự kiến mục tiêu và định hướng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 như sau:

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; Đổi mới cơ chế quản lý; Nâng cao năng lực cạnh tranh; Quản lý và sử dụng tốt nguồn lực bên trong và bên ngoài nhằm đạt hiệu quả cao nhất..
- Không lấy tăng trưởng làm mục tiêu, đặt tiêu chí phòng thủ, hiệu quả trong hoạt động kinh doanh lên hàng đầu; Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.
- Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các ngành nghề mũi nhọn, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với định hướng của Tỉnh và chính sách kinh tế vĩ mô.

Tập trung mọi nguồn lực để đảm bảo đầu tư cho các dự án đang triển khai, đảm bảo yêu cầu về tiến độ, chất lượng mỹ thuật, kỹ thuật

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Doanh thu 2011 tăng 5% so với năm 2010, đạt 178 tỷ đồng

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

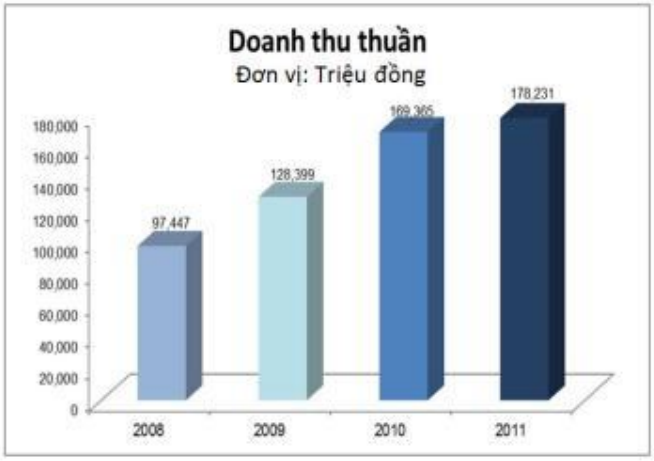
Xác định năm 2011 là một năm thật sự khó khăn đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong khu vực phi sản xuất do Chính phủ áp dụng các biện pháp nhằm tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội theo Nghị quyết 11/NQ – CP ngày 24/02/2011của Chính phủ;

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt là Doanh nghiệp hoạt động trên các lĩnh vực chính: Kinh doanh bất động sản; Thi công xây lắp công trình; Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đang chịu tác động trực tiếp đến các biện pháp của Chính phủ như: khả năng thu xếp vốn bế tắc do chính sách thắt chặt tiền tệ; lạm phát tăng cao, biến động tỷ giá gây ảnh hưởng tiêu cực đến chi phí đầu vào; hoạt động sản xuất vậy liệu xây dựng cũng bị ảnh hưởng do thị trường bất động sản đóng băng.

Từ tình hình trên, trong năm 2011 doanh nghiệp đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh cũng không gặp ít khó khăn, đặc biệt chi phí đầu vào, lãi suất cho vay của các ngân hàng vẫn ở mức cao …

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2009	2010	2011	So sánh 2011 và 2010 Tăng/giảm	
Doanh thu thuần	128.4	169.4	178.2	8.83	5,2%
Lợi nhuận gộp	20.85	27.54	26.57	(0.97)	-3.5%
Lợi nhuận trước thuế	7.04	11.26	9.48	(1.78)	-15.8%
Lợi nhuận sau thuế	5.81	8.44	7. 31	(1.13)	-13.4%



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 3 NĂM GẦN NHẤT

Chỉ tiêu	2009	2010	2011
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/tổng tài sản	65%	70%	77%
Hệ số nợ vay/tổng tài sản	40%	38%	38%
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán hiện hành	1.92	2.17	1.60
Hệ số thanh toán nhanh	1.09	0.97	0.46
Khả năng sinh lời			
TỶ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5%	5%	4%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	9%	12%	10%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3%	4%	2%
Lợi nhuận trên mỗi cổ phần - EPS	**1,290**	**1,876**	**1,624**

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2011

Doanh thu năm 2011 tăng 5,56% so với năm 2010, đạt 178 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 7,3 tỷ đồng.

Nhìn chung, năm 2011 đánh dấu một bước chuyển mình của doanh nghiệp, mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng bất lợi từ chính sách vĩ mô, tình hình nguồn vốn khó khăn và phải giải quyết các vấn đề nội tại nhưng công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh tương đối.

Những chỉ số tăng trưởng trên mặc dù không mấy ấn tượng nhưng nếu xét trong bối cảnh thị trường không thuận lợi như năm vừa qua đây là một kết quả khá khả quan. Thể hiện sự nỗ lực của toàn thể CBNV Công ty.

ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Khả năng thanh toán của doanh nghiệp có sự thay đổi, cụ thể khả năng thanh toán ngắn hạn 2011 đang ở mức 1.61 lần, giảm so với 2010. Điều này là do: các khoản phải thu vẫn còn nhiều, hàng tồn kho lớn vì đặc thù kinh doanh của doanh nghiệp là bất động sản và xây lắp nên hệ số này ở mức tương đối cao so với một số ngành khác nhưng lại tương quan với trung bình của cả ngành BĐS. Khả năng thanh toán của doanh nghiệp đang thể hiện có sự khó khăn về vốn lưu động, thực tế là hệ số thanh toán nhanh năm 2011 đang ở mức dưới 1. Tuy nhiên điều này chỉ ảnh hưởng trong ngắn hạn, không quá quan trọng và chủ yếu phụ thuộc vào chu kỳ kinh doanh của Công ty.

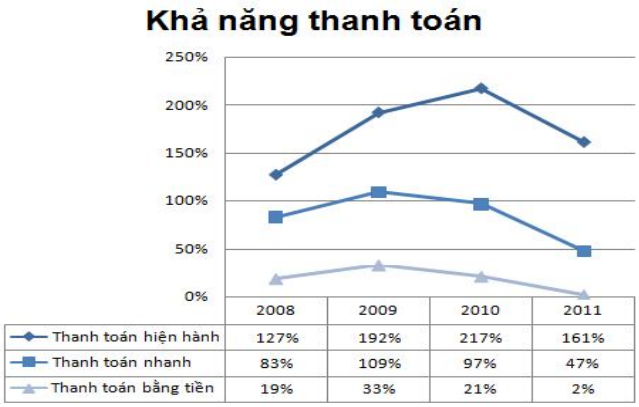
Theo tính toán, Công ty đang có mức Nợ/Tổng tài sản ở mức cao 77%, hệ số này ở mức cao cũng dễ hiểu là do trong cơ cấu nợ của DN có khoản vay dài hạn để thực hiện các công trình lớn, thực chất khoản vay này được UBND Tỉnh Lâm Đồng trả chi phí lãi vay, vì Công ty thực hiện các công trình và chuyển giao theo hình thức BT. Với cấu trúc vốn điều lệ 45 tỷ, trong khi các công trình thực hiện có giá trị khá lớn (có khi gấp vài lần vốn điều lệ) nên việc sử dụng phương án vốn vay để tài trợ là điều đương nhiên, vì vậy hệ số nợ/tổng tài sản là 77% là tương đối phù hợp với hoạt động hiện tại của doanh nghiệp.

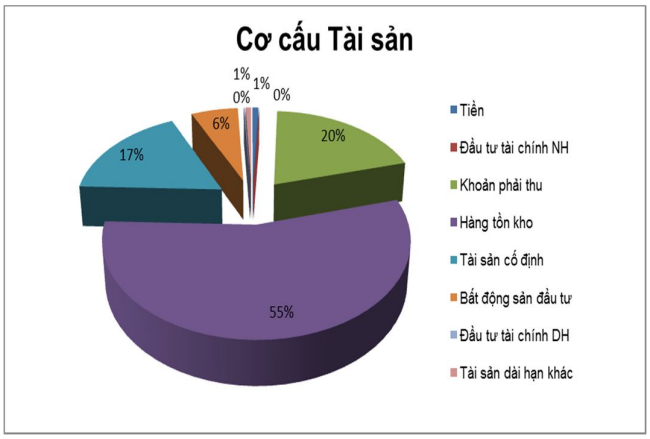
Dù vậy, với cơ cấu tài sản chủ yếu là các Tài sản cố định, trong đó phần lớn bất động sản kinh doanh đã cho thuê dài hạn trước khi cổ phần hóa và bất động sản đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng thì cơ cấu vốn như trên sẽ làm chi phí lãi vay cao, gây áp lực và mất cân đối với tình trạng tài chính doanh nghiệp.

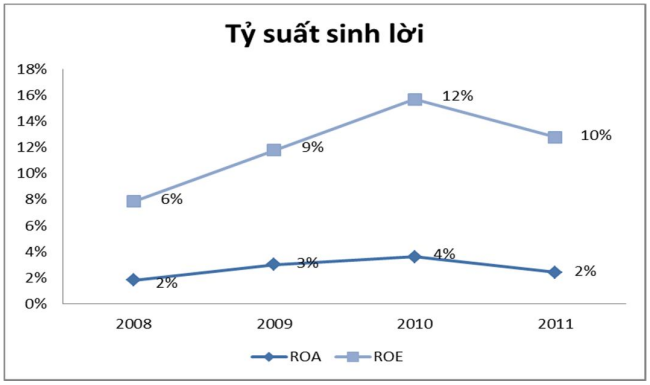
Nhằm khắc phục tình trạng trên, Ban điều hành Công ty đã triển khai quyết liệt và linh hoạt các biện pháp nhằm giảm sự mất cân đối về tài chính; Tiến hành rà soát, đánh giá tình hình công nợ trên các lĩnh vực hoạt động, tích cực bám sát các chủ đầu tư, các đối tác để xử lý công nợ chậm thanh toán, nhất là trên lĩnh vực thi công xây lắp; Linh hoạt về điều hành tài chính không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu, đảm bảo uy tín của doanh nghiệp trên lĩnh vực tín dụng; Linh hoạt, mềm dẻo, tranh thủ sự quan tâm, hỗ trợ của lãnh đạo các cấp chấp thuận các cơ chế, chính sách đầu tư, chính sách thanh toán các dự án đầu tư xây dựng có giá trị lớn có lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động tài chính của doanh nghiệp;

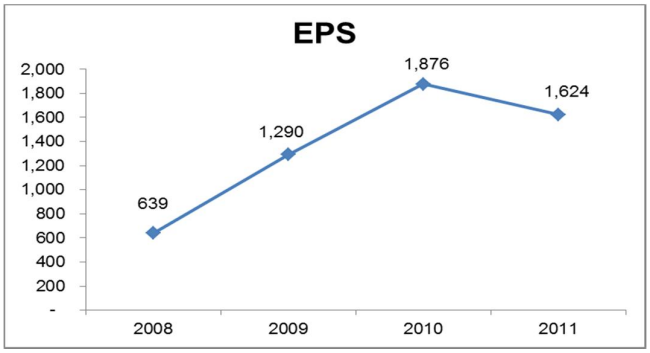
Trên lĩnh vực sản xuất, bám sát tình hình sản xuất kinh doanh của các đơn vị, tập trung triển khai các giải pháp nâng cao năng lực sản xuất, giải phóng hàng tồn kho, thu hồi công nợ, tiết kiệm chi phí, từng bước tạo ra dòng thu ổn định và tăng trưởng, hỗ trợ sự ổn định dòng tiền doanh nghiệp.

Với những cố gắng trong công tác quản lý, điều hành, hoạt động của ban lãnh đạo cũng

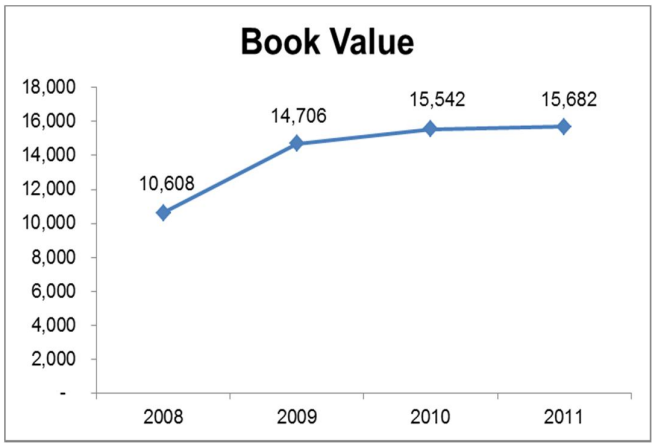




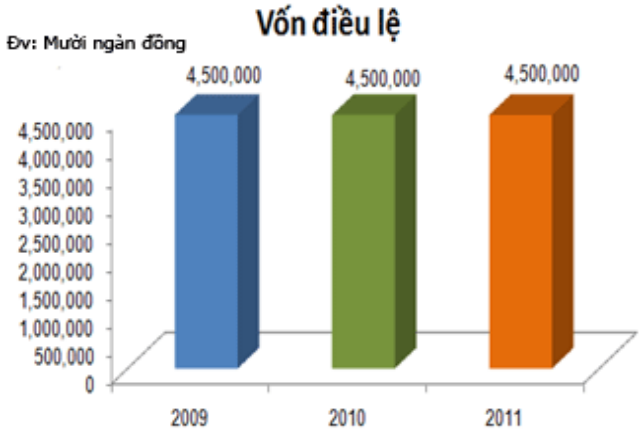




như tập thể cán bộ công nhân viên công ty đã đem về kết quả tích cực cho cổ đông. Thu nhập trên mỗi cổ phần năm 2011 đạt 1,624 đ. Hiệu quả hoạt động của DN cũng giữ vững được thành tích như năm ngoái dù tình hình ngành nhìn chung có nhiều bất lợi hơn, hệ số LNST/VCSH vẫn đạt được 10%. Đây là những kết quả rất đáng khích lệ cho tập thể công ty, và cũng là bàn đạp tiến lên phía trước của doanh nghiệp trong thời gian tới.



Về nguồn vốn tài trợ, để giải quyết bài toán giảm nợ vay trong cấu trúc vốn Ban giám đốc đang xem xét cấu trúc lại tài chính, trong đó giải pháp tăng vốn chủ sở hữu là phương án khả thi nhất hiện nay.



THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Tình hình vốn cổ phần của Công ty không có sự thay đổi so với năm trước. Vốn điều lệ của Công ty vẫn là 45 tỷ đồng.

TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

- Trái phiếu có thể chuyển đổi: Không có
- Trái phiếu không thể chuyển đổi: Không có

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2011	THỰC HIỆN 2011	TỶ LỆ TH/KH
1	Doanh thu bán hàng & CC dịch vụ	Đồng	168,833,200,000	178,231,917,181	105.56 %
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	Đồng		9,477,176,124	
3	Thuế TNDN	Đồng		2,166,818,072	
4	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	7,653,950,000	7,310,358,052	95,51 %

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

BKS đã tiến hành hoạt động kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và Hoạt động của công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của công ty, cụ thể:

- Kiểm tra việc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc như đưa ra một số ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm quyền hạn và hiểu biết của BKS.
- Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động tổ chức và điều hành của công ty, đến hiện trường các dự án đang thực hiện.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban TGĐ lập.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời đánh giá phạm vi kiểm toán và ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

BKS không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của công ty. Các hoạt động tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Chế độ họp giao ban thực hiện đều đặn đã phát hiện kịp thời các vấn đề, đồng thời đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của công ty.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2011

BKS đã thực hiện việc phân tích và soát xét báo cáo tài chính hợp nhất trước khi kiểm toán và trao đổi với Bộ phận Tài chính – kế toán về báo cáo tài chính của công ty.

Chúng tôi cơ bản đồng ý số liệu tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như ý kiến của kiểm toán viên trong Báo cáo tài chính hợp nhất 2011.

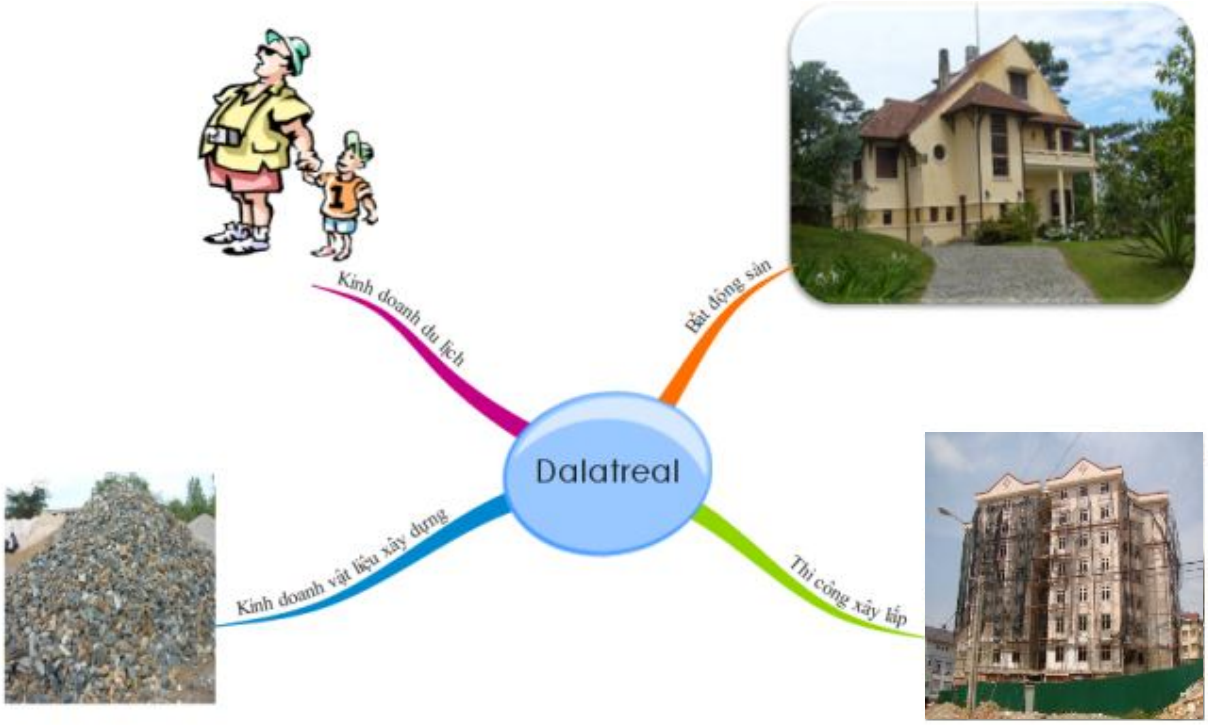
KẾT QUẢ GIÁM SÁT THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý đã tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VỚI HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc công ty.

CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



TIỀM NĂNG & LỢI THẾ

Lãnh đạo DN có tầm nhìn xa và chiến lược hợp lý, CB-CNV có chuyên môn nghiệp vụ, được đào tạo và có kinh nghiệm thực tiễn lâu năm.

Có Nhà máy gạch Tuynel, mỏ đá và mỏ cát có trữ lượng lớn. Tiềm năng cung cấp vật liệu XD ra thị trường.

Là DN trọng điểm của Tỉnh, DN được ưu đãi về các chính sách, được giao thực hiện rất nhiều công trình trọng điểm.

DN có quỹ tài sản lớn là các BĐS có vị trí đắc địa, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển doanh nghiệp trong tương lai.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

a. Công tác quản lý, xử lý BĐS của Công ty:

- Xử lý những vấn đề phát sinh, không để nhà, đất bị lấn chiếm; hoàn tất việc điều chỉnh biển số nhà số 02 Lê Lai thành số 02 Nguyễn Khuyến; cập nhật đầy đủ hồ sơ sửa chữa, cải tạo của các đối tác thuê; hòan tất công tác hoán đổi nhà 2 bis với nhà 25 Phan Bội Châu; hoàn tất cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 21 Trần Phú (Trụ sở làm việc Công ty) và việc đo vẽ hiện trạng nhà, đất khu Hùng Vương để hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý.

b. Tình hình GPMB của các Biệt thự, quỹ nhà phố thuộc tài sản Công ty:

** Biệt thự 30 Hùng Vương:* Còn tồn tại 01 trường hợp:

- Hộ Ông Nguyễn Thái Hòa được UBND Thành phố quyết định giao đất ở tại khu quy hoạch dân cư đường Yersin, nhưng Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Lạt chưa thực hiện việc giao đất nên hộ gia đình vẫn chưa bàn giao mặt bằng cho Công ty;

** Biệt thự 34 Hùng Vương*: Còn tồn tại 01 trường hợp:

- Hộ Ông Nguyễn Văn Hùng đang khiếu nại về Quyết định cưỡng chế, cơ quan chức năng đang xem xét, xử lý.

** Biệt thự 36 Hùng Vương:* Còn tồn tại 01 trường hợp:

- Còn lại 01 trường hợp hộ Ông Trần Văn Mạnh (thuộc đối tượng chính sách) UBND Thành phố Đà Lạt có Quyết định cưỡng chế hành chính, nhưng Ông đã có đơn khiếu nại và được các ngành chức năng đề nghị giao đất cho hộ gia đình Ông theo diện đối tượng chính sách;

** Khu Biệt thự Lê Lai:* còn 04 hộ chưa di dời bàn giao mặt bằng:

- Hộ Ông Lê Văn Mưa đã có Quyết định cưỡng chế nhưng Gia đình có đơn khiếu nại; được UBND thành phố Đà Lạt giải quyết đơn vì diện tích đất thu hồi của Ông Mưa thuộc giai đoạn 2 của dự án nên tạm thời hoãn việc cưỡng chế để kết hợp giải quyết ở giai đoạn 3;

- Hộ bà Cao Thị Yến và Nguyễn Thị Sau đã nhận đất tái định cư và tiền bồi thường GPMB hẹn qua tháng 1 năm 2012 bàn giao mặt bằng;

- Hộ bà Cao Thị Tuyết đã có Quyết định tái định cư 01 lô đất tại Trại cá Hàn Thuyên nhưng bà Tuyết không đồng ý.

* Nhà 21 đường 3/2: Còn tồn tại 02 trường hợp:

- Hộ bà Nguyễn Thị Lan UBND thành phố Đà Lạt có Quyết định cưỡng chế hành chính; Gia đình có đơn kêu cứu khẩn cấp, khiếu nại Quyết định của UBND Thành phố. Hiện đang được các ngành chức năng xem xét giải quyết;

- Hộ bà Nguyễn Thị Kim Anh được các ngành chức năng làm việc đề xuất bố trí tái định cư nhưng hộ bà Nguyễn Thị Kim Anh không chấp thuận, trường hợp này đang còn tồn tại.

c. Công tác kinh doanh:

* Cho thuê BĐS của Công ty:

- Hoàn tất việc thanh lý hợp đồng cho thuê nhà số 02 Lý Tự Trọng với Công ty Tân An và ký hợp đồng cho đối tác mới thuê (giá cho thuê mới tăng gấp 3 lần so với giá Công ty Tân An thuê trước đây).

- Hoàn tất việc ký kết hợp đồng thuê nhà ngắn hạn của nhà 22 Hùng Vương với Sở Ngoại Vụ tỉnh Lâm Đồng

* Các hợp đồng phát sinh cho thuê dài hạn năm 2011:

- Ký kết hợp đồng cho thuê Biệt thự số 32 & 34 Hùng Vương (thời hạn 20 năm từ 01/03/2011 đến 01/03/2031.

- Ký kết hợp đồng cho thuê Biệt thự số 02 Lý Tự Trọng (thời hạn 20 năm từ 01/7/2011 đến 30/6/2031.

- Ký kết hợp đồng cho thuê Biệt thự số 30 Hùng Vương (thời hạn 20 năm từ 01/11/2011 đến 30/10/2031

* Các hợp đồng phát sinh cho thuê ngắn hạn trong năm 2011:

+ Nhà, đất số 60 Hùng Vương (tăng 10%);

+ Nhà đất số 182 và 220 Phan Đình Phùng;

+ Ký kết hợp đồng cho thuê 06 tháng nhà 21 đường 3/2 (một phần tầng trệt).

** Kinh doanh dịch vụ bất động sản:*

+ Doanh thu môi giới: 27,160,000 đồng;

+ Thực hiện Nghị Quyết số 15/2011/NQ/HĐQT – DLR, ngày 04/11/2011, Sàn GDBĐS đã tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc đã tiến hành thương thảo và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 60 Hùng Vương – Phường 9 –Thành phố Đà Lạt cho Công ty CP Giống Lâm Nghiệp vùng Tây Nguyên ngày 29/12/2011. Số tiền bên chuyển nhượng đã thanh toán đợt 1 là 500,000,000 đồng, số còn lại sẽ tiếp tục thanh toán sang năm 2012;

d. Doanh thu thực hiện năm 2011:

- Thu tiền thuê nhà, đất: 2,021,668,155 đồng;

- Thu tiền môi giới nhà đất: 27,160,000 đồng

* Nợ tồn đọng:

- Nhà 22 HV: 22,833,333 đồng;

Có thể nói thị trường bất động sản trong năm qua vẫn trong tình trạng ảm đạm do hiệu ứng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, chi phí lãi vay quá cao trong khi thị trường vốn các kênh khác giảm sút, nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến kênh đầu tư bất động sản mà tập trung vào các kênh đầu tư khác; công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phức tạp, kéo dài, vì vậy chưa tạo lập được thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản đúng nghĩa. Bản thân doanh nghiệp cũng không khỏi chịu sự tác động khách quan đó; Về mặt chủ quan, năng lực tài chính của doanh nghiệp hiện nay không đủ điều kiện để tạo lập ra một thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản hấp dẫn.

Xuất phát từ tình hình thực tế nói trên, trong năm qua hoạt động trên lĩnh vực bất động sản tập trung chủ yếu vào việc quản lý- kinh doanh các bất động sản thuộc tài sản của công ty, tập trung cho công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng thu hồi nhà đất, xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng, đưa vào khai thác cho thuê các tài sản là bất động sản của doanh nghiệp, thanh lý hoặc điều chỉnh hợp đồng các tài sản đã cho thuê;

Triển khai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các dự án của doanh nghiệp, trong đó trọng tâm là phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước triển khai tiếp công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, công tác điều chỉnh quy hoạch, lập dự án, điều chỉnh dự án để chuẩn bị cho hoạt động đầu tư xây dựng những năm tiếp theo.

HOẠT ĐỘNG THI CÔNG XÂY LẮP

Hoạt động xây lắp trong năm qua tuy có nhiều khó khăn như giá cả vật tư thường xuyên biến động với chiều hướng gia tăng, chi phí nhân công Nhà nước thay đổi…; Doanh nghiệp tiếp tục bị áp lực của sự cạnh tranh gay gắt do việc gia tăng số lượng các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề trong và ngoài tỉnh, nhưng bằng sự nỗ lực quyết tâm vượt qua khó khăn, nắm bắt thời cơ, nên hoạt động xây lắp vẫn tiếp tục duy trì ổn định, doanh nghiệp vẫn tiếp tục giữ vững được các thị trường truyền thống với các gói thầu thi công tốt và thuận lợi, khẳng định được thế mạnh trong hoạt động thi công xây lắp công trình của doanh nghiệp. Doanh thu chiếm tỷ trọng cao so với doanh thu các hoạt động của toàn doanh nghiệp.

Công tác thu hồi công nợ trong hoạt động xây lắp thực hiện tương đối khả quan, đến thời điểm hiện nay đã cơ bản thu hồi các khoản mà chủ đầu tư còn nợ đọng.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DU LỊCH & KHÁCH SẠN

Do thị trường du lịch và dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố Đà Lạt bị cạnh tranh gay gắt (kể cả giá cả và chất lượng phục vụ), nhất là hệ thống khách sạn tư nhân, trong điều kiện cở sở vật chất giao cho Công ty du lịch Mai Anh Đào quản lý kinh doanh có giá vốn cao, đang trong tình trạng xuống cấp, việc đầu tư nâng cấp trong năm qua chỉ mang tính chắp vá, nhỏ giọt.

Văn phòng Công ty Du Lịch Mai Anh Đào

Bên cạnh đó, đội ngũ cán bộ chuyên môn nghiệp vụ thiếu tính chuyên nghiệp, thiếu năng động để tìm cách phát triển, mở rộng, khai thác triệt để các dịch vụ và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm tìm kiếm thị phần hoạt động, nên việc kinh doanh du lịch khách sạn thật sự không có hiệu quả về kinh tế (tỷ suất lợi nhuận/ vốn chủ sở hữu thấp).

Khách sạn Moon House

Tuy nhiên, dưới góc độ quản lý tài sản, hoạt động kinh doanh các bất động sản du lịch đã trang trải tương đối các chi phí tài sản, đảm bảo đời sống người lao động và quản lý tốt tài sản của Doanh nghiệp.

Nội thất khách sạn Moon House

Vẻ đẹp du lịch Đà lạt

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

1. Dự án Cụm chung cư khu dân cư Yersin:

- Sau khi được UBND tỉnh giao làm chủ đầu tư dự án, Công ty đã khẩn trương thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư và tổ chức thực hiện thi công các hạng mục của dự án.

- Giá trị đầu tư thực hiện dự án tính đến thời điểm hiện nay (31/01/2012) ước đạt là 130 tỷ đồng, trong đó giá trị xây lắp đã được kiểm toán và trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt xác nhận là 98,942,765,000 đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng đã được tạm ứng từ NSNN (đến tháng 01/2012) là 70 tỷ đồng.

- Hiện các khối chung cư đang thực hiện thi công phần hoàn thiện các khối nhà, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện, nước ngoài nhà, hệ thống thu gom nước thải, chuẩn bị triển khai đầu tư công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải để hoàn thành và bàn giao theo đúng tiến độ.

2. Dự án Khu dân cư tái định cư Phạm Hồng Thái:

- Do điều chỉnh quy hoạch, diện tích thu hồi đất và quy mô đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh dự án đầu tư. Hiện dự án điều chỉnh đã hoàn thành và đang chờ phê duyệt.

- Hiện đã thực hiện thi công san lấp mặt bằng, khối lượng đào đắp ước đạt giá trị đến 31/01/2012 là: 2.5 tỷ đồng.

- Tiến hành các công việc liên quan đến công tác đầu tư: thực hiện mua sắm 01 máy đào, 02 xe tải, thành lập Ban Quản lý dự án công trình, đã lập báo cáo ĐTM và đang chờ quyết định phê duyệt của hội đồng thẩm định tỉnh; ký kết hợp đồng với giám sát, kiểm định chất lượng công trình,… với các đơn vị tư vấn.

3. Dự án Nhà ở thu nhập thấp khu chung cư Ngô Quyền:

- Trên cơ sở quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt (Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 01/03/02011 của UBND thành phố Đà Lạt) và quỹ đất Công ty được giao quản lý, đầu tư tại khu quy hoạch dân cư Ngô Quyền - Bạch Đằng - Phường 6, 7 - TP.Đà Lạt, nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, ngày 08/06/2011 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã có Tờ trình số 141/TTr-DLR gửi UBND tỉnh Lâm Đồng xin chấp thuận chủ trương cho Công ty chuyển từ hình thức đầu tư xây dựng chuyển giao các khối chung cư chưa đầu tư xây dựng tại dự án Khu chung cư Ngô Quyền - Bạch Đằng, thành phố

Đà Lạt sang hình thức đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

- Tại văn bản số 3898/UBND - XD ngày 25/7/2011, UBND tỉnh Lâm Đồng đã thống nhất chủ trương cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đầu tư xây dựng các khối nhà A, A1, A4, A5 tại khu dân cư Ngô Quyền - Bạch Đằng, thành phố Đà Lạt thành nhà ở cho người thu nhập thấp ở khu vực đô thị.

- Trên cơ sở đó, Công ty đã tiến hành ký kết hợp đồng với các đơn vị về khảo sát địa hình, địa chất công trình, lập dự án đầu tư và hồ sơ thiết kế kỹ thuật của dự án với quy mô đầu tư: 04 khối nhà chung cư (Tổng diện tích sàn: 12,302.71 m^2, tổng mức đầu tư 73,811,930,018 đồng). Hiện dự án đầu tư đã được hoàn thành và đang chờ phê duyệt.

- Đã trình Sở Tài nguyên môi trường xin giao nhận đất thực hiện dự án và hợp đồng với đơn vị tư vấn thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

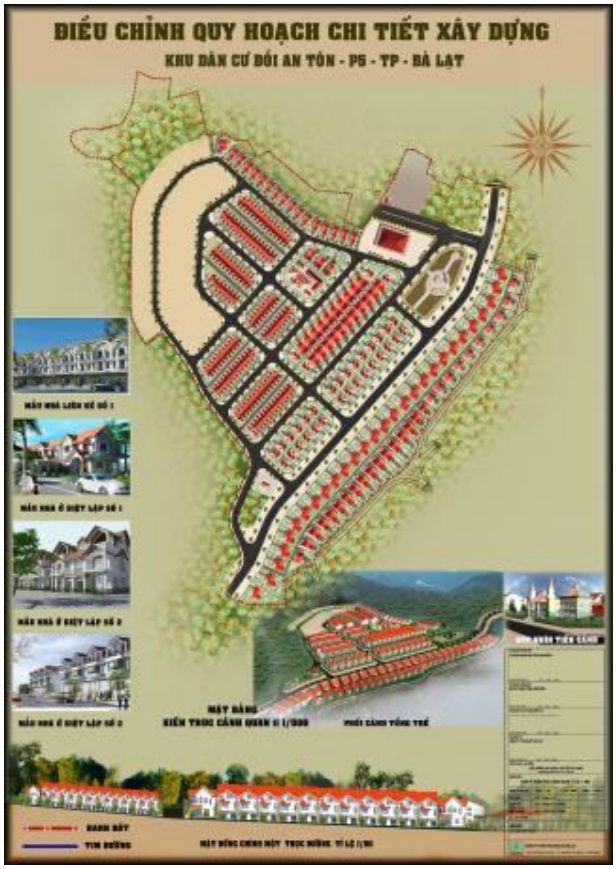
- Dự kiến triển khai thực hiện dự án trong năm 2012.

4. Dự án Khu dân cư Đồi An Tôn - Đà Lạt:

- Đã thực hiện chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tiền thuê nhà cho các hộ dân đã di dời với tổng số tiền là 11,091,332,000 đồng/ 11,465,925,000 đồng.

- Còn 02 hộ dân chưa nhận tiền bồi thường và chưa bàn giao mặt bằng (ông Lê Văn Ngọc, bà Nguyễn Thị Lan Anh), Công ty đã chuyển số tiền chi trả bồi thường cho 02 hộ này cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Lạt để gửi tiết kiệm; 01 hộ đã nhận tiền nhưng chưa bàn giao mặt bằng (ông Trần Như Hải). Hiện các trường hợp này đã có quyết định cưỡng chế của UBND thành phố, Công ty đang phối hợp với các cơ quan chức năng chuẩn bị công tác cưỡng chế.

- Lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 1 của dự án với quy mô 11.06 ha, gồm: 124 lô đất liên kế sân vườn, 130 lô đất biệt lập và 4 khối chung cư cao 5 tầng, hạ tầng kỹ thuật… và đã trình các cơ quan chức năng xem xét, phê duyệt chủ trương điều chỉnh.



- Phối hợp đơn vị tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư, thiết kế cơ sở.

5. Các dự án khác:

*** Dự án Nguyễn Văn Trỗi:** Phối hợp với Công ty EVN Land Sài Gòn thực hiện và đã hoàn thành thi công các hạng mục công trình của giai đoạn II vào tháng 11/2011, đang thực hiện công tác quyết toán công trình và chuyển qua giai đoạn kinh doanh.

Chủ tịch HĐQT Dalatreal phát lệnh khởi công dự án

* Ngoài các dự án trên, Ban QLDA còn phối hợp với các đơn vị trong công ty chuẩn bị đầu tư Dự án nhà ở tại dự án nhà 274 Phan Đình Phùng - Đà Lạt và Dự án Tô Hiến Thành - Đà Lạt.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Đối với 02 mỏ đá do có nhiều khó khăn trong hoạt động khai thác nhất là chịu sự tác động của các thủ tục hành chính làm thu hẹp thời gian sản xuất trong năm (cấp phép khai thác tận thu, cấp phép sử dụng vật liệu nổ công nghiệp…), hạn chế về mặt khai trường khai thác và sử dụng vật liệu nổ, việc mất điện sản xuất thường xuyên xảy ra…Sau khi tăng cường cán bộ quản lý, sắp xếp tổ chức lại sản xuất trong năm qua hoạt động khai thác chế biến đá có chiều hướng phát triển tốt, hoạt động có hiệu quả hơn so với những năm trước đây;

Hiện Công ty đang xúc tiến việc lập hồ sơ xin cấp giấy phép khai thác dài hạn, khắc phục tình trạng hạn chế thời gian hữu dụng trong sản xuất do vướng mắc thủ tục hành chính, chuẩn bị triển khai mở rộng, nâng cao sản lượng, hiệu quả sản xuất và kinh doanh. Hiện nay, cả hai mỏ đã được UBND tỉnh cấp giấy phép thăm dò khoáng sản & được UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt trữ lượng để tiến hành việc cấp phép dài hạn; Hiện nay đã hoàn thiện các bước tiếp theo và được Hội đồng thẩm định của tỉnh thông qua báo cáo đánh giá tác động môi trường; dự án cải tạo phục hồi môi trường đối với Mỏ đá Phường 7, hiện đang chờ kết quả thẩm định đối với Mỏ đá Gần Reo.

Phòng Thiết bị - Vật liệu xây dựng trực tiếp quản lý mỏ cát, Đội xe vận tải vật liệu, Trạm trộn bê tông và cung ứng vật tư. Bước đầu đã có nhiều cố gắng đưa mảng này đi vào hoạt động, tuy nhiên hiệu quả hoạt động vẫn chưa cao; Xe tải còn 01 chiếc cũ, thường xuyên hư hỏng; Mặt khác do Nhà nước thi công kéo dài tuyến giao thông từ đường 723 vào trung tâm huyện Lạc Dương cắt qua tuyến đường vận hành, vận chuyển của Mỏ, do đó trong 9 tháng liên tục không khai thác hết công suất; Hoạt động sản xuất, cung ứng bê tông thương phẩm chủ yếu phục vụ cho hoạt động thi công Dự án của công ty, không cạnh tranh được với thị trường bên ngoài, hoạt động này thực sự khó khăn trong việc tạo ra được thị phần cung ứng trên thị trường;

Mỏ đá Gần Reo

Hoạt động sản xuất gạch tuynel: Trong năm 2011 nhà máy hoạt động tương đối ổn định, giá trị thực hiện 13,156,948,486 đồng đạt 98.6 % kế hoạch năm; Tuy sản lượng thực hiện khá cao bên cạnh yếu tố khách quan của thị trường là cầu giảm, cung tăng; Về mặt chủ quan hoạt động nhà máy còn tiềm ẩn nhiều vấn đề cần phải tập trung giải quyết như: chất lượng gạch chưa thật ổn định, trình độ quản lý, trình độ kỹ thuật còn non yếu, lực lượng lao động thường xuyên biến động, giá cả nguyên vật liệu, nhiên liệu, năng lượng đầu vào biến động mạnh, chi phí tài chính cấu thành giá thành sản phẩm cao (chi phí lãi vay, khấu hao lớn), máy móc thiết bị xuống cấp, chịu sự cạnh tranh quyết liệt với các nhà máy khác trên địa bàn đã hoạt động sản xuất lâu năm, có thị phần ổn định nên hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhà máy vô cùng khó khăn. Hiện công ty đang áp dụng các biện pháp cần thiết và cấp bách để điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực này, bao gồm: Củng cố, tăng cường, bổ sung và xây dựng nguồn nhân lực theo hướng ổn định, chuyên môn hóa, rà soát lại quy trình sản xuất, nâng cao sản lượng, ổn định chất lượng sản phẩm, đặc biệt chú trọng tính toán lại, áp dụng các biện pháp tiết giảm chi phí tài chính, giảm triệt để giá thành, giải phóng hàng tồn kho; Thành lập bộ máy kinh doanh, xây dựng chính sách bán hàng, triển khai xây dựng hệ thống đại lý kinh doanh để thâm nhập, tạo và phát triển thị phần, tập trung giải phóng hàng tồn kho, thu hồi và luân chuyển vốn;

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

ĐỊNH HƯỚNG & KẾ HOẠCH 2012

Nhận định tình hình

Năm 2012 là năm tình hình kinh tế của cả nước sẽ còn nhiều khó khăn, thậm chí còn khó khăn hơn năm 2011. Nguyên nhân cơ bản là do diễn biến chung của nền kinh tế thế giới vẫn còn ẩn chứa nhiều bất ổn, nguy cơ khủng hoảng tài chính tái diễn và trầm trọng hơn, tác động trực tiếp đến khả năng ổn định và phục hồi nền kinh tế của nhiều quốc gia trong đó có Việt Nam; Nền kinh tế của đất nước tiếp tục tình trạng suy thoái, mất ổn định và có nguy cơ diễn biến phức tạp hơn nhất là trên lĩnh vực tài chính tiền tệ; Chính phủ sẽ tiếp tục duy trì thực hiện Nghị quyết 11, áp dụng các giải pháp nhằm kiềm chế lạm phát một cách quyết liệt như chính sách tài khóa thắt chặt, tiếp tục cắt giảm đầu tư công mạnh mẽ, thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, thận trọng. Những biện pháp nói trên sẽ tác động không thuận lợi đến hoạt động của đa phần các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh nhất là các doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực phi sản xuất.

Trong điều kiện lạm phát chưa được kiềm chế, lãi suất tín dụng sẽ còn duy trì ở mức cao, chi phí, giá thành trong sản xuất kinh doanh ngày càng tăng làm cho doanh nghiệp ngày càng khó khăn;

Nguồn vốn tín dụng thắt chặt, chi phí vốn cao cộng với các áp lực các chi phí khác (tiền lương, nguyên vật liệu, năng lượng…) tăng nhanh dẫn đến tình trạng lợi nhuận của doanh nghiệp ngày càng suy giảm, nhất là các doanh nghiệp hoạt động chủ yếu sử dụng vốn vay tín dụng sẽ gặp nhiều rủi ro và dễ rơi vào tình trạng thua lỗ;

Đầu tư công hạn chế, tính cạnh tranh, tranh giành thị trường ngày càng trở nên khốc liệt hơn thậm chí bất chấp thua lỗ để giải quyết việc làm, duy trì tạm thời doanh nghiệp là khó tránh khỏi;

Thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng và có nguy cơ đỗ vỡ, trong khi chí phí đầu vào trên lĩnh vực này tỷ lệ nghịch với giá kinh doanh trên thị trường;

Là một doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vì vậy Công ty cũng khó tránh khỏi sự tác động trực tiếp của các vấn đề nêu trên.

Định hướng

Xuất phát từ nhận định và phân tích tình hình kinh tế vĩ mô như trên, Ban Tổng giám đốc Công ty dự kiến định hướng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 như sau:

a. Triển khai và xây dựng mô hình quản trị năng động, hiệu quả; Xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược công ty; Tiếp tục tiến hành, theo dõi và điều chỉnh quá trình tái cấu trúc từng lĩnh vực, từng hoạt động của Doanh nghiệp mà trước hết là tổ chức- bộ máy, chức năng- ngành nghề, tài chính, nguồn nhân lực;

b. Không lấy tăng trưởng làm mục tiêu, đặt tiêu chí phòng thủ, hiệu quả trong hoạt động kinh doanh lên hàng đầu; Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, đảm bảo việc làm, đời sống, thu nhập của người lao động; Đảm bảo lợi ích hợp pháp của cổ đông; thực hiện đúng nghĩa vụ đối với Nhà nước; Tập trung nguồn lực cho hoạt động chuẩn bị đầu tư, sản xuất kinh doanh những năm tiếp theo;

c. Tạm dừng tất cả các khoản đầu tư lớn dài hạn, chỉ xem xét các khoản đầu tư cốt lõi nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả cho điều kiện cơ sở vật chất hiện có, đáp ứng khẩn cấp nhu cầu kinh doanh. Tránh đầu tư dàn trãi, không hiệu quả, các lĩnh vực hoặc bộ phận hoạt động lỗi thời, không còn phù hợp với xu thế trong thời gian tới và không hiệu quả thì cần xem xét, mạnh dạn điều chỉnh, thay đổi thậm chí ngừng hoạt động.

d. Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp. Bên cạnh đó chiến lược phát triển phải được nghiên cứu và xây dựng trên nền tảng nội lực của doanh nghiệp với chiến lược về chính trị, kinh tế xã hội của quốc gia, rồi đến địa phương.

e. Duy trì vị thế là Doanh nghiệp trọng điểm của Tỉnh trong lĩnh vực đầu tư, phát triển khu quy hoạch đô thị, nhà ở, khu chung cư;

f. Nghiên cứu và xây dựng các giải pháp, biện pháp để ứng xử linh hoạt và thích nghi nhanh nhất với những thay đổi, điều chỉnh về chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước, của Tỉnh về lĩnh vực mà công ty đang hoạt động.

CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2012

1. / BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH TOÀN CÔNG TY NĂM 2012

STT	DIỄN GIẢI	KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2011 (ĐÃ ĐIỀU CHỈNH)		KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2012		TỶ LỆ NĂM 2012 SO VỚI NĂM 2011	
		DOANH THU NĂM 2011	LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2011	DOANH THU NĂM 2012	LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2012	DOANH THU	LỢI NHUẬN
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	**118,182,000,000**		**170,768,000,000**	**1,879,390,095**	**144%**	
2	Doanh thu hoạt động BĐS	**1,815,000,000**		**4,573,741,964**	**1,385,740,234**	**252%**	
3	Doanh thu hoạt động SXKD VLXD	**39,775,200,000**		**51,184,251,830**	**2,626,662,141**	**129%**	
4	Doanh thu hoạt động DV Du lịch	**2,100,000,000**		**2,490,720,455**	**(206,734,867)**	**119%**	
5	Thu nhập từ hoạt động ĐTXD				**2,430,136,364**		
6	Doanh thu hoạt động khác						
	- Hoạt động tư vấn xây dựng			**363,636,364**	**27,272,728**		
	- Chuyển nhượng BĐS	**5,940,000,000**					
	- Hoạt động B.QLDA	**1,021,000,000**					
	TỔNG CỘNG	**168,833,200,000**	**7,653,950,000**	**229,380,350,612**	**8,142,466,694**	**136%**	**106%**

2./ MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐỂ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012:

- Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất; duy trì và nâng cao năng lực bộ máy quản lý, bộ máy điều hành của Công ty theo hướng phân cấp, tự chủ, tự chịu trách nhiệm trước Công ty và trước Pháp luật của Nhà nước;

- Tăng cường trao đổi thông tin, phối hợp chặt chẽ giữa các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng ban nghiệp vụ để nâng cao hiệu quả quản lý. Liên hệ chặt chẽ với các cổ đông để nhận được sự ủng hộ trong quá trình triển khai thực hiện nhiệm vụ. Tổng Giám đốc Công ty phân công một số lĩnh vực cho từng phó Tổng Giám đốc phụ trách, các phó Tổng Giám đốc được phân công nhiệm vụ có trách nhiệm báo cáo Tổng Giám đốc và trực tiếp trình HĐQT để có căn cứ pháp lý thực hiện theo lĩnh vực được phân công;

- Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo kiên quyết chấn chỉnh các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012; đặc biệt trong công tác triển khai các dự án đầu tư, vay vốn các tổ chức tín dụng và sử dụng vốn vay;

- Tận dụng mọi cơ hội và phát huy tối đa các lợi thế trong kinh doanh của Công ty để tăng doanh thu và lợi nhuận trên các mảng kinh doanh chủ yếu của Công ty; giữ vững chất lượng sản phẩm, tăng năng suất lao động, giảm chi phí trong sản xuất,thực hành tiết kiệm trong quản lý doanh nghiệp, hạn chế rủi ro trong kinh doanh;

- Theo dõi sát diễn biến của chính sách tiền tệ để đưa ra các kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo chi phí sử dụng vốn thấp nhất, hiệu quả, an toàn;

- Tập trung giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc Công ty tổ chức tốt công tác SXKD, khai thác tốt thiết bị, máy móc, tăng năng suất lao động, nâng cao năng lực sản xuất đạt đến công suất thiết kế đối với Nhà máy gạch, mở rộng thị trường và khách hàng;

- Tăng cường công tác Quản trị doanh nghiệp. Tiếp tục ban hành và chỉ đạo Tổng Giám đốc Công ty ban hành các Quy định, Quy chế nhằm đảm bảo hoạt động SXKD của doanh nghiệp được xuyên suốt, minh bạch và hiệu quả;

- Tăng cường kỷ luật và phát huy tính tự giác của CB-CNV trong việc chấp hành nội quy lao động và các quy định khác của Công ty;

- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn phù hợp, hiệu quả; Rà soát những công việc theo quy định được Nhà nước sử dụng Ngân sách để thực hiện dự án thì phải có phương án để thu hồi lại vốn;

- Bám sát kế hoạch, thường xuyên kiểm điểm tình hình thực hiện các mục tiêu trọng điểm, kịp thời đề ra các giải pháp đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch;

- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng và bám sát tiến độ thi công các hạng mục công trình chính của các dự án, thực hiện tốt công tác giám sát, đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật công trình; Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc các đơn vị thi công trên công trường đảm bảo tốt công tác an toàn lao động và vệ sinh môi trường, quản lý rủi ro;

- Phối hợp với Ban kiểm soát duy trì tính an toàn và hoàn thiện cơ chế hoạt động của Công ty;

- Kiện toàn tổ chức và hoạt động các Công ty thành viên;

- Tăng cường thực hiện Quy chế Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán để hoàn thiện hơn công tác Quản trị Công ty;

- Tổ chức tốt các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý một lần để bàn bạc, thảo luận, điều chỉnh và thông qua các báo cáo, kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

DANH MỤC CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

Ana Mandara Villas Đà Lạt

QUỸ BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sàn XD	
Khu biệt thự Hùng Vương							
1	Biệt thự 16 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	8,348	214	8,134	168	328	935,987,500
2	Biệt thự 22 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	3,549	489	3,060	463	463	2,139,812,500
3	Biệt thự 30 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,550	218	2,332	208	682	955,718,750
4	Biệt thự 32 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	1,258	194	1,064	187	456	604,687,500
5	Biệt thự 34 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,447	269	2,178	261	261	840,781,250
6	Biệt thự 36 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,703	224	2,479	207	337	699,187,500
7	Biệt thự 43 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,486	258	2,228	106	106	805,406,250
8	Biệt thự 60 Hùng Vương, P9, Tp Đà Lạt	2,131	293	1,838	159	174	915,281,250
TỔNG		25,472	2,159	23,313	1,759	2,807	7,896,862,500

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

KHU BIỆT THỰ HÙNG VƯƠNG

Ana Mandara Villas Đà Lạt

TT	Tên tài sản	Tổng hợp về đất			Tổng hợp về		Nguyên giá
		Trong đó			Trong đó		
		Tổng DT	DT đất giao	DT còn lại (Ký HĐ thuê đất)	Tổng DTXD	Tổng DT sàn XD	
Khu biệt thự Lê Lai							
9	Biệt thự 2 Nguyễn Khuyến, P5, Tp Đà Lạt	3,455	190	3,265	191	453	99,008,000
10	Biệt thự 4 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,814	199	1,615	208	338	179,280,000
11	Biệt thự 6 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,539	232	1,307	233	404	209,160,000
12	Biệt thự 7 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	3,874	231	3,643	231	417	207,540,000
13	Biệt thự 10 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,205	108	2,097	109	231	97,560,000
14	Biệt thự 11 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,302	422	1,880	478	624	379,800,000
15	Biệt thự 11B Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,439	270	1,169	273	542	242,640,000
16	Biệt thự 12 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,515	195	1,320	197	305	175,050,000
17	Biệt thự 13 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,990	120	2,870	183	444	107,820,000
18	Biệt thự 14 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,331	177	1,154	251	449	159,300,000
19	Biệt thự 15 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	2,298	160	2,138	158	397	144,000,000
20	Biệt thự 16 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,329	153	1,176	156	227	138,060,000
21	Biệt thự 18 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	1,469	102	1,367	102	89	91,530,000
22	Biệt thự 20 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	4,548	139	4,409	155	151	125,100,000
23	Biệt thự 22 Lê Lai, P5, Tp Đà Lạt	3,976	153	3,823	153	304	137,880,000
TỔNG		**36,084**	**2,851**	**33,233**	**3,078**	**5,375**	**2,493,728,000**

Ana Mandara Villas Đà Lạt

Ngự trên một khuôn viên rộng 14 ha trên khu cao nguyên Đà Lạt. Từ khu nghỉ bạn có thể mặc sức phóng tầm mắt ngắm toàn cảnh xung quanh, ngắm những miền quê, hay những cánh đồng rau trù phú, xanh mướt bất tận.

Bắt đầu hoạt động vào cuối năm 2006, khu nghỉ dưỡng bao gồm những tòa villa mang phong cách kiến trúc Pháp thời thuộc địa với 57 phòng, nhà hàng và Spa.

Ana Mandara Villas Đà Lạt

Những tòa villa mặc dù được sửa sang và nâng cấp lại nhưng vẫn còn giữ được nguyên vẹn cấu trúc, cách trang trí và nét quyến rũ.

Ana Mandara Villas Đà Lạt

Ana Mandara Villas Đà Lạt

Ana Mandara Villas Đà Lạt

Ana Mandara Villas Đà Lạt

CÁC BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ KHÁC

STT	TÊN TÀI SẢN	TỔNG HỢP VỀ ĐẤT				TỔNG HỢP VỀ NHÀ				
		TỔNG DT	TRONG ĐÓ		Giá trị đất còn lại đến 31/12/2011 theo sổ sách KT	TRONG ĐÓ		Theo QĐ 236 của UB tỉnh ngày 19/12/2005		Giá trị nhà còn lại đến 31/12/2011 theo sổ sách KT
			DT ĐẤT GIAO	DT CÒN LẠI (KÝ HĐ THUÊ ĐẤT)		TỔNG DTXD	TỔNG DT SÀN XD	Cấp hạng nhà	Giá trị còn lại %	
	CÁC BIỆT THỰ KHÁC									
1	**Biệt thự số 7 đường 3/4, P3, Tp ĐL**	1,410.64	303.51	1,107.13	1,396,146,000	282.88	415.77	Hạng 3	55	394,800,000
2	**Nhà số 28 Trần Hưng Đạo,Tp ĐL**	3,211.67	578.02	2,633.65	3,255,786,120	519.01	746.96			504,000,000
	+ Khu nhà biệt thự.					379.97	613.95	Hạng 3	50	
	+ Khu nhà phụ.					132.01	130.01	Cấp 4A	47	
3	**Biệt thự số 2 Lý Tự Trọng, P1**	3,629.03	295.94	3,333.09	435,623,680	276.44	425.99			310,800,000
	+ *Nhà chính*					164.52	314.07	Hạng 3	55	
	+ *Nhà phụ 1*					111.92	111.92	Cấp 4A	50	
4	**Nhà số 32 Hoà Bình, số 3-5 đường 3/2**	186.67		186.67		184.48	867.98			
5	**Nhà số 25 Phan Bội Châu, P1,Tp Đà Lạt**	56.92		56.92	517,645,000	56.92	205.68	Cấp 2	60	133,500,000
6	**Nhà số 21 đường 3/2,P1, Tp Đà Lạt**	90.30		90.30		90.00	303.60	Cấp 2	55	142,800,000
7	**Nhà số 220 Phan Đình Phùng, P2, Tp Đà Lạt**	164.57		164.57		137.82	259.43			92,400,000
	+ *Nhà 3 tầng*							Cấp 2	50	
	+ *Nhà 1 tầng*							Cấp 4A	40	
8	**Nhà số 182 Phan Đình Phùng, P2,**	59.50		59.50		58.97	88.57	Cấp 3	50	25,200,000
9	**KS Vinh Quang, 11 Nguyễn Văn Trỗi**	289.36		289.36		261.43	522.55	Cấp 2	50.06	
10	**KS Nam Việt, 74 Trương Công Định, Tp Đà Lạt**	237.82		237.82		376.63	556.97	Cấp 2	37	
11	**65 Lê Thị Pha**	95.00		95.00		87.92	131.32			

BIỆT THỰ 28 TRẦN HƯNG ĐẠO

BIỆT THỰ 28 TRẦN HƯNG ĐẠO

BIỆT THỰ SỐ 7 ĐƯỜNG 3 THÁNG 4

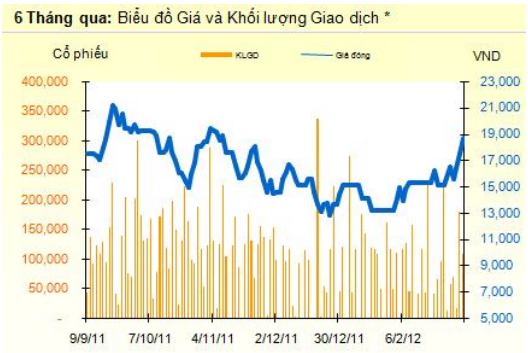
VĂN PHÒNG CÔNG TY SỐ 21 TRẦN PHÚ

THÔNG TIN CHO NHÀ ĐẦU TƯ

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Biến động giá 6 tháng qua ***(tính đến ngày 22/02/2012)***

Giá cổ phiếu DLR



Biến động so với HOSE và HNX

Biến động Giá	02/03/2012
Giá đóng cửa VND	18,700
+/- 1 tuần qua	+19.1%
+/- 1 tháng qua	+32.6%
+/- 3 tháng qua	+28.1%
+/- 6 tháng qua	+5.3%
+/- từ đầu năm	+23.8%

Tính Thanh khoản	
KLGD trung bình 10 ngày	87,680
KLGD trung bình 3 tháng	83,973
KLGD trung bình 1 tháng	84,882
GTGD trung bình 3 tháng	1.28
GTGD trung bình 1 tháng	1.38

Biến động Giá từ mức:	
+/- Cao nhất 52 tuần	-42.3%
+/- Thấp nhất 52 tuần	+49.6%

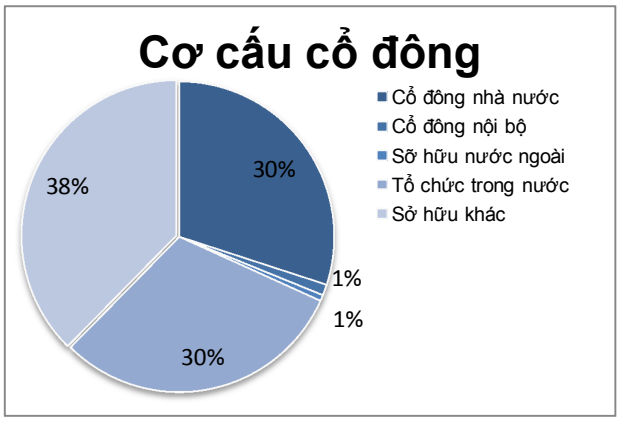
Hệ số Beta *(với HNX)*	**1.09**

Nguồn: StoxPro

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG *(đến ngày 02/03/2012)*

Cổ đông sáng lập:

Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt được thành lập từ việc Cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần từ ngày 01/01/2008 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4203000171 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/12/2007 và Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ nhất số 5800000142 cấp ngày 23/6/2009. Theo giấy chứng nhận ĐKKD thì Công ty không đăng ký cổ đông sáng lập.



Stt	Loại hình cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu %
I.	**Trong nước**		
1	Nhà nước	1,350,000	30,00%
2	Cổ đông nội bộ	51,228	1,14%
4	Sở hữu khác	1,692,902	37,62%
5	Tổ chức trong nước	1,377,570	30,61%
II.	**Nước ngoài**		
1	Cá nhân	25,300	0,56%
2	Tổ chức	3,000	0,07%
	Tổng cộng	**4,500,000**	**100%**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2011 KẾT THÚC NGÀY 31/12/2011 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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, 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 31/12/2011 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.5000.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

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.

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	Uỷ viên
Ông Trần Văn Châu	Uỷ viên
Ông Nguyễn Văn Đậu	Uỷ viên
Ông Ngô Phước	Uỷ viên
Ông Võ Văn Tài	Uỷ viên
Ông Võ Hữu Thiện	Uỷ viên
Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Uỷ 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

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
Chủ tịch HĐQT

Chế Anh

Đà Lạt, ngày 16 tháng 01 năm 2012

TM. Ban Tổng giám đốc
Tổng giám đốc

Ngô Phước

Số : 238./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	**Kiểm toán viên**
LÊ VĂN TUẤN	**NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC**
Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV	Chứng chỉ KTV số: 1091/KTV

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ JHI

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

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 luỹ 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 luỹ 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 luỹ 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 luỹ 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 thuế 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	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	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
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

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.

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 luỹ 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

10.1. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

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 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**

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 CỐ 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 bàn giao cho Công ty con theo biên bản bàn 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

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I.Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2011	**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 luỹ 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 DỞ DANG

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
- Tại Văn Phòng	311.067.341	231.063.864
+ Nhà máy gạch Đơn 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

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I.Nguyên giá bất động sản đầu tư			
1. Số dư tại ngày 01/01/2011	**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 luỹ 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

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**

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 ĐHCĐ 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.

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
- 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	**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	**152.477.458.744**	**169.365.130.129**

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	**152.477.458.744**	**169.365.130.129**

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	**127.596.223.296**	**141.827.570.562**

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	**425.039.885**	**772.062.685**

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	**4.954.034.970**	**5.287.019.332**

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	**694.326.315**	**851.739.738**

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	**66.202.180**	**327.134.390**

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	**2.204.600.765**	**2.814.541.654**

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%	-

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 kè chắn đất VCB Cty Địa ốc ĐL thu hộ	1.200.000.000
	Tiền công trình kè 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 kè 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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2011

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 các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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, sàn giao dịch bất động sản.
- Đào tạo nghề cho công nhân xây dựng

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

Vào ngày 31/12/2011, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết và 01 đơn vị trực thuộc.

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty.
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 công ty.

Công ty con được hợp nhất:

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2011 là 4.000.000.000 đồng.

- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: 1\ Hoạt động tư vấn quản lý: giám sát công trình dân dụng, công nghiệp (chính). 2\ Xây dựng công trình công ích. 3\ Phá dỡ. 4\ Bán buôn vật liệu xây dựng. 5\ Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong các cửa hang chuyên doanh. 6\ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. 7\ Xây dựng nhà các loại. 8\ Lắp đặt hệ thống điện. 9\ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. 10\ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. 11\ Chuẩn bị mặt bằng. 12\ Thoát nước và xử lý nước thải. 13\ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. 14\ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. 15\ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. 16\ Giáo dục nghề nghiệp. 17\ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 31/12/2011 là 594.151.781 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: môi giới bất động sản (chính) và một số ngành nghề liên quan đến xây dựng khác.

Công ty liên kết được hợp nhất:

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 28%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 28%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 31/12/2011 là 1.189.770.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty liên kết là:
  + Xây dựng nhà các loại
  + Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Tư vấn đầu tư xây dựng; lập và thẩm định dự án đầu tư, định giá xây dựng. Giám sát công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Các hoạt động hỗ trợ công tác tư vấn xây dựng: lập hồ sơ mời thầu, thẩm tra, thiết kế dự toán hồ sơ mời thầu, kết quả đấu thầu. Khảo sát địa chất công trình.

Công ty Du lịch Mai Anh Đào

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà lạt, do các cổ đông là pháp nhân và thể nhân góp vốn, vốn điều lệ của Công ty được xác định vào thời điểm 31/12/2011 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.5000.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ
Ông Chế Anh	Chủ tịch
Ông Đặng Văn Bình	Uỷ viên
Ông Trần Văn Châu	Uỷ viên
Ông Nguyễn Văn Đậu	Uỷ viên
Ông Ngô Phước	Uỷ viên
Ông Võ Văn Tài	Uỷ viên
Ông Võ Hữu Thiện	Uỷ viên
Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Uỷ viên
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

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

Ban Tổng Giám đốc công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 cho đến thời điểm lập Báo cáo này đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc **Công Ty Cổ Phần Địa ốc Đà Lạt** phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 21 tháng 01 năm 2012

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

Chế Anh

Đà Lạt, Ngày 21 tháng 01 năm 2012

TM. Ban Tổng giám đốc
Tổng giám đốc

Ngô Phước

Số : 213../BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất năm 2011 của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 21 tháng 01 năm 2012 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được trình bày từ trang 07 đến trang 28.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 30 tháng 3 năm 2012

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)	
Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
LÊ VĂN TUẤN	**NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC**
Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV	Chứng chỉ KTV số: 10[illegible]

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ JHI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**229.198.280.107**	**162.544.007.305**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**VI.01**	**2.295.421.264**	**15.733.909.611**
1. Tiền	111		2.195.421.264	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**	**59.333.534.754**	**53.086.871.594**
1. Phải thu khách hàng	131		35.808.072.479	37.585.115.472
2. Trả trước cho người bán	132		23.702.251.535	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		509.941.090	306.069.112
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(686.730.350)	(686.730.350)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.04**	**163.342.160.236**	**90.224.782.814**
1. Hàng tồn kho	141		163.342.160.236	90.224.782.814
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.227.163.853**	**3.498.443.286**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		600.407.498	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	2.483.699.197	2.729.659.721

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**72.753.114.395**	**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**		**52.062.159.368**	**50.004.009.009**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	44.613.767.063	42.174.390.480
- Nguyên giá	222		51.384.373.261	46.736.438.114
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(6.770.606.198)	(4.562.047.634)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.09	-	
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn luỹ 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 luỹ kế (*)	229		(510.991.644)	(331.217.808)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	473.480.004	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 luỹ kế (*)	242		(1.745.136.400)	(1.305.457.381)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**VI.13**	**364.138.137**	**-**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		364.138.137	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**	**VI.14**	**2.155.946.128**	**2.310.263.399**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.735.160.540	2.125.120.399
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		235.642.588	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		185.143.000	185.143.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**301.951.394.502**	**233.677.199.744**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**231.380.129.845**	**163.736.860.437**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**VI.15**	**142.843.651.326**	**74.895.086.466**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		31.700.137.370	3.690.000.473
2. Phải trả người bán	312		32.024.610.965	25.784.430.055
3. Người mua trả tiền trước	313		52.973.451.516	22.359.780.594
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		5.635.181.845	4.834.128.997
5. Phải trả người lao động	315		1.656.456.545	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		17.558.556.673	16.532.326.417
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		43.152.645	600.464.868
II. Nợ dài hạn	**330**	**VI.16**	**88.536.478.519**	**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		83.541.759.921	84.747.027.500
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		(61.158.600)	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		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**		**70.571.264.657**	**69.940.339.307**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**VI.17**	**70.571.264.657**	**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		1.626.652.399	782.289.903
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		712.536.543	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		7.020.168.311	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**		**301.951.394.502**	**233.677.199.744**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 21 tháng 01 năm 2012

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**178.231.917.181**	**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**	**178.231.917.181**	**169.365.130.129**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.22**	**151.660.772.659**	**141.827.570.562**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**26.571.144.522**	**27.537.559.567**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	553.939.412	772.062.685
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	4.967.498.183	5.287.019.332
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.894.114.850*	*5.287.019.332*
8. Chi phí bán hàng	24		1.150.978.873	961.992.825
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.131.487.796	11.327.048.827
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	**30**		**8.875.119.082**	**10.733.561.268**
11. Thu nhập khác	31	VI.25	694.326.315	851.739.738
12. Chi phí khác	32	VI.26	118.637.410	327.134.390
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**575.688.905**	**524.605.348**
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**50**		**26.368.137**	**-**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**60**		**9.477.176.124**	**11.258.166.616**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.27	2.402.460.660	2.814.541.654
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.28	(235.642.588)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 60 – 61 - 62)	**70**		**7.310.358.052**	**8.443.624.962**
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			**7.310.358.052**	**8.443.624.962**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			**1.625**	**1.876**

Đà Lạt, Ngày 21 tháng 01 năm 2012

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 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		133.192.556.001	108.847.884.575
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(124.670.010.046)	(87.952.697.534)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.904.624.291)	(11.524.537.688)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(15.291.074.068)	(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		24.080.597.023	29.265.273.516
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(26.746.001.518)	(39.901.562.297)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(22.986.380.178)***	***(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		553.939.412	426.352.232
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(7.554.805.386)***	***(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		70.301.759.202	49.512.394.700
4.Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(47.134.079.000)	(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***		***17.102.697.217***	***8.466.086.071***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(13.438.488.347)**	**(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**		**2.295.421.264**	**15.733.909.611**

Đà Lạt, Ngày 21 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

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

Kể từ ngày 31/12/2010 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã chấm dứt hoạt động đối với Công ty Tư vấn Xây dựng (Công ty thành viên); đồng thời góp vốn thành lập Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt, với vốn điều lệ 1.200.000.000 đồng, trong đó Công ty Địa ốc Đà Lạt chiếm 29% vốn điều lệ. Vốn thực góp 337.770.000 đồng chiếm 28%.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty (công ty mẹ) và các báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập cho năm tài chính 2011 kết thúc ngày 31/12/2011. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 luỹ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
1.1-Tiền mặt	**244.470.870**	**185.169.278**
- Tại Văn Phòng	71.422.938	29.024.305
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	27.025.268	73.352.048
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	85.404.719	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	**1.950.950.394**	**15.448.740.333**
- Tại Văn Phòng	1.152.276.077	6.920.018.769
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	200.099.496	3.349.115.054
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	513.327.505	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	**2.295.421.264**	**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	**35.808.072.479**	**37.585.115.472**
- Tại Văn Phòng	23.786.260.435	24.059.929.797
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.663.143.554	4.199.296.573
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	10.307.983.490	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	**23.702.251.535**	**15.882.417.360**
- Tại Văn Phòng	7.992.626.213	10.851.705.978
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	680.786.137	79.649.185
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	14.934.222.185	4.948.062.197
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- 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	**509.941.090**	**306.069.112**
- Tại Văn Phòng	321.499.983	106.893.345
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	16.566.772	14.733.073
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	169.964.904	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	**(686.730.350)**	**(686.730.350)**
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	**59.333.534.754**	**53.086.871.594**

4. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	**163.342.160.236**	**90.224.782.814**
- Nguyên liệu, vật liệu	1.446.917.161	783.105.022
- Công cụ, dụng cụ	651.102.660	542.470.616
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	153.976.423.365 (*)	80.928.768.023
- Thành phẩm	4.221.373.105	4.110.308.724
- Hàng hóa	3.046.343.945	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	**163.342.160.236**	**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	**1.312.755.967**	**1.556.616.491**
- Tại Văn Phòng	1.108.308.668	1.472.744.889
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	193.687.911	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	**1.170.943.230**	**1.173.043.230**
- Tại Văn Phòng	-	-
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.170.943.230	1.110.943.230
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	-	62.100.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
Cộng tài sản ngắn hạn khác	**2.483.699.197**	**2.729.659.721**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	PTVT, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1 Số dư tại ngày 01/01/2011	**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	**17.815.080**	**108.000.000**	**389.961.182**	**30.169.000**	**545.945.262**
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	108.000.000	102.000.000	-	210.000.000
- Giảm khác	17.815.080	-	287.961.182	30.169.000	335.945.262
4 Số dư tại ngày 31/12/2011	**19.787.434.451**	**22.319.212.011**	**7.926.490.398**	**1.351.236.401**	**51.384.373.261**
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	**746.128.000**	**868.434.692**	**444.586.199**	**298.209.673**	**2.357.358.564**
- Khấu hao trong năm	746.128.000	868.434.692	444.586.199	298.209.673	2.357.358.564
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong năm	**-**	**77.400.000**	**71.400.000**	**-**	**148.800.000**
- Thanh lý, nhượng bán	-	77.400.000	71.400.000	-	148.800.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 31/12/2011	**2.017.177.006**	**2.764.865.358**	**1.048.920.338**	**939.643.496**	**6.770.606.198**
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	**17.770.257.445**	**19.554.346.653**	**6.877.570.060**	**411.592.905**	**44.613.767.063**

- Giá trị còn lại của TSCĐ 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: -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

	-	-

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 01/01/2011	**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 luỹ 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 DỞ DANG

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
- Tại Văn Phòng	311.067.341	231.063.864
+ Nhà máy gạch Đơn 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 TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	144.456.710	144.456.710
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	17.955.953	299.411.818
Cộng chi phí XDCB dở dang	**473.480.004**	**674.932.392**

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I.Nguyên giá bất động sản đầu tư			
1. Số dư tại ngày 01/01/2011	**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 luỹ 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 các khoản vay: 1.968.627.497

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
13.1-Đầu tư vào công ty con	-	-
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	**364.138.137**	-

(*) Góp vốn vào công ty Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt, tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt góp 337.770.000 chiếm tỷ lệ 28%.

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	**364.138.137**	-

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 TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	-
- Tại Công ty TNHH MTV 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	**235.642.588**	-
14.3-Tài sản dài hạn khác	**185.143.000**	**185.143.000**
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	185.143.000	185.143.000
Cộng các tài sản dài hạn khác	**2.155.946.128**	**2.310.263.399**

15. NỢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
15.1-Vay ngắn hạn	**31.700.137.370**	**3.690.000.473**
- Tại Văn Phòng	31.270.137.370	3.000.000.000
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	-	200.000.473
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	430.000.000	490.000.000
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
15.2-Phải trả người bán	**32.024.610.965**	**25.784.430.055**
- Tại Văn Phòng	19.711.423.219	13.358.917.292
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	982.044.426	2.788.621.418
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	11.331.050.920	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	**52.973.451.516**	**22.359.780.594**
- Tại Văn Phòng	50.374.875.271	13.315.148.715
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	282.544.520	3.408.284.098
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.316.031.725	5.532.558.398
- Tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng	-	103.789.383

15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	**5.635.181.845**	**4.834.128.997**
- Thuế giá trị gia tăng	584.083.023	1.090.151.175
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.912.596.311	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	**1.656.456.545**	**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	**17.558.556.673**	**16.532.326.417**
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	
- Kinh phí công đoàn	399.764.500	171.983.017
- Bảo hiểm xã hội, y tế, BHTN	170.135.406	246.654.314
- Phải trả khác	16.988.656.767	16.113.689.086
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	**43.152.645**	**600.464.868**
Cộng nợ ngắn hạn	**142.843.651.326**	**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	**83.541.759.921**	**84.747.027.500**
Vay dài hạn	**83.541.759.921**	**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 TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	16.053.672.421	2.900.000.000
+ Ngân hàng NN & PT NT - vay dự án	*16.053.672.421*	*2.800.000.000*
+ Ngân hàng NN & PT NT - vay mua xe Everest	-	*100.000.000*
- 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	**(61.158.600)**	-
16.7- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
16.8- Doanh thu chưa thực hiện	**5.000.877.198**	**4.094.746.471**
Nhận trước tiền cho thuê nhà	5.000.877.198	4.094.746.471
Cộng nợ dài hạn	**88.536.478.519**	**88.841.773.971**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 ĐHCĐ 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)	-	-	-	-	-	7.310.358.052	7.310.358.052
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 khác	-	-	-	-	-	(1.381.896.360)	(1.381.896.360)
Số dư tại ngày 31/12/2011	**45.000.000.000**	**15.984.469.356**	**1.626.652.399**	**712.536.543**	**227.438.048**	**7.020.168.311**	**70.571.264.657**

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

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
- 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	**Tại ngày 31/12/2011**	**Tại ngày 01/01/2011**
- Quỹ đầu tư phát triển	1.626.652.399	782.289.903
- Quỹ dự phòng tài chính	712.536.543	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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	178.231.917.181	169.365.130.129
Cộng tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**178.231.917.181**	**169.365.130.129**

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	178.231.917.181	169.365.130.129
Cộng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**178.231.917.181**	**169.365.130.129**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2011	Năm 2010
+ Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	151.660.772.659	141.827.570.562
Cộng giá vốn hàng bán	**151.660.772.659**	**141.827.570.562**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	553.939.412	772.062.685
Cộng doanh thu hoạt động tài chính	**553.939.412**	**772.062.685**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền vay	4.894.114.850	5.287.019.332
Chi phí tài chính khác	73.383.333	-
Cộng chi phí tài chính	**4.967.498.183**	**5.287.019.332**

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	**694.326.315**	**851.739.738**

26. CHI PHÍ KHÁC	Năm 2011	Năm 2010
- Chi phí thanh lý TSCĐ	61.200.000	184.993.750
- Chi phí khác	57.437.410	142.140.640
Cộng chi phí khác	**118.637.410**	**327.134.390**

27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH	Năm 2011	Năm 2010
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	2.402.460.660	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	**2.402.460.660**	**2.814.541.654**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI	Năm 2011	Năm 2010
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế :	(235.642.588)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	**(235.642.588)**	**-**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm 2011	Năm 2010
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	70.648.487.763	60.817.674.274
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	44.550.216.133	23.946.583.815
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.585.017.655	2.662.132.515
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	13.077.380.142	15.970.834.287
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	**130.861.101.693**	**103.397.224.891**

30. 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 21 tháng 01 năm 2012

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Hữu Thịnh	Nguyễn Văn Hòa	Ngô Phước

Trên đây là Báo cáo thường niên năm 2011 của Công ty Cp Địa ốc Đà Lạt, trong đó đã nêu rõ toàn bộ thông tin doanh nghiệp theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên được quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Đà Lạt, ngày 06 tháng 04 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
CHỦ TỊCH HĐQT

CHẾ ANH

Nơi nhận:

- *UBCKNN;*
- *HĐQT, BKS Công ty;*
- *Ban TGĐ Công ty;*
- *Lưu VP Công ty.*