



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (KẾT THÚC NGÀY 30/06/2013 ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT)

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.....	12
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.....	13 - 32



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 06 tháng đầu năm 2013 của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013.

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 30/06/2013, Công ty có 02 Công ty con và 01 công ty liên kết và 01 đơn vị trực thuộc.

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

Công ty con được hợp nhất:

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 274 Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 30/06/2013 là 4.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: 1\ Hoạt động tư vấn quản lý: giám sát công trình dân dụng, công nghiệp (chính). 2\ Xây dựng công trình công ích. 3\ Phá dỡ. 4\ Bán buôn vật liệu xây dựng. 5\ Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong các cửa hàng chuyên doanh. 6\ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. 7\ Xây dựng nhà các loại. 8\ Lắp đặt hệ thống điện. 9\ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. 10\ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. 11\ Chuẩn bị mặt bằng. 12\ Thoát nước và xử lý nước thải. 13\ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. 14\ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. 15\ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. 16\ Giáo dục nghề nghiệp. 17\ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

- Địa chỉ: 18 Lê Thị Hồng Gấm, Phường 1, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%
- Vốn thực góp của Công ty con tại ngày 30/06/2013 là 594.151.781 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty con là: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: môi giới bất động sản (chính) và một số ngành nghề liên quan đến xây dựng khác.

Công ty liên kết được hợp nhất:

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Địa chỉ: 21 Trần Phú, Phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 28,4%
- Quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt: 28,4%
- Vốn thực góp của Công ty liên kết tại ngày 30/06/2013 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 30/06/2013 là 45.000.000.000 VND (Bốn mươi năm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ 13.500.000.000 đồng (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 30% vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	27/04/2013
Ông Quách Tấn Hải	Phó chủ tịch	27/04/2013
Ông Phạm Bằng Đoàn	Phó chủ tịch	27/04/2013
Bà Lê Thị Kim Chính	Ủy viên	27/04/2013
Ông Phạm Quang Sâm	Ủy viên	27/04/2013
Ông Võ Hữu Thiện	Ủy viên	27/04/2013
Ông Nguyễn Quang Trung	Ủy viên	27/04/2013
Ban Kiểm soát Công ty	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Trưởng ban	27/04/2013
Bà Hoàng Thị Thúy Hồng	Thành viên	27/04/2013
Ông Phạm Văn Khoa	Thành viên	27/04/2013
Ban Tổng Giám đốc Công ty	Chức vụ	
Ông Ngô Phước	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc	



BÁO CÁO CỦA BAN 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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho 06 tháng đầu năm 2013 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013. 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:

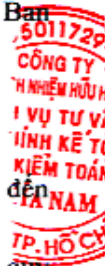
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo 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 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 06 tháng đầu năm 2013 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.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2013 của Công ty.

Đà Lạt, Ngày 30 tháng 07 năm 2013

TM. Hội Đồng Quản trị Công ty

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

Đà Lạt, Ngày 30 tháng 07 năm 2013

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Ngô Phước





CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

Số: ~~517~~/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 06 tháng đầu năm 2013
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 hợp nhất giữa niên độ của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT** (Sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30/07/2013 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, 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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 33.

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính 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 các báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự 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 việc kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công tác kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện trọng yếu nào để chúng tôi cho rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình Lưu chuyển tiền tệ cho 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 26 tháng 8 năm 2013

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



Tổng Giám đốc

ĐỖ KHẮC THANH

Số giấy CNDKHN kiểm toán 0064-2013-142-1

Kiểm toán viên

(Signature)

NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC

Số giấy CNDKHN kiểm toán 1091-2013-142-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		196.143.818.740	237.776.780.330
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.01	2.201.427.657	9.653.608.076
1. Tiền	111		1.675.271.863	9.453.608.076
2. Các khoản tương đương tiền	112		526.155.794	200.000.000
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	65.932.898.373	100.880.633.663
1. Phải thu khách hàng	131		47.391.455.114	73.328.369.681
2. Trả trước cho người bán	132		17.987.488.890	27.975.038.934
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		1.491.534.292	404.566.458
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(937.579.923)	(827.340.510)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.04	123.071.378.181	121.898.825.744
1. Hàng tồn kho	141		123.071.378.181	121.898.825.744
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.938.114.529	5.343.712.847
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.341.988.256	1.411.916.813
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28.547.005	347.464
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	VI.05	565.505.919	702.523.983
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VI.06	3.002.073.349	3.228.924.587

CHỖ CHỮ
CÔNG TY
H NHIỆM HỮU HU
VỤ TƯ VẤN
KẾ TỐC
KIỂM TOÁN
HIA NAM
HỒ C

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		67.672.754.435	69.226.199.810
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		48.437.458.400	49.900.512.289
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.08	41.399.640.964	42.317.827.650
- Nguyên giá	222		51.405.315.638	51.618.051.952
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10.005.674.674)	(9.300.224.302)
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	6.747.765.998	6.816.395.690
- Nguyên giá	228		7.485.903.945	7.485.903.945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(738.137.947)	(669.508.255)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	VI.11	290.051.438	766.288.949
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	16.462.025.407	16.716.180.725
- Nguyên giá	241		18.942.313.800	18.942.313.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.480.288.393)	(2.226.133.075)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.13	327.359.924	326.744.654
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		327.359.924	326.744.654
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	2.445.910.704	2.282.762.142
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.886.191.536	1.723.042.974
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		374.576.168	374.576.168
3. Tài sản dài hạn khác	268		185.143.000	185.143.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		263.816.573.175	307.002.980.140

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		204.238.349.833	241.504.011.523
I. Nợ ngắn hạn	310	VI.15	119.074.519.378	162.512.928.594
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		54.040.650.000	56.405.650.000
2. Phải trả người bán	312		33.029.161.086	52.824.223.267
3. Người mua trả tiền trước	313		1.463.884.944	10.602.234.860
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		2.156.699.632	9.293.098.909
5. Phải trả người lao động	315		(1.354.127.750)	(956.011.990)
6. Chi phí phải trả	316		2.047.958.078	1.708.500.001
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		28.029.203.370	32.695.933.529
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(338.909.982)	(60.699.982)
II. Nợ dài hạn	330	VI.16	85.163.830.455	78.991.082.929
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		82.005.245.007	75.286.094.753
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		3.103.585.448	3.649.988.176
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		59.578.223.342	65.498.968.617
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.17	59.578.223.342	65.498.968.617
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45.000.000.000	45.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.984.469.356	15.984.469.356
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.992.170.302	1.992.170.302
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.078.054.446	1.078.054.446
9. Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	419		562.405.657	297.405.657
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(5.038.876.419)	1.146.868.856
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432	VI.18	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỐ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		263.816.573.175	307.002.980.140





CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
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		730.142.447	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 30 tháng 07 năm 2013

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa

Tổng Giám đốc

Ngô Phước



SỐ
CÔNG
CH NHIỆ
I VỤ
CHÍNH
KIỂM
HÓA
- TP.

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

06 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.19	36.011.638.235	60.845.176.446
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	36.011.638.235	60.845.176.446
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.22	33.989.824.082	56.241.678.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.021.814.153	4.603.498.292
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.23	110.979.933	155.635.710
7. Chi phí tài chính	22	VI.24	2.009.131.586	1.754.040.021
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.930.506.586	1.754.040.021
8. Chi phí bán hàng	24		277.495.949	83.398.724
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.980.691.937	4.305.405.059
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(5.134.525.386)	(1.383.709.802)
11. Thu nhập khác	31	VI.25	129.198.895	55.312.000
12. Chi phí khác	32	VI.26	113.902.002	5.366.211
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		15.296.893	49.945.789
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	50		615.270	(24.919.756)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	60		(5.118.613.223)	(1.358.683.769)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.27	188.132.052	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.28	-	(74.508.331)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 60 - 61 - 62)	70		(5.306.745.275)	(1.284.175.438)
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số			-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			(5.306.745.275)	(1.284.175.438)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(1.179)	(285)

Đà Lạt, Ngày 30 tháng 07 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước

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

06 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
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		59.125.248.364	54.487.056.591
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(41.706.974.035)	(41.684.466.904)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.569.078.501)	(6.738.218.415)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.188.000.693)	(9.087.126.981)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(70.277.310)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.168.038.324	3.683.239.919
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(15.927.744.405)	(6.532.877.277)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.168.788.256)	(5.872.393.067)
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		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
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		-	-
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		110.979.933	155.635.710
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		110.979.933	155.635.710
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		14.160.000.000	25.915.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(9.805.849.746)	(21.232.018.370)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.748.522.350)	(150.991.765)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.605.627.904	4.531.989.865
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(7.452.180.419)	(1.184.767.492)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.653.608.076	2.295.421.264
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		2.201.427.657	1.110.653.772

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Lạt, Ngày 30 tháng 07 năm 2013

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Kể từ ngày 31/12/2010 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã chấm dứt hoạt động đối với Công ty Tư vấn Xây dựng (Công ty thành viên); đồng thời góp vốn thành lập Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt, với vốn điều lệ 1.200.000.000 đồng, trong đó Công ty Địa ốc Đà Lạt chiếm 29% vốn điều lệ. Vốn thực góp 337.770.000 đồng tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 chiếm 28,4%.

3501
CÔNG
CHÍNH
H VU
HÍNH
KIỂM
HÓA
TP.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

3. Cơ sở trình bày báo cáo hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (sau đây gọi chung là “Công ty”) được lập cho giai đoạn 06 tháng đầu năm 2013 kết thúc ngày 30/06/2013. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

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

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

Báo cáo hợp nhất này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt; Báo cáo tài chính đã được soát xét của hai công ty con: Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt và Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt chưa được soát xét.

III Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật kế toán Việt Nam, Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chứng từ ghi sổ trên máy vi tính.

IV Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

V Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển:

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu :

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

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

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

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

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

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

0112
ÔNG
NHẬN
VỤ T
CH N
TIẾM
IA N
TP. H



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

10.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

10.3. Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10.4. Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12. Bên liên quan

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

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

13. Báo cáo bộ phận

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

14. Công cụ tài chính

14.1. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***cho 06 tháng đầu năm 2013, kết thúc ngày 30/06/2013***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 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
1.1-Tiền mặt	780.002.486	884.947.505
- Tại Văn Phòng	111.791.476	15.155.460
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	26.057.230	10.528.442
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	613.255.376	806.033.660
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	28.898.404	53.229.943
1.2-Tiền gửi ngân hàng	895.269.377	8.568.660.571
- Tại Văn Phòng	329.034.853	7.243.840.746
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	556.321.234	854.263.736
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	6.420.894	467.764.837
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	3.492.396	2.791.252
1.3-Tiền đang chuyển	-	-
1.4- Các khoản tương đương tiền	526.155.794	200.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	526.155.794	200.000.000
Cộng	2.201.427.657	9.653.608.076
2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	-	-
3. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
3.1-Phải thu khách hàng	47.391.455.114	73.328.369.681
- Tại Văn Phòng	37.948.272.942	59.106.366.053
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.232.288.554	1.653.664.775
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	8.159.933.118	12.501.403.353
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	50.960.500	66.935.500
3.2-Trả trước cho người bán	17.987.488.890	27.975.038.034
- Tại Văn Phòng	8.884.520.364	7.560.954.171
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.542.941.677	1.517.902.451
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	7.519.626.849	18.850.781.412
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	40.400.000	45.400.000
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	1.491.534.292	404.566.458
- Tại Văn Phòng	36.651.774	190.451.867
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	414.305.475	92.191.414
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	1.039.721.043	121.295.177
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	856.000	628.000
3.6-Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(937.579.923)	(827.340.510)
Cộng	65.932.898.373	100.880.633.663

301172
CÔNG TY
KIỂM TOÁN
VỤ TƯ
VẤN
KIỂM TOÁN
TÀI CHÍNH
TP. HỒ C



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho 06 tháng đầu năm 2013, kết thúc ngày 30/06/2013

4. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
4.1- Giá gốc hàng tồn kho	123.071.378.181	121.898.825.744
- Nguyên liệu, vật liệu	1.400.472.349	2.087.454.919
- Công cụ, dụng cụ	272.590.180	643.824.718
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	116.363.026.777	110.350.416.195
- Thành phẩm	5.025.940.685	5.773.411.927
- Hàng hóa	9.348.190	3.043.717.985
4.2-Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	123.071.378.181	121.898.825.744

5. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Thuế TNDN	111.524.024	415.374.049
- Thuế TNCN	25.402.835	18.799.974
- Tiền thuế đất	379.493.430	226.730.023
- Thuế khác	49.085.630	41.619.937
Cộng	565.505.919	702.523.983

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
6.1- Tạm ứng	1.602.073.349	2.017.619.957
- Tại Văn Phòng	854.308.535	905.673.921
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	747.764.814	1.104.870.272
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	7.075.764
6.2-Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.400.000.000	1.211.304.630
- Tại Văn Phòng	-	100.361.400
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	600.000.000	1.110.943.230
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	800.000.000	-
Cộng	3.002.073.349	3.228.924.587

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

- -

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

06 tháng đầu năm 2013

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 01/01/2013	19.837.917.233	22.373.712.011	7.996.990.398	1.409.432.310	51.618.051.952
2 Tăng trong kỳ	376.136.178	-	39.486.000	15.615.000	431.237.178
- Mua trong kỳ	-	-	-	15.615.000	15.615.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	376.136.178	-	39.486.000	-	415.622.178
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	71.095.902	111.698.146	66.624.249	394.555.195	643.973.492
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	8.333.340	-	8.333.340
- Giảm khác	71.095.902	111.698.146	58.290.909	394.555.195	635.640.152
4 Số dư tại ngày 30/06/2013	20.142.957.509	22.262.013.865	7.969.852.149	1.030.492.115	51.405.315.638
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư tại ngày 01/01/2013	2.757.778.402	3.605.468.312	1.659.218.364	1.277.759.224	9.300.224.302
2 Tăng trong kỳ	371.148.061	370.197.216	277.019.945	91.730.317	1.110.095.539
- Khấu hao trong kỳ	371.148.061	370.197.216	277.019.945	91.730.317	1.110.095.539
- Tăng khác	-	-	-	-	-
3 Giảm trong kỳ	32.205.719	64.723.359	57.809.705	249.906.383	404.645.167
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	8.333.340	-	8.333.340
- Giảm khác	32.205.719	64.723.359	49.476.365	249.906.383	396.311.827
4 Số dư tại ngày 30/06/2013	3.096.720.744	3.910.942.169	1.878.428.604	1.119.583.158	10.005.674.674
III. Giá trị còn lại					
1 Tại ngày 01/01/2013	17.080.138.831	18.768.243.699	6.337.772.034	131.673.086	42.317.827.650
2 Tại ngày 30/06/2013	17.046.236.765	18.351.071.696	6.091.423.545	(89.091.043)	41.399.640.964

- Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : 474.000.000

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 691.576.707





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2013	6.493.076.950	992.826.995	7.485.903.945
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	588.461.151	81.047.104	669.508.255
2. Tăng trong kỳ	58.498.804	10.130.888	68.629.692
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2013	646.959.955	91.177.992	738.137.947
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày 01/01/2013	5.904.615.799	911.779.891	6.816.395.690
2. Tại ngày 30/06/2013	5.846.116.995	901.649.003	6.747.765.998

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

3.149.619.188

11. CHI PHÍ XDCB DỒI DANG

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

Tại ngày
30/06/2013

Tại ngày
01/01/2013

141.958.364

144.456.710

3.636.364

290.051.438

618.195.875

144.456.710

3.636.364

766.288.949

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
I. Nguyên giá bất động sản đầu tư			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2013	6.473.217.638	12.469.096.162	18.942.313.800
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư tại ngày 01/01/2013	1.164.505.945	1.061.627.130	2.226.133.075
2. Tăng trong kỳ	124.690.966	129.464.352	254.155.318
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư tại ngày 30/06/2013	1.289.196.911	1.191.091.482	2.480.288.393
III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư			
1. Tại ngày 01/01/2013	5.308.711.693	11.407.469.032	16.716.180.725
2. Tại ngày 30/06/2013	5.184.020.727	11.278.004.680	16.462.025.407

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

2.180.857.700

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

06 tháng đầu năm 2013

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
13.1- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	327.359.924	326.744.654
<i>(*) Góp vốn vào công ty Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt thực góp 337.770.000 chiếm tỷ lệ 28,5%.</i>		
13.2- Đầu tư dài hạn khác	-	-
13.3- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng	327.359.924	326.744.654

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
14.1-Chi phí trả trước dài hạn	1.886.191.536	1.723.042.974
- Tại Văn Phòng	1.525.566.198	1.397.192.592
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	58.632.675	-
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	301.992.663	325.850.382
14.2-Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	374.576.168	374.576.168
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	2.445.910.704	2.282.762.142

15. NỢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
15.1-Vay ngắn hạn	54.040.650.000	56.405.650.000
- Tại Văn Phòng	53.300.650.000	53.300.650.000
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	80.000.000	-
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	660.000.000	3.105.000.000
15.2-Phải trả người bán	33.029.161.086	52.824.223.267
- Tại Văn Phòng	25.110.769.679	29.956.880.647
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	1.294.221.390	1.053.081.282
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	6.623.933.017	21.809.365.338
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	237.000	4.896.000
15.3-Người mua trả trước	1.463.884.944	10.602.234.860
- Tại Văn Phòng	845.555.716	8.674.854.096
- Tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	606.421.634	1.906.009.761
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	9.371.013	9.371.003
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	2.536.581	12.000.000
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	2.156.699.632	9.293.098.909
- Thuế giá trị gia tăng	1.844.978.442	8.983.999.191
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	261.197.694	256.174.151
- Thuế thu nhập cá nhân	3.581.231	-
- Thuế tài nguyên	17.322.301	23.528.568
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	29.619.964	29.397.000

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.

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

06 tháng đầu năm 2013

15.5- Phải trả người lao động	(1.354.127.750)	(956.011.990)
15.6- Chi phí phải trả	2.047.958.078	1.708.500.001
15.7- Phải trả nội bộ	-	-
15.8- Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
15.9- Các khoản phải trả khác	28.029.203.370	32.695.933.529
- Kinh phí công đoàn	550.682.963	489.433.114
- Bảo hiểm xã hội, y tế, BHTN	1.033.538.017	168.337.714
- Nhận vốn góp hợp tác dự án Nguyễn Văn Trỗi	21.547.672.181	21.547.672.181
- Đối tượng khác	4.897.310.209	10.490.490.520
15.10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
15.11- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(338.909.982)	(60.699.982)
Cộng	119.074.519.378	162.512.928.594

16. NỢ DÀI HẠN

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
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	82.005.245.007	75.286.094.753
Vay dài hạn	82.005.245.007	75.286.094.753
- Tại Văn Phòng (Vay thực hiện các công trình lớn)	63.827.175.000	54.952.175.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Đà Lạt	12.137.375.000	12.137.375.000
+ Ngân hàng No & PTNT Lâm Đồng	2.689.800.000	2.814.800.000
+ Quỹ Đầu tư phát triển	49.000.000.000	40.000.000.000
- Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc	18.178.070.007	20.333.919.753
+ Ngân hàng NN & PTNT - vay dự án	18.178.070.007	20.333.919.753
- Tại Công ty Du lịch Mai Anh Đào	-	-
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	3.103.585.448	3.649.988.176
Nhận trước tiền cho thuê nhà và mặt bằng	3.103.585.448	3.649.988.176
Cộng	85.163.830.455	78.991.082.929





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

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 01/01/2012	45.000.000.000	15.984.469.356	1.626.652.399	712.536.543	227.438.048	7.020.168.311	70.571.264.657
Lãi trong kỳ (sau thuế)	-	-	-	-	-	872.985.611	872.985.611
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2012	-	-	365.517.903	365.517.903	655.381.931	(1.386.417.737)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2011	-	-	-	-	-	(4.950.000.000)	(4.950.000.000)
Trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết 2012	-	-	-	-	-	(365.517.903)	(365.517.903)
Chi thù lao	-	-	-	-	(585.414.322)	-	(585.414.322)
Giảm do điều chỉnh ảnh hưởng của việc trích lập quỹ KTPL ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	(3.138.578)	(3.138.578)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(41.210.848)	(41.210.848)
Số dư tại ngày 31/12/2012 (Số dư tại ngày 01/01/2013)	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.078.054.446	297.405.657	1.146.868.856	65.498.968.617
Lãi trong năm (sau thuế)	-	-	-	-	-	(5.306.745.275)	(5.306.745.275)
Trích quỹ theo nghị quyết thường niên 2013	-	-	-	-	429.000.000	(429.000.000)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Chi các quỹ	-	-	-	-	(164.000.000)	-	(164.000.000)
Số dư tại ngày 30/06/2013	45.000.000.000	15.984.469.356	1.992.170.302	1.078.054.446	562.405.657	(5.038.876.419)	59.578.223.342



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Vốn góp của nhà nước	13.500.000.000	13.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	31.500.000.000	31.500.000.000
Cộng	45.000.000.000	45.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày 01/01/2013	45.000.000.000	45.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp tại ngày 30/06/2013	45.000.000.000	45.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chia	450.000.000	4.500.000.000

d) Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
+ Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	4.500.000	4.500.000
+ Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.500.000	4.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
- Quỹ đầu tư phát triển	1.992.170.302	1.992.170.302
- Quỹ dự phòng tài chính	1.078.054.446	1.078.054.446
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	562.405.657	297.405.657

18. NGUỒN KINH PHÍ

- -



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
+ Doanh thu xây lắp	17.519.153.194	46.009.560.414
+ Doanh thu vật liệu xây dựng	13.343.364.213	12.547.235.647
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán bất động sản	5.149.120.828	2.288.380.385
Cộng	36.011.638.235	60.845.176.446
20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	-
21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
+ Doanh thu xây lắp	17.519.153.194	46.009.560.414
+ Doanh thu vật liệu xây dựng	13.343.364.213	12.547.235.647
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ, bán bất động sản	5.149.120.828	2.288.380.385
Cộng	36.011.638.235	60.845.176.446
22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
+ Xây lắp	16.716.617.896	42.899.252.832
+ Vật liệu xây dựng	12.517.360.194	12.113.611.057
+ Cung cấp dịch vụ, bán bất động sản	4.755.845.992	1.228.814.265
Cộng	33.989.824.082	56.241.678.154
23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	110.979.933	155.635.710
Cộng	110.979.933	155.635.710
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
Lãi tiền vay	1.930.506.586	1.754.040.021
Khác	78.625.000	-
Cộng	2.009.131.586	1.754.040.021
25. THU NHẬP KHÁC	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC, ...	45.909.091	-
Thu nhập khác	83.289.804	55.312.000
Cộng	129.198.895	55.312.000





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

26. CHI PHÍ KHÁC

- Chi phí thanh lý TSCĐ
- Chi phí khác
- Cộng

06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
-	-
113.902.002	5.366.211
113.902.002	5.366.211

27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay
- Cộng

06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
-	-
188.132.052	-
188.132.052	-

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế
- Cộng

06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
-	(74.508.331)
-	(74.508.331)

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí bằng tiền khác
- Cộng

06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
10.915.143.581	19.529.926.925
75.279.554	182.032.778
10.134.500.821	20.197.184.087
1.365.048.158	1.392.598.077
4.818.273.586	6.650.322.679
27.308.245.700	47.952.064.546

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

1.1. Các bên liên quan

Bên liên quan

Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý

Mối quan hệ

Thành viên quản lý chủ chốt

1.2. Giao dịch với các bên có liên quan

Trong 06 tháng đầu năm 2013, Công ty phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	06 tháng đầu năm 2013
Thành viên HĐQT, Ban TGD, CB Quản lý	Thù lao Hội đồng quản trị	249.300.000
	Lương thưởng Ban TGD	293.637.456

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

06 tháng đầu năm 2013

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động : Xây dựng, Bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ, bán bất động sản. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Xây dựng		Bán vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ, bán bất động sản		Tổng	
	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012	06 tháng đầu năm 2013	06 tháng đầu năm 2012
Doanh thu bán hàng	17.519.153.194	46.009.560.414	13.343.364.213	12.547.235.647	5.149.120.828	2.288.380.385	36.011.638.235	60.845.176.446
Giá vốn bán hàng	16.716.617.896	42.899.252.832	12.517.360.194	12.113.611.057	4.755.845.992	1.228.814.265	33.989.824.082	56.241.678.154
Lợi nhuận gộp	802.535.298	3.110.307.582	826.004.019	433.624.590	393.274.836	1.059.566.120	2.021.814.153	4.603.498.292

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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

32. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

32.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

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

Rủi ro ngoại tệ

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty)

- Công ty không có rủi ro ngoại tệ và độ nhạy về tỷ giá do việc mua bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

Rủi ro về giá bất động sản

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

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. 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.



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

06 tháng đầu năm 2013

32.2. Rủi ro tín dụng

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

Đối với khoản phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bằng cách áp dụng hạn mức thanh toán do Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt. Quá trình thanh toán của khách hàng và mức độ rủi ro tín dụng được Trưởng phòng Kinh doanh và Kế toán trưởng theo dõi liên tục và báo cáo cho Ban Tổng giám đốc. Liên quan tới các khoản phải thu từ khách hàng nước ngoài, Công ty cũng thường yêu cầu khách hàng phải thanh toán trước giá trị hàng hóa, hoặc yêu cầu đảm bảo cho các khoản phải thu còn lại.

Tại ngày 30/06/2013, Công ty có tổng các khoản phải thu và khoản trích lập cho tổng các khoản phải thu bị quá hạn hay có nguy cơ tổn thất như sau:

	Tại ngày 30/06/2013	Tại ngày 01/01/2013
Tổng số phải thu	65.932.898.373	100.880.633.663
Tổng phải thu bị quá hạn	943.653.836	803.157.692
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(937.579.923)	(827.340.510)

Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

32.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

Tại ngày 30/06/2013	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	54.040.650.000	82.005.245.007	-	136.045.895.007
Phải trả người bán	33.029.161.086	-	-	33.029.161.086
Phải trả người lao động	(1.354.127.750)	-	-	(1.354.127.750)
Chi phí phải trả	2.047.958.078	-	-	2.047.958.078
Các khoản phải trả khác	28.029.203.370	3.158.585.448	-	31.187.788.818
	115.792.844.784	85.163.830.455	-	200.956.675.239

Tại ngày 01/01/2013	< 1 năm	Từ 1-5 năm	> 05 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	56.405.650.000	75.286.094.753	-	131.691.744.753
Phải trả người bán	52.824.223.267	-	-	52.824.223.267
Phải trả người lao động	(956.011.990)	-	-	(956.011.990)
Chi phí phải trả	1.708.500.001	-	-	1.708.500.001
Các khoản phải trả khác	32.695.933.529	3.704.988.176	-	36.400.921.705
	142.678.294.807	78.991.082.929	-	221.669.377.736



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

06 tháng đầu năm 2013

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay.

Tài sản đảm bảo

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

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

Do chưa có hướng dẫn cụ thể thực hiện hạch toán, theo dõi về công cụ tài chính nên Công ty chưa có sự chuẩn bị đầy đủ về hệ thống công nghệ thông tin, quy trình nghiệp vụ, cơ sở dữ liệu, đào tạo nhân viên ... để trình bày.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Đà Lạt, Ngày 30 tháng 07 năm 2013

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Thịnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hòa



Tổng Giám đốc

Ngô Phước