



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

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

MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán	02 – 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.....	06
Thuyết minh báo cáo tài chính.....	07 - 18



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/12/2012)	Số đầu năm (01/01/2012)
I	2	3	4	5
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		238,372,216,196	229,198,280,107
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9,715,358,076	2,295,421,264
1. Tiền	111	V.01	9,515,358,076	2,195,421,264
2. Các khoản tương đương tiền	112		200,000,000	100,000,000
II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III- Các khoản phải thu	130		100,835,397,668	59,333,534,754
1. Phải thu khách hàng	131		73,438,228,872	35,808,072,479
2. Trả trước cho người bán	132		27,914,029,927	23,702,251,535
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	310,479,379	509,941,090
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(827,340,510)	(686,730,350)
IV- Hàng tồn kho	140		122,437,546,347	163,342,160,236
1. Hàng tồn kho	141	V.04	122,437,546,347	163,342,160,236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		5,383,914,105	4,227,163,853
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,411,916,813	600,407,498
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1,057,504,544
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.05	743,072,705	85,552,614
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		3,228,924,587	2,483,699,197
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		69,290,783,737	72,753,114,395
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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	V.06	-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07	-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II- Tài sản cố định	220		49,968,338,753	52,062,159,368





CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/12/2012)	Số đầu năm (01/01/2012)
1	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	42,360,910,150	44,613,767,063
- Nguyên giá	222		51,663,401,952	51,384,373,261
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9,302,491,802)	(6,770,606,198)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	6,816,395,691	6,974,912,301
- Nguyên giá	228		7,485,903,945	7,485,903,945
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(669,508,254)	(510,991,644)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	791,032,912	473,480,004
III- Bất động sản đầu tư	240	V.12	16,716,180,725	18,170,870,762
- Nguyên giá	241		18,942,313,800	19,916,007,162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2,226,133,075)	(1,745,136,400)
IV- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		344,232,117	364,138,137
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		344,232,117	364,138,137
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V- Tài sản dài hạn khác	260		2,262,032,142	2,155,946,128
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	1,679,960,474	1,735,160,540
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	396,928,668	235,642,588
3. Tài sản dài hạn khác	268		185,143,000	185,143,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		307,662,999,933	301,951,394,502
NGUỒN VỐN				
A- Nợ phải trả (300=310+330)	300		241,412,258,147	231,380,129,845
I- Nợ ngắn hạn	310		162,529,657,201	142,843,651,326
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	56,405,650,000	31,700,137,370
2. Phải trả người bán	312		52,852,911,605	32,024,610,965
3. Người mua trả tiền trước	313		10,602,234,860	52,973,451,516
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	9,289,476,257	5,635,181,845
5. Phải trả công nhân viên	315		(956,011,990)	1,656,456,545
6. Chi phí phải trả	316	V.17	1,708,500,001	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 khác	319	V.18	32,687,596,450	17,558,556,673
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(60,699,982)	43,152,645
II- Nợ dài hạn	330		78,882,600,946	88,536,478,519
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19	-	-



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/12/2012)	Số đầu năm (01/01/2012)
1	2	3	4	5
3. Phải trả dài hạn khác	333		55,000,000	55,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	75,286,094,753	83,541,759,921
5. Thuế thu nhập hoàn lại phải trả	335	V.21	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		(84,481,983)	(61,158,600)
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		3,625,988,176	5,000,877,198
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B- Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		66,250,741,786	70,571,264,657
I- Vốn chủ sở hữu	410	V.22	66,250,741,786	70,571,264,657
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 ngân 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	1,626,652,399
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1,078,054,446	712,536,543
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		297,405,657	227,438,048
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,898,642,025	7,020,168,311
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	V.23	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		307,662,999,933	301,951,394,502

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tài sản thuê ngoài				
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hoá 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				

Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Nguyễn Phước



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 04 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04 Năm 2012	Lũy kế Năm 2012	Quý 04 Năm 2011	Lũy kế Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		VI.19	159,377,204,108	228,767,310,129	50,521,224,158	178,231,917,182
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV			159,377,204,108	228,767,310,129	50,521,224,158	178,231,917,182
4. Giá vốn hàng bán		VI.22	151,965,281,720	216,221,491,873	37,391,447,776	151,660,772,659
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV			7,411,922,388	12,545,818,256	13,129,776,382	26,571,144,523
6. Doanh thu hoạt động tài chính		VI.23	85,571,336	284,107,052	195,830,878	553,939,412
7. Chi phí tài chính		VI.24	570,271,621	2,837,887,641	1,011,473,401	4,967,498,183
Trong đó: Chi phí lãi vay			570,271,621	2,837,887,641	1,011,473,401	4,967,498,183
8. Chi phí bán hàng			8,412,646	129,940,980	326,703,663	1,150,978,873
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp			1,919,957,996	7,853,302,559	4,308,908,406	12,131,487,796
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			4,998,851,461	2,008,794,128	7,678,521,790	8,875,119,083
11. Thu nhập khác		VI.27	42,365,235	100,051,235	6,572,000	694,326,315
12. Chi phí khác		VI.28	-	11,148,028	-	118,637,410
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)			42,365,235	88,903,207	6,572,000	575,688,905
14. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết			8,127,891	(16,820,457)	27,239,033	26,368,137
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			5,049,344,587	2,080,876,878	7,712,332,823	9,477,176,125
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		VI.29	655,368,885	648,420,984	1,928,083,206	2,166,818,072
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		VI.30	(85,355,368)	(159,863,699)	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			4,479,331,070	1,592,319,593	5,784,249,617	7,310,358,053
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số						
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			4,479,331,070	1,592,319,593	5,784,249,617	7,310,358,053
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			995	354	1,285	1,625

Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Go Phước



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2012

DVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2012	Năm 2011
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		112,286,397,772	133,192,556,001
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(66,109,278,447)	(124,670,010,046)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11,948,810,189)	(11,904,624,291)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(13,526,543,686)	(15,291,074,068)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(184,073,375)	(1,647,823,279)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		27,859,490,669	24,080,597,023
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(28,039,108,232)	(26,746,001,518)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20,338,074,512	(22,986,380,178)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	21		-	(8,353,521,798)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	22		12,292,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	244,777,000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	(10,000,000,000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	10,000,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		284,107,018	553,939,412
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		296,399,018	(7,554,805,386)
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 trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		18,218,085,329	70,301,759,202
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(31,391,411,199)	(47,134,079,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(41,210,848)	(6,064,982,985)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13,214,536,718)	17,102,697,217
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		7,419,936,812	(13,438,488,347)
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2,295,421,264	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 (50+60+61)	70	VII.34	9,715,358,076	2,295,421,264

Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Phước



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 04 năm 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 hoá Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Kinh doanh & Phát triển nhà Lâm Đồng, theo Quyết định số 3747/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4203000171 ngày 27 tháng 12 năm 2007 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp, với vốn điều lệ: 45.000.000.000 đồng (Bốn lăm tỷ đồng), trong đó Nhà nước nắm giữ: 13.500.000.000 đồng, chiếm 30% vốn điều lệ.

Tại ngày 31/05/2011 Công ty CP Địa ốc Đà Lạt đã tách Công ty 274 thành Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt và Công ty Địa ốc Bảo Lộc thành Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc; Công ty CP Địa ốc Đà Lạt làm chủ sở hữu, chiếm 100% vốn điều lệ tại 2 Công ty trên.

2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây lắp, thương mại, dịch vụ

3. Ngành nghề 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 thuỷ lợi, công nghiệp. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh vận tải hàng. Lập quy hoạch, tư vấn kiến trúc. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí, dịch vụ lễ hành, vận chuyển khách.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1 - Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 .

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng :

1 - Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20/03/2006.

2 - Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính đã được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng Chuẩn mực, thông tư hướng dẫn Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

3 - Hình thức kế toán áp dụng: Công ty đang áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính theo hình thức Chứng từ ghi sổ.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng :

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

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.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế (hoặc tỷ giá bình quân liên hàng) tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các

30
3
3
1
1



khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn được tính theo giá mua thực tế và các chi phí thực tế có liên quan.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá mua thực tế thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí thu 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.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

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.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian sử dụng các loại tài sản cố định được xác định theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ của Bộ Tài Chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua 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 trong hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phát sinh, trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó(Vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16" chi phí đi vay".

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các chi phí khác:

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

Đối với các chi phí liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phải thực hiện trên nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:



11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

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 hoặc sẽ thu được lợi ích từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Trường hợp được thanh toán theo giá trị 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.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết.

13. 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 thu nhập doanh nghiệp.

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 thu nhập doanh nghiệp.

14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

11/11/2012



V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01-Tiền	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tiền mặt	883,764,707	244,470,870
- Tiền gửi ngân hàng	8,631,593,369	1,950,950,394
- Các khoản tương đương tiền	200,000,000	100,000,000
Cộng	9,715,358,076	2,295,421,264
02-Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác		
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Cộng		
03-Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Phải thu khách hàng	73,438,228,872	35,808,072,479
- Trả trước cho người bán	27,914,029,927	23,702,251,535
- Phải thu khác	310,479,379	509,941,090
Cộng	101,662,738,178	60,020,265,104
04-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nguyên liệu, vật liệu	2,087,454,919	1,446,917,161
- Công cụ, dụng cụ	643,824,718	651,102,660
- Chi phí SX, KD dở dang	110,889,136,798	153,976,423,365
- Thành phẩm	5,773,411,927	4,221,373,105
- Hàng hóa	3,043,717,985	3,046,343,945
Cộng giá gốc hàng tồn kho	122,437,546,347	163,342,160,236
05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	-	1,057,504,544
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	567,198,934	85,552,614
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	567,198,934	1,143,057,158
06-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	2,017,619,957	1,312,755,967
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,211,304,630	1,170,943,230
Cộng	3,228,924,587	2,483,699,197
07-Các khoản phải thu dài hạn		

11/1/12



08- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện VT	Thiết bị, DC quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	19,787,434,451	22,319,212,011	7,926,490,398	1,351,236,401		51,384,373,261
- Mua trong kỳ		125,000,000		81,267,909	32,685,273	238,953,182
- Đầu tư XD CB hoàn thành	50,482,782					50,482,782
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán				10,407,273		10,407,273
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	19,837,917,233	22,444,212,011	7,926,490,398	1,422,097,037	32,685,273	51,663,401,952
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2,017,177,006	2,764,865,358	1,048,920,338	939,643,496		6,770,606,198
- Khấu hao trong kỳ	740,601,395	840,602,954	612,565,525	338,927,903	3,813,283	2,536,511,060
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán				4,625,456		4,625,456
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	2,757,778,401	3,605,468,312	1,661,485,863	1,273,945,943	3,813,283	9,302,491,802
3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu năm	17,770,257,445	19,554,346,653	6,877,570,060	411,592,905	-	44,613,767,063
- Tại ngày cuối kỳ	17,080,138,832	18,838,743,699	6,265,004,535	148,151,094	28,871,990	42,360,910,150

KẾ TOÁN CHẾ ĐỘ



09- Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính:

10- Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, Bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	6,493,076,950				992,826,995	7,485,903,945
- Mua trong kỳ	-					-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tặng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán	-					-
Số dư cuối kỳ	6,493,076,950	-	-	-	992,826,995	7,485,903,945
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	450,206,316				60,785,328	510,991,644
- Khấu hao trong kỳ	138,254,834				20,261,776	158,516,610
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	588,461,150	-	-	-	81,047,104	669,508,254
3. Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu năm	6,042,870,634	-	-	-	932,041,667	6,974,912,301
- Tại ngày cuối kỳ	5,904,615,800	-	-	-	911,779,891	6,816,395,691



	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu kỳ</u>	
11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	791,032,912		473,480,004	
12 - Tăng giảm bất động sản đầu tư:				
Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng	
1. Nguyên giá bất động sản đầu tư				
- Số dư đầu kỳ	6,520,000,000	13,396,007,162	19,916,007,162	
- Tăng trong kỳ	103,217,638		103,217,638	
- Giảm trong kỳ	150,000,000	926,911,000		
Số dư cuối kỳ	6,473,217,638	12,469,096,162	18,942,313,800	
2. Giá trị hao mòn lũy kế				-
Số dư đầu kỳ	919,100,000	826,036,400	1,745,136,400	
- Tăng trong kỳ	264,928,705	238,567,970	503,496,675	
- Giảm trong kỳ	22,500,000		22,500,000.0	
Số dư cuối kỳ	1,161,528,705	1,064,604,370	2,226,133,075	
3. Giá trị còn lại của BĐSĐT				-
- Tại ngày đầu năm	5,600,900,000	12,569,970,762	18,170,870,762	
- Tại ngày cuối kỳ	5,311,688,933	11,404,491,792	16,716,180,725	



	Cuối kỳ	Đầu kỳ
13- Đầu tư tài chính dài hạn		
13.1. Đầu tư vào công ty liên kết	344,232,117	364,138,137
13.2. Đầu tư dài hạn khác		
14- Tài sản dài hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chi phí trả trước dài hạn	1,679,960,474	1,735,160,540
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	185,143,000	185,143,000
Cộng	1,865,103,474	1,920,303,540
15- Nợ ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	56,405,650,000	31,700,137,370
15.2- Phải trả người bán	52,852,911,605	32,024,610,965
15.3- Người mua trả trước	10,602,234,860	52,973,451,516
15.4- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	9,092,638,486	5,635,181,845
- Thuế giá trị gia tăng	8,993,638,926	584,083,023
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	67,037,992	4,912,596,311
- Thuế thu nhập cá nhân	-	3,322,622
- Thuế tài nguyên	23,528,568	128,386,489
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-
- Các loại thuế khác	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8,433,000	6,793,400
15.5- Phải trả người lao động	(956,011,990)	1,656,456,545
15.6- Chi phí phải trả	1,708,500,001	1,252,103,767
15.7- Các khoản phải trả khác	34,095,365,892	17,558,604,177
- Kinh phí công đoàn	560,494,060	399,764,500
- Bảo hiểm xã hội, y tế	97,276,768	170,182,910
- Phải trả về cổ phần hoá	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	33,437,595,064	16,988,656,767
Cộng nợ ngắn hạn	163,801,288,854	142,800,546,185
16- Nợ dài hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
16.1- Vay và nợ dài hạn	75,286,094,753	83,541,759,921
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	(84,481,983)	(61,158,600)
16.3- Doanh thu chưa thực hiện	3,649,988,176	5,000,877,198
16.4- Nhận ký quỹ dài hạn	55,000,000	55,000,000
Cộng nợ dài hạn	78,906,600,946	88,536,478,519

**17- Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm (01/01/2012)	45,000,000,000	15,984,469,356	227,438,048	1,626,652,399	712,536,543	7,020,168,311
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong kỳ						1,593,741,974
Tăng khác						
Trả cổ tức						(4,950,000,000)
Trích lập các quỹ			655,381,931	365,517,903	365,517,903	(1,386,417,737)
Chi thù lao HĐQT, BKS			(585,414,322)			
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						(365,517,903)
Giảm khác						(13,332,620)
Số dư cuối kỳ (31/03/2012)	45,000,000,000	15,984,469,356	297,405,657	1,992,170,302	1,078,054,446	1,898,642,025



b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- 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
* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm		
* Số lượng cổ phiếu quỹ :		
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	45,000,000,000	45,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	45,000,000,000	45,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	45,000,000,000	45,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
d. Cổ tức		
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm :		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông :		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi :		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận :		
đ. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- 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 : 10.000đồng/ CP		
e. Các quỹ của doanh nghiệp	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Quỹ đầu tư phát triển	1,992,170,302	1,626,652,399
- Quỹ dự phòng tài chính	1,078,054,446	712,536,543
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	297,405,657	227,438,048
18- Nguồn kinh phí		
19- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 04/2012	Quý 04/2011
- Doanh thu bán hàng và cấp dịch vụ	159,377,204,108	50,521,224,158
Cộng	159,377,204,108	50,521,224,158



20- Các khoản giảm trừ doanh thu		
21- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 04/2012	Quý 04/2011
- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa	159,377,204,108	50,521,224,158
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ		
Cộng	159,377,204,108	50,521,224,158
22- Giá vốn hàng bán	Quý 04/2012	Quý 04/2011
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	151,965,281,720	37,391,447,776
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	151,965,281,720	37,391,447,776
23- Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 04/2012	Quý 04/2011
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	85,571,336	195,830,878
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	85,571,336	195,830,878
24- Chi phí tài chính	Quý 04/2012	Quý 04/2011
- Lãi tiền vay	570,271,621	1,011,473,401
- Chi phí tài chính khác		
Cộng	570,271,621	1,011,473,401
25- Chi phí bán hàng	8,412,646	326,703,663
26- Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,919,957,996	4,308,908,406
27- Thu nhập khác	42,365,235	6,572,000
28- Chi phí khác	5,781,817	61,200,000
29- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 04/2012	Quý 04/2011
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	655,368,885	1,928,083,206
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	655,368,885	1,928,083,206
30- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
31- Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
32- Thông tin về các bên có liên quan		
32.1. Bên liên quan		Mối quan hệ
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt		Công ty liên kết
32.2. Đầu tư vào bên liên quan		
a - Trị giá đầu tư theo Giấy chứng nhận ĐKKD	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- 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 ĐKKD	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt	29%	29%



c - Trị giá thực tế đầu tư

- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

d - Tỷ lệ góp vốn thực tế

- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
337,770,000	337,770,000
<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
28%	28%

Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Trương Phước