



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CÔNG TY MẸ **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

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)
1	2	3	4	5
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		192,980,472,209	198,100,975,621
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7,515,017,401	1,469,564,276
1. Tiền	111	V.01	7,315,017,401	1,369,564,276
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		68,946,107,397	33,648,891,459
1. Phải thu khách hàng	131		59,173,301,553	23,836,945,435
2. Trả trước cho người bán	132		7,606,354,171	8,087,243,213
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	2,388,143,116	1,943,878,254
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(221,691,443)	(219,175,443)
IV- Hàng tồn kho	140		113,670,234,876	160,279,995,130
1. Hàng tồn kho	141	V.04	113,670,234,876	160,279,995,130
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		2,849,112,535	2,702,524,756
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,092,928,745	440,399,542
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		1,013,111,085	1,119,068,056
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		71,653,322,211	75,110,287,123
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		48,140,116,231	50,087,191,040
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	40,677,144,338	42,783,255,445





CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/12/2012)	Số đầu năm (01/01/2012)
1	2	3	4	5
- Nguyên giá	222		49,252,791,355	48,973,762,664
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8,575,647,017)	(6,190,507,219)
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	646,576,202	329,023,294
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		4,931,921,781	4,931,921,781
1. Đầu tư vào công ty con	251		4,594,151,781	4,594,151,781
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		337,770,000	337,770,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V- Tài sản dài hạn khác	260		1,865,103,474	1,920,303,540
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	-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		185,143,000	185,143,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		264,633,794,420	273,211,262,744
NGUỒN VỐN			-	-
A- Nợ phải trả (300=310+330)	300		196,524,810,949	201,773,081,138
I- Nợ ngắn hạn	310		137,891,647,773	129,229,116,440
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	53,300,650,000	31,270,137,370
2. Phải trả người bán	312		37,604,924,792	24,080,309,519
3. Người mua trả tiền trước	313		8,686,854,096	50,374,875,271
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	8,359,171,863	4,905,791,234
5. Phải trả công nhân viên	315		(285,502,054)	1,903,713,344
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	28,539,316,127	15,383,426,788
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(22,267,052)	58,759,147
II- Nợ dài hạn	330		58,633,163,176	72,543,964,698
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		55,000,000	55,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	54,952,175,000	67,488,087,500

00
 1A
 A
 47



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối kỳ (31/12/2012)	Số đầu năm (01/01/2012)
1	2	3	4	5
5. Thuế thu nhập hoàn lại phải trả	335	V.21	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		3,625,988,176	5,000,877,198
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B- Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		68,108,983,471	71,438,181,606
I- Vốn chủ sở hữu	410	V.22	68,108,983,471	71,438,181,606
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		45,000,000,000	45,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15,984,469,356	15,984,469,356
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu 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		1,812,074,420	1,479,447,089
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		991,668,343	659,041,012
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		264,515,085	227,438,048
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4,056,256,267	8,087,786,101
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432	V.23	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		264,633,794,420	273,211,262,744

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

Ngô Phước



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

DVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04 Năm 2012	Năm 2012	Quý 04 Năm 2011	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	136,237,326,824	189,628,299,882	35,943,550,424	152,477,458,744
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10		136,237,326,824	189,628,299,882	35,943,550,424	152,477,458,744
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	130,385,159,972	179,540,141,222	23,940,637,492	127,596,223,296
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		5,852,166,852	10,088,158,660	12,002,912,932	24,881,235,448
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	42,952,966	594,183,869	136,529,125	425,039,885
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	568,748,269	2,785,519,355	1,011,473,401	4,954,034,970
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		568,748,269	2,785,519,355	1,011,473,401	4,880,651,637
8. Chi phí bán hàng	24		20,747,645	86,819,087	298,448,293	1,095,013,016
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		914,126,608	4,744,427,944	3,215,983,280	9,439,041,260
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4,391,497,296	3,065,576,143	7,613,537,083	9,818,186,087
11. Thu nhập khác	31		24,910,689	34,596,689	6,572,000	694,326,315
12. Chi phí khác	32			11,148,028		66,202,180
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		24,910,689	23,448,661	6,572,000	628,124,135
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,416,407,985	3,089,024,804	7,620,109,083	10,446,310,222
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	557,129,188	550,181,286	1,154,094,113	2,204,600,675
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30		-		-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,859,278,797	2,538,843,518	6,466,014,970	8,241,709,547
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		858	564	1,437	1,831

Ngày 09 tháng 01 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

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 04 năm 2012

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2012	Năm 2011
I	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		86,134,326,371	114,065,583,306
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(47,050,185,161)	(101,998,403,012)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9,443,146,621)	(10,229,495,301)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(10,525,755,642)	(13,823,358,014)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(1,647,823,279)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25,051,118,145	17,130,906,977
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(23,853,862,265)	(21,434,265,484)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20,312,494,827	(17,936,854,807)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD, BDS đầu tư và các TSDH khác	21		-	(8,353,521,798)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD, BDS đầu tư và các TSDH khác	22		12,292,000	244,777,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	10,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76,066,168	425,039,885
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		88,358,168	(7,683,704,913)
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		11,050,000,000	58,184,937,370
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(25,405,399,870)	(40,763,740,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6,064,982,985)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14,355,399,870)	11,356,214,385
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		6,045,453,125	(14,264,345,335)
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1,469,564,276	15,733,909,611
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VII.34	7,515,017,401	1,469,564,276

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

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 lữ 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 :

I. 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 qui 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



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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

**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	67,202,605	132,040,883
- Tiền gửi ngân hàng	7,247,814,796	1,237,523,393
- Các khoản tương đương tiền	200,000,000	100,000,000
Cộng	7,515,017,401	1,469,564,276
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	59,173,301,553	23,836,945,435
- Trả trước cho người bán	7,606,354,171	8,087,243,213
- Phải thu khác	2,388,143,116	1,943,878,254
Cộng	69,167,798,840	33,868,066,902
04-Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nguyên liệu, vật liệu	2,085,084,881	1,444,547,123
- Công cụ, dụng cụ	480,250,759	501,528,701
- Chi phí SX, KD dở dang	105,313,405,233	154,091,838,165
- Thành phẩm	5,773,411,927	4,221,373,105
- Hàng hóa	18,082,076	20,708,036
Cộng giá gốc hàng tồn kho	113,670,234,876	160,279,995,130
05-Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế GTGT còn được khấu trừ		
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	737,111,251	85,552,614
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	737,111,251	85,552,614
06-Tài sản ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	912,749,685	1,119,068,056
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100,361,400	0
Cộng	1,013,111,085	1,119,068,056
07-Các khoản phải thu dài hạn		



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
1. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	18,239,028,354	22,281,461,138	7,281,856,261	1,171,416,911		48,973,762,664
- Mua trong kỳ		125,000,000	0	81,267,909	32,685,273	238,953,182
- Đầu tư XDCB 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	18,289,511,136	22,406,461,138	7,281,856,261	1,242,277,547	32,685,273	49,252,791,355
2. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,771,085,845	2,736,968,139	850,696,758	831,756,477		6,190,507,219
- Khấu hao trong kỳ	684,222,142	838,985,290	548,935,446	313,809,093	3,813,283	2,389,765,254
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán				4,625,456		4,625,456
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	2,455,307,987	3,575,953,429	1,399,632,204	1,140,940,114	3,813,283	8,575,647,017
3. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu năm	16,467,942,509	19,544,492,999	6,431,159,503	339,660,434	-	42,783,255,445
- Tại ngày cuối kỳ	15,834,203,149	18,830,507,709	5,882,224,057	101,337,433	28,871,990	40,677,144,338

11/2012



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	TSCD vô hình khác	Tổng cộng
1. Nguyên giá TSCD 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 TSCDVH						
- 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:	646,576,202	329,023,294

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	1,076,911,000
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
Số dư cuối kỳ	1,161,528,705	1,064,604,370	2,226,133,075
3. Giá trị còn lại của BDSĐT			-
- 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



	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
13- Đầu tư tài chính dài hạn		
13.1-Đầu tư vào công ty con	4,594,151,781	4,594,151,781
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt (100%)	4,000,000,000	4,000,000,000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc (100%)	594,151,781	594,151,781
13.2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (28%)	337,770,000	337,770,000
14- Tài sản dài hạn khác	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
-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	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
15.1- Vay và nợ ngắn hạn	53,300,650,000	31,270,137,370
15.2- Phải trả người bán	37,604,924,792	24,080,309,519
15.3- Người mua trả trước	8,686,854,096	50,374,875,271
15.4-Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	8,332,246,409	4,905,791,234
- Thuế giá trị gia tăng	8,300,284,841	7,221,366
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	4,760,067,357
- 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	(285,502,054)	1,903,713,344
15.6- Chi phí phải trả	1,708,500,001	1,252,103,767
15.7-Các khoản phải trả khác	28,517,640,325	15,361,750,986
- Kinh phí công đoàn	415,259,050	353,979,896
- Bảo hiểm xã hội, y tế	234,358	153,250,531
- Phải trả về cổ phần hoá		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	28,102,146,917	14,854,520,559
Cộng nợ ngắn hạn	137,865,313,569	129,148,681,491
16- Nợ dài hạn	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
16.1- Vay và nợ dài hạn	54,952,175,000	67,488,087,500
16.2- Dự phòng trợ cấp mất việc làm		
16.3- Doanh thu chưa thực hiện	3,625,988,176	5,000,877,198
16.4- Nhận ký quỹ dài hạn	55,000,000	55,000,000
Cộng nợ dài hạn	58,633,163,176	72,543,964,698

**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	1,479,447,089	659,041,012	8,087,786,101
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận trong kỳ						2,538,843,518
Tăng khác						
Trả cổ tức						(4,950,000,000)
Trích lập các quỹ			622,491,359	332,627,331	332,627,331	(1,287,746,021)
Chi thù lao HĐQT, BKS			(585,414,322)			
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi						(332,627,331)
Giảm khác						
Số dư cuối kỳ (31/12/2012)	45,000,000,000	15,984,469,356	264,515,085	1,812,074,420	991,668,343	4,056,256,267



	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- 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	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- 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 :		
d. Cổ phiếu	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
- 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	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	1,812,074,420	1,479,447,089
- Quỹ dự phòng tài chính	991,668,343	659,041,012
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	264,515,085	227,438,048
18- Nguồn kinh phí		
19- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>Quý 04/2012</u>	<u>Quý 04/2011</u>
- Doanh thu bán hàng và cấp dịch vụ	136,237,326,824	35,943,550,424
Cộng	136,237,326,824	35,943,550,424

**20- Các khoản giảm trừ doanh thu****21- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa

- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ

Cộng**22- Giá vốn hàng bán**

- Giá vốn của hàng hóa đã bán

- Giá vốn của thành phẩm đã bán

- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cộng**23- Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng**24- Chi phí tài chính**

- Lãi tiền vay

- Chi phí tài chính khác

Cộng**25- Chi phí bán hàng****26- Chi phí quản lý doanh nghiệp****27- Thu nhập khác****28- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên

thu nhập chịu thuế hiện hành

- 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**29- Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố****30 - Thông tin về các bên liên quan****30.1. Các bên liên quan**

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

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

30.2. Đầu tư vào các bên có liên quan**a. Trị giá đầu tư theo Giấy chứng nhận ĐKKD**

- Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc

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

	<u>Quý 04/2012</u>	<u>Quý 04/2011</u>
	136,237,326,824	35,943,550,424
	136,237,326,824	35,943,550,424
	<u>Quý 04/2012</u>	<u>Quý 04/2011</u>
	130,385,159,972	23,940,637,492
	130,385,159,972	23,940,637,492
	<u>Quý 04/2012</u>	<u>Quý 04/2011</u>
	42,952,966	136,529,125
	42,952,966	136,529,125
	<u>Quý 04/2012</u>	<u>Quý 04/2011</u>
	568,748,269	1,011,473,401
	568,748,269	1,011,473,401
	20,747,645	298,448,293
	914,126,608	3,215,983,280
	24,910,689	6,572,000
	<u>Quý 04/2012</u>	<u>Quý 04/2011</u>
	557,129,188	1,154,094,113
	557,129,188	1,154,094,113
		Mối quan hệ
		Công ty con
		Công ty con
		Công ty liên kết
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
	4,000,000,000	4,000,000,000
	2,000,000,000	2,000,000,000
	348,000,000	348,000,000

**b. Tỷ lệ góp vốn theo Giấy chứng nhận ĐKKD**

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

c. Trị giá đầu tư thực tế

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

d. Tỷ lệ góp vốn thực tế

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

Cuối kỳ	Đầu kỳ
100%	100%
100%	100%
29%	29%
Cuối kỳ	Đầu kỳ
4,000,000,000	4,000,000,000
594,151,781	594,151,781
337,770,000	337,770,000
Cuối kỳ	Đầu kỳ
100%	100%
100%	100%
28%	28%

Ngày 09 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Thịnh

Nguyễn Văn Hòa

Ngô Phước