



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ **(KẾT THÚC NGÀY 30/06/2012 ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT)**

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 33



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng 06 tháng đầu năm 2012 của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2012.

Công ty

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà làm việc, nhà ở.
- Thi công xây lắp các công trình: dân dụng, giao thông thủy lợi, công nghiệp, công trình điện từ 35KV trở xuống,
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, sản phẩm bê tông, kinh doanh vận tải hàng.
- Lập quy hoạch, tư vấn lập dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn kiểm định chất lượng công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.
- Lập hồ sơ khảo sát địa hình và khai thác vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ 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 ngày 30/06/2012 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

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

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.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty liên kết**Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt** 21 Trần Phú, Phường 3, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng**Hội đồng Quản trị Công ty****Chức vụ**

Ông Chế Anh	Chủ tịch
Ông Đặng Văn Bình	Ủy viên
Ông Trần Văn Châu	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Đậu	Ủy viên
Ông Ngô Phước	Ủy viên
Ông Võ Văn Tài	Ủy viên
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên
Ông Trần Ngô Phúc Vũ	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên

Ban Kiểm soát Công ty**Chức vụ**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Ông Bùi Thanh Bình	Thành viên
Ông Trần Anh Hoàng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc Công ty**Chức vụ**

Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng Công ty

Ông Nguyễn Văn Hòa

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

Tình hình kinh doanh của Công ty

Lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2012 là 56.281.472 đồng (Lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2011 là 2.110.244.556 đồng)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 30 tháng 06 năm 2012 là 1.573.694.221 đồng (Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 01 tháng 01 năm 2012 là 8.087.786.101 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 06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 06 tháng đầu năm 2012 của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2012. 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 30 tháng 06 năm 2012, 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 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

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 06 tháng đầu năm 2012 kết thúc ngày 30/06/2012 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 12 tháng 07 năm 2012

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty
Chức vụ HĐQT



Chế Anh

Đà Lạt, Ngày 12 tháng 07 năm 2012

TM. Ban Tổng giám đốc
Tổng giám đốc

Ngô Phước





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

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

Số: 494/BCKT/TC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

Về Báo cáo tài chính riêng 06 tháng đầu năm 2012
của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính riêng của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12/07/2012 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 34.

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

Cơ sở soát xét

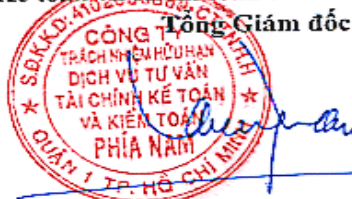
Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính giữa niên độ này không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm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

Ý kiến soát xét

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào để Chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2012, Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kiểm toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

TP. HCM, ngày 13 tháng 08 năm 2012

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



LÊ VĂN TUẤN
Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC
Chứng chỉ KTV số: 1091/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		231.082.899.885	198.100.975.621
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	556.756.454	1.469.564.276
1. Tiền	111		456.756.454	1.369.564.276
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	37.306.406.566	33.648.891.459
1. Phải thu khách hàng	131		26.740.714.186	23.836.945.435
2. Trả trước cho người bán	132		8.517.031.601	8.087.243.213
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		2.270.352.222	1.943.878.254
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(221.691.443)	(219.175.443)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	190.956.793.660	160.279.995.130
1. Hàng tồn kho	141		190.956.793.660	160.279.995.130
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.262.943.205	2.702.524.756
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.025.532.027	440.399.542
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		143.120.792	1.057.504.544
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	175.986.497	85.552.614
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	918.303.889	1.119.068.056

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		73.730.394.201	75.110.287.123
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		48.926.179.885	50.087.191.040
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	41.712.131.208	42.783.255.445
- Nguyên giá	222		49.167.365.846	48.973.762.664
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7.455.234.638)	(6.190.507.219)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	6.885.025.383	6.974.912.301
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(600.878.562)	(510.991.644)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	329.023.294	329.023.294
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	18.016.933.081	18.170.870.762
- Nguyên giá	241		20.019.224.800	19.916.007.162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.002.291.719)	(1.745.136.400)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	4.931.921.781	4.931.921.781
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.594.151.781	4.594.151.781
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		337.770.000	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	1.855.359.454	1.920.303.540
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.670.216.454	1.735.160.540
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		185.143.000	185.143.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		304.813.294.086	273.211.262.744

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		239.036.872.661	201.773.081.138
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	171.509.960.227	129.229.116.440
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		41.550.650.000	31.270.137.370
2. Phải trả người bán	312		31.294.234.280	24.080.309.519
3. Người mua trả tiền trước	313		73.034.519.438	50.374.875.271
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		3.515.239.384	4.905.791.234
5. Phải trả người lao động	315		362.598.589	1.903.713.344
6. Chi phí phải trả	316		1.098.508.555	1.252.103.767
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		20.528.582.033	15.383.426.788
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		125.627.948	58.759.147
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	67.526.912.434	72.543.964.698
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		55.000.000	55.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334		63.273.482.500	67.488.087.500
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		4.198.429.934	5.000.877.198
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		65.776.421.425	71.438.181.606
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	65.776.421.425	71.438.181.606
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		1.812.074.420	1.479.447.089
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		991.668.343	659.041.012
9. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	419		414.515.085	227.438.048
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.573.694.221	8.087.786.101
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		304.813.294.086	273.211.262.744

1000000
CÔNG TY
CƠNG NGHỆ
VU TU
CHÍNH KẾ
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP. HỒ



CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
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 12 tháng 07 năm 2012

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc



Ngô Phước



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

06 tháng đầu năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	46.909.691.548	81.773.013.796
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	46.909.691.548	81.773.013.796
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	43.094.828.601	71.459.185.668
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.814.862.947	10.313.828.128
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	546.646.321	275.368.607
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	1.704.379.532	2.675.050.905
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.704.379.532	2.675.050.905
8. Chi phí bán hàng	24		47.971.896	780.340.082
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.554.822.157	4.348.650.475
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		54.335.683	2.785.155.273
11. Thu nhập khác	31	VI.25	7.312.000	33.506.315
12. Chi phí khác	32	VI.26	5.366.211	5.002.180
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.945.789	28.504.135
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		56.281.472	2.813.659.408
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.27	-	703.414.852
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		56.281.472	2.110.244.556
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		13	469

Đà Lạt, Ngày 12 tháng 07 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**

(Theo phương pháp trực tiếp)

06 tháng đầu năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		38.222.240.034	57.852.402.414
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(29.864.346.587)	(46.540.751.193)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.444.447.654)	(5.061.573.909)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(7.443.469.969)	(6.147.796.495)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(1.200.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.738.915.183	13.154.048.363
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.065.143.314)	(14.869.933.546)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.856.252.307)	(2.813.604.366)
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		-	(1.624.445.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	4.966.500
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(11.612.650.096)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	10.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.528.620	275.368.607
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		28.528.620	(2.956.759.989)
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		22.750.000.000	15.360.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(16.684.092.370)	(18.363.740.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(150.991.765)	(1.870.957.758)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.914.915.865	(4.874.697.758)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(912.807.822)	(10.645.062.113)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.469.564.276	15.733.909.611
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		556.756.454	5.088.847.498

Đà Lạt, Ngày 12 tháng 07 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phước



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

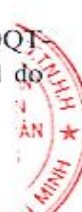
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng) theo Quyết định số 3747/QĐ-UB ngày 19 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng

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

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

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

Tên	Địa chỉ
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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

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

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

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "trương 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

10.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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 RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

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.

13. Bên liên quan

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

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

14. Công cụ tài chính

14.1. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

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

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

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

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

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

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

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

15. Báo cáo bộ phận

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

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 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
1.1-Tiền mặt (VND)	247.181.376	132.040.883
- Tại Văn Phòng	174.541.144	71.422.938
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	72.640.232	60.617.945
1.2-Tiền gửi ngân hàng	209.575.078	1.237.523.393
- Tại Văn Phòng	112.503.568	1.152.276.077
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	97.071.510	85.247.316
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	556.756.454	1.469.564.276
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	-	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
3.1-Phải thu khách hàng	26.740.714.186	23.836.945.435
- Tại Văn Phòng	26.671.475.686	23.786.260.435
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	69.238.500	50.685.000
3.2-Trả trước cho người bán	8.517.031.601	8.087.243.213
- Tại Văn Phòng	8.433.414.601	7.992.626.213
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	83.617.000	94.617.000
3.3-Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
3.4-Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	-	-
3.5-Các khoản phải thu khác	2.270.352.222	1.943.878.254
- Tại Văn Phòng	2.269.737.222	1.941.968.823
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	615.000	1.909.431
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(221.691.443)	(219.175.443)
Cộng	37.306.406.566	33.648.891.459
4. HÀNG TỒN KHO	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	190.956.793.660	160.279.995.130
- Nguyên liệu, vật liệu	1.718.510.485	1.444.547.123
- Công cụ, dụng cụ	470.053.767	501.528.701
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	185.555.602.681 (*)	154.091.838.165
- Thành phẩm	3.191.016.765	4.221.373.105
- Hàng hóa	21.609.962	20.708.036
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	190.956.793.660	160.279.995.130



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang công trình KDC đường Nguyễn Văn Trỗi đến ngày 30/06/2012 là 12.144.779.049 đồng.

Theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư & kinh doanh số 01/2010/HDHT 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 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
- Thuế khác phải thu nhà nước	175.986.497	85.552.614
Cộng	175.986.497	85.552.614

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
6.1- Tạm ứng	918.303.889	1.119.068.056
- Tại Văn Phòng	905.409.222	1.108.308.668
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	12.894.667	10.759.388
6.2- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Cộng	918.303.889	1.119.068.056

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

-

-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

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 01/01/2012	18.239.028.354	22.281.461.138	7.281.856.261	1.171.416.911	48.973.762.664
2 Tăng trong kỳ	-	54.500.000	70.500.000	68.603.182	193.603.182
- Mua trong kỳ	-	-	-	68.603.182	68.603.182
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	54.500.000	70.500.000	-	125.000.000
3 Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 30/06/2012	18.239.028.354	22.335.961.138	7.352.356.261	1.240.020.093	49.167.365.846
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2012	1.771.085.845	2.736.968.139	850.696.758	831.756.477	6.190.507.219
2 Tăng trong kỳ	361.218.496	456.973.426	289.419.136	157.116.361	1.264.727.419
- Khấu hao trong kỳ	361.218.496	456.973.426	289.419.136	157.116.361	1.264.727.419
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư tại ngày 30/06/2012	2.132.304.341	3.193.941.565	1.140.115.894	988.872.838	7.455.234.638
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2012	16.467.942.509	19.544.492.999	6.431.159.503	339.660.434	42.783.255.445
2 Tại ngày 30/06/2012	16.106.724.013	19.142.019.573	6.212.240.367	251.147.255	41.712.131.208

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

781.753.285

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

49.477.662



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<i>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</i>			
1. Số dư tại ngày 01/01/2012	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2012	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
<i>II. Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
1. Số dư tại ngày 01/01/2012	450.206.316	60.785.328	510.991.644
2. Tăng trong kỳ	79.756.030	10.130.888	89.886.918
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2012	529.962.346	70.916.216	600.878.562
<i>III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</i>			
1. Tại ngày 01/01/2012	6.042.870.634	932.041.667	6.974.912.301
2. Tại ngày 30/06/2012	5.963.114.604	921.910.779	6.885.025.383

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay: 3.220.397.140

11. CHI PHÍ XDCB DỜ DANG

	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
- Tại Văn Phòng	311.067.341	311.067.341
+ Nhà máy gạch Đơn Dương (chi phí kiểm toán XDCB)	107.721.137	107.721.137
+ Hệ thống phần mềm kế toán	141.958.364	141.958.364
+ Khác	61.387.840	61.387.840
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	17.955.953	17.955.953
Cộng chi phí XDCB dở dang	329.023.294	329.023.294

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<i>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</i>			
1. Số dư tại ngày 01/01/2012	6.520.000.000	13.396.007.162	19.916.007.162
2. Tăng trong kỳ	103.217.638	-	103.217.638
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2012	6.623.217.638	13.396.007.162	20.019.224.800
<i>II. Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
1. Số dư tại ngày 01/01/2012	922.077.240	823.059.160	1.745.136.400
2. Tăng trong kỳ	132.464.353	124.690.966	257.155.319
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2012	1.054.541.593	947.750.126	2.002.291.719
<i>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</i>			
1. Tại ngày 01/01/2012	5.597.922.760	12.572.948.002	18.170.870.762
2. Tại ngày 30/06/2012	5.568.676.045	12.448.257.036	18.016.933.081

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố khoản vay: 1.947.229.371

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 30/06/2012		Tại ngày 01/01/2012	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
13.1-Đầu tư vào công ty con		4.594.151.781		4.594.151.781
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	594.151.781	100%	594.151.781
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	28%	337.770.000	28%	337.770.000
13.3- Đầu tư dài hạn khác		-		-
13.4- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-		-
Cộng		4.931.921.781		4.931.921.781

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
14.1-Chi phí trả trước dài hạn	1.670.216.454	1.735.160.540
- Tại Văn Phòng	1.313.849.711	1.307.387.548
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	356.366.743	427.772.992
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	1.855.359.454	1.920.303.540

15. NỢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	41.550.650.000	31.270.137.370
- Tại Văn Phòng	41.550.650.000	31.270.137.370
15.2-Phải trả người bán	31.294.234.280	24.080.309.519
- Tại Văn Phòng	31.276.028.080	24.080.217.119
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	18.206.200	92.400
15.3-Người mua trả trước	73.034.519.438	50.374.875.271
- Tại Văn Phòng	73.010.519.438	50.374.875.271
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	24.000.000	-
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	3.515.239.384	4.905.791.234
- Thuế giá trị gia tăng	-	7.221.366
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.494.244.944	4.760.067.357
- Thuế thu nhập cá nhân	-	3.322.622
- Thuế tài nguyên	18.289.440	128.386.489
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.705.000	6.793.400

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

15.5-Phải trả người lao động	362.598.589	1.903.713.344
15.6-Chi phí phải trả	1.098.508.555	1.252.103.767
15.7- Phải trả nội bộ	-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

15.9- Các khoản phải trả khác	20.528.582.033	15.383.426.788
- Kinh phí công đoàn	350.947.759	353.979.896
- Bảo hiểm xã hội, y tế	63.885.827	153.250.531
- Phải trả CP lãi vay nhà đầu tư giai đoạn CPH	589.003.233	589.003.233
- Nhận vốn góp hợp tác dự án Nguyễn Văn Trỗi	11.254.831.461	11.254.831.461
- Phải trả khác	8.269.913.753	3.032.361.667
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	125.627.948	58.759.147
Cộng	171.509.960.227	129.229.116.440
16. NỢ DÀI HẠN	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
16.1- Phải trả dài hạn người bán	-	-
16.2- Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
16.3- Phải trả dài hạn khác	55.000.000	55.000.000
16.4- Vay và nợ dài hạn	63.273.482.500	67.488.087.500
Vay dài hạn	63.273.482.500	67.488.087.500
- Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn)	63.273.482.500	67.453.482.500
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	17.003.682.500	17.003.682.500
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	6.269.800.000	10.449.800.000
+ Quỹ Đầu tư phát triển	40.000.000.000	40.000.000.000
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	34.605.000
16.5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
16.6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
16.7- Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
16.8- Doanh thu chưa thực hiện	4.198.429.934	5.000.877.198
Cộng	67.526.912.434	72.543.964.698

020506
CÔNG T
CH NHẬN H
SÁCH VỤ T
CHÍNH KI
VÀ KIỂM T
PHÍA N
TP. HỒ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	45.000.000.000	15.984.469.356	782.289.903	290.355.294	104.916.314	7.778.308.440	69.940.339.307
Lãi trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	8.241.709.457	8.241.709.457
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2011	-	-	844.362.496	422.181.249	726.103.124	(1.992.646.869)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2010	-	-	-	-	-	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết 2011	-	-	-	-	-	(193.954.952)	(193.954.952)
Chi thù lao	-	-	-	-	(603.581.390)	-	(603.581.390)
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(số dư tại ngày 01/01/2012)	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
Lãi trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	56.281.472	56.281.472
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2012	-	-	332.627.331	332.627.331	622.491.359	(1.287.746.021)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2011	-	-	-	-	-	(4.950.000.000)	(4.950.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2012	-	-	-	-	-	(332.627.331)	(332.627.331)
Chi thù lao từ lợi nhuận 2011	-	-	-	-	(435.414.322)	-	(435.414.322)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2012	45.000.000.000	15.984.469.356	1.812.074.420	991.668.343	414.515.085	1.573.694.221	65.776.421.425





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
Cộng 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 01/01/2012	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp tại ngày 30/06/2012	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.950.000.000	4.500.000.000
d) Cổ phiếu	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
+ 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	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.</i>		
e) Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
- Quỹ đầu tư phát triển	1.812.074.420	1.479.447.089
- Quỹ dự phòng tài chính	991.668.343	659.041.012
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	414.515.085	227.438.048



18. NGUỒN KINH PHÍ

-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
+ Doanh thu xây lắp	35.276.825.944	53.061.807.669
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	9.344.485.219	26.838.522.942
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.288.380.385	1.872.683.185
Cộng	46.909.691.548	81.773.013.796
20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
+ Doanh thu xây lắp	35.276.825.944	53.061.807.669
+ Doanh thu bán vật liệu xây dựng	9.344.485.219	26.838.522.942
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.288.380.385	1.872.683.185
Cộng	46.909.691.548	81.773.013.796
22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
+ Giá xây lắp	32.863.545.612	47.738.947.992
+ Giá vật liệu xây dựng	9.002.468.724	22.551.162.396
+ Giá cung cấp dịch vụ	1.228.814.265	1.169.075.280
Cộng	43.094.828.601	71.459.185.668
23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.528.620	275.368.607
Lợi nhuận được chia	518.117.701	-
Cộng	546.646.321	275.368.607
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
Lãi tiền vay	1.704.379.532	2.675.050.905
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	1.704.379.532	2.675.050.905
25. THU NHẬP KHÁC	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	-	-
Thu nhập khác	7.312.000	33.506.315
Cộng	7.312.000	33.506.315

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

26. CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	-	-
Tiền nộp phạt	-	-
Chi phí khác	5.366.211	5.002.180
Cộng	5.366.211	5.002.180

27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	703.414.852
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	-	703.414.852

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

	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.106.373.960	31.555.589.690
- Chi phí công cụ, dụng cụ	182.032.778	280.755.970
- Chi phí nhân công	15.305.074.663	1.554.687.264
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.313.699.102	1.193.762.356
- Chi phí bằng tiền khác	6.643.419.467	7.050.117.099
Cộng	37.550.599.970	41.634.912.379

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

	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2011
Chỉ tiêu		
- Tổng lợi nhuận trước thuế	56.281.472	2.813.659.408
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.637.447	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	518.117.701	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	(453.198.782)	2.813.659.408
- Thuế TNDN (25%)	-	703.414.852
Trong đó: + Thuế TNDN được miễn giảm	-	-
+ Thuế TNDN phải nộp	-	703.414.852
+ Thuế TNDN truy thu	-	-
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	56.281.472	2.110.244.556

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

1.2. Đầu tư vào các bên có liên quan**a. Trị giá đầu tư theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh**

Bên liên quan	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	348.000.000	348.000.000

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

Bên liên quan	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	100%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	29%

c. Trị giá đầu tư thực tế

Bên liên quan	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	594.151.781	594.151.781
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	337.770.000	337.770.000

d. Tỷ lệ góp vốn thực tế

Bên liên quan	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	100%	100%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	100%	100%
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	28%	28%

1.3. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong 06 tháng đầu năm 2012 Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	6 tháng đầu năm 2012
Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Trả tiền công trình kê chắn đất VCB Cty Địa ốc ĐL thu hộ	400.000.000
	Chuyển tiền xe Ford Everest	50.000.000
	Thu hộ tiền thuế GTGT	40.729.623
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Chuyển tiền tạm ứng CT Yersin	2.850.000.000
	Bán vật tư	250.110.000
	Giá trị xây dựng công trình công ty con quyết toán	2.632.707.273
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	Thu lợi nhuận năm 2011	500.972.253
	Ứng trước CP Tư vấn thiết kế, Thẩm tra, lập hồ sơ dự án	384.669.000
	Trả tiền chi phí lập dự án đầu tư chung cư Ngô Quyền	54.678.000
	Thu lợi nhuận năm 2011	17.145.448



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

Tại ngày 30/06/2012 các khoản công nợ với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
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 cho Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt	118.033.778	127.304.156
	Tiền công trình kê chắn đất VCB được thu hộ	-	400.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	Phải trả giá trị công trình	4.095.942.900	4.325.085.900
	Phải thu khác	798.521.753	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 Ngõ Quyền	142.162.680	196.840.680
	Trả trước CP Tư vấn thiết kế, Hồ sơ DA	391.991.000	62.000.000
	Phải thu khác	17.145.448	-

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.

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

Chỉ tiêu	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012	Tại ngày 30/06/2012	Tại ngày 01/01/2012
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	556.756.454	1.469.564.276	556.756.454	1.469.564.276
Phải thu khách hàng	26.740.714.186	23.836.945.435	26.740.714.186	23.836.945.435
Các khoản phải thu khác	2.253.206.774	1.943.878.254	2.253.206.774	1.943.878.254
Tổng	29.550.677.414	27.250.387.965	29.550.677.414	27.250.387.965
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	104.824.132.500	98.758.224.870	104.824.132.500	98.758.224.870
Phải trả người bán	31.294.234.280	24.080.309.519	31.294.234.280	24.080.309.519
Phải trả khác	20.583.582.033	15.438.426.788	20.583.582.033	15.438.426.788
Tổng	156.701.948.813	138.276.961.177	156.701.948.813	138.276.961.177

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 30/06/2012 và ngày 01/01/2012. Công ty ước tính giá trị hợp lý và giá trị sổ sách của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính không có chênh lệch trọng yếu.

3285082
CÔNG TY
CHUYÊN HỮU
CH VỤ TƯ V
CHÍNH KẾ T
À KIỂM TO
PHÍA NAM
HỒ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

32. RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

32.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

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

Rủi ro ngoại tệ

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

- Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện chủ yếu bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

- Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

- Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

- Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá bất động sản

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

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

32.2. Rủi ro tín dụng

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

Đối với khoản phải thu khách hàng

Đối với các khoản phải thu khách hàng Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Đối với tiền gửi ngân hàng

Đối với tiền gửi ngân hàng của Công ty đều gửi ở tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

32.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và luồng tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

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

Tại ngày 30/06/2012	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm dưới 05 năm	Trên 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	41.550.650.000	63.273.482.500	-	104.824.132.500
Phải trả người bán	31.294.234.280	-	-	31.294.234.280
Phải trả người lao động	362.598.589	-	-	362.598.589
Chi phí phải trả	1.098.508.555	-	-	1.098.508.555
Các khoản phải trả khác	20.528.582.033	55.000.000	-	20.583.582.033
	94.834.573.457	63.328.482.500	-	158.163.055.957

Tại ngày 01/01/2012	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm dưới 05 năm	Trên 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	31.270.137.370	67.488.087.500	-	98.758.224.870
Phải trả người bán	24.080.309.519	-	-	24.080.309.519
Phải trả người lao động	1.903.713.344	-	-	1.903.713.344
Chi phí phải trả	1.252.103.767	-	-	1.252.103.767
Các khoản phải trả khác	15.383.426.788	55.000.000	-	15.438.426.788
	73.889.690.788	67.543.087.500	-	141.432.778.288

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012***33. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Khi trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, doanh thu bộ phận dựa vào lĩnh vực kinh doanh của Công ty gồm Xây lắp, Bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ.

Chỉ tiêu	Xây lắp		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ		Tổng	
	<i>6 tháng đầu năm 2012</i>	<i>6 tháng đầu năm 2011</i>	<i>6 tháng đầu năm 2012</i>	<i>6 tháng đầu năm 2011</i>	<i>6 tháng đầu năm 2012</i>	<i>6 tháng đầu năm 2011</i>	<i>6 tháng đầu năm 2012</i>	<i>6 tháng đầu năm 2011</i>
Doanh thu bán hàng	35.276.825.944	53.061.807.669	9.344.485.219	26.838.522.942	2.288.380.385	1.872.683.185	46.909.691.548	81.773.013.796
Giá vốn bán hàng	32.863.545.612	47.738.947.992	9.002.468.724	22.551.162.396	1.228.814.265	1.169.075.280	43.094.828.601	71.459.185.668
Lợi nhuận gộp	2.413.280.332	5.322.859.677	342.016.495	4.287.360.546	1.059.566.120	703.607.905	3.814.862.947	10.313.828.128

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
 CHỨC VỤ TÀI CHÍNH KẾ TOÁN KIỂM TRA
 PHÍA N
 TP. HỒ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

06 tháng đầu năm 2012 kết thúc tại ngày 30/06/2012

34. 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 2011 và Báo cáo Kết quả kinh doanh 06 tháng đầu năm 2011 kết thúc cùng ngày đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Đà Lạt, Ngày 12 tháng 07 năm 2012

Tổng Giám Đốc



Ngô Phước

