



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing & Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
HỒNG PHÁT**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-34

---

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ban Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**1. Thông tin chung về công ty:**

**Thành lập:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 18.00.475847 ngày 14 tháng 08 năm 2002 (đăng ký cấp lại và thay đổi gần nhất lần thứ 29 ngày 15 tháng 10 năm 2011) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Cần Thơ cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

**Hoạt động chính của Công ty:**

- Đầu tư kinh doanh điện trung hạ thế;
- Thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường giao thông và hệ thống thoát nước;
- Xây dựng thủy lợi, nạo vét kênh mương, san lấp mặt bằng;
- Cho thuê kho bãi;
- Đầu tư kinh doanh địa ốc, môi giới bất động sản và dịch vụ nhà đất;
- Kinh doanh thương mại và các dịch vụ du lịch nhà nghỉ, khách sạn;
- Kinh doanh vật tư, nguyên vật liệu ngành xây dựng;
- Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, khu công nghiệp;
- Khai thác cát;
- Hoạt động mua bán nợ;
- Đầu tư tài chính các doanh nghiệp;
- Kinh doanh, cho thuê cao ốc văn phòng;
- Liên doanh, liên kết, ký hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Kinh doanh lương thực, thực phẩm;
- Kinh doanh phế liệu;
- Đầu tư kinh doanh hoa viên, nghĩa trang và các dịch vụ liên quan;
- Kinh doanh dịch vụ vệ sinh môi trường, thoát nước, chiếu sáng công cộng, quản lý công viên, trồng chăm sóc và mua bán cây xanh, hoa cảnh cây kiểng các loại;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị trong lĩnh vực vệ sinh môi trường;
- Đầu tư khai thác kinh doanh chợ.

Mã chứng khoán niêm yết: **HPR**

Trụ sở chính: 212A Đường 3/2, Phường Hưng Lợi, Quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Trịnh Quang Tiến	Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT
Ông Trần Ngọc Linh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lư Văn Điền	Thành viên
Bà Trịnh Thị Xuân Lan	Thành viên

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Thành Dũng	Trưởng ban
Ông Phan Ngọc Điệp	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hằng	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Minh Hải	Giám đốc
Bà Trịnh Thị Xuân Lan	Phó Giám đốc
Ông Bùi Minh Đức	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Trương Quốc Nguyên	Phó Giám đốc

**Kế toán trưởng**

Bà Trần Thùy Anh

**4. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**5. Cam kết của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán đã đăng ký được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Cần Thơ, ngày 28 tháng 2 năm 2013

Thay mặt ban Giám đốc



Nguyễn Minh Hải

Giám đốc



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số:07.12.496 -CN/AISC-DN3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỒNG PHÁT**

Kính gửi:

**Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc.**  
**Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 17 tháng 01 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát từ trang 04 đến trang 34 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của Chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

TP. HCM, ngày 28 tháng 2 năm 2013

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**Nguyễn Quang Tuyền**

Số chứng chỉ KTV: 0113/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**Trương Diệu Thúy**

Số chứng chỉ KTV: 0212/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>209.757.925.711</b>	<b>214.924.248.762</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>1.410.773.737</b>	<b>2.777.764.112</b>
1. Tiền	111		1.296.763.399	277.928.390
2. Các khoản tương đương tiền	112		114.010.338	2.499.835.722
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>120.075.290</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	120.075.290
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.02</b>	<b>16.041.932.643</b>	<b>4.167.378.827</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		399.692.000	3.313.160.000
2. Trả trước cho người bán	132		15.642.240.643	854.218.827
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		-	-
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.03</b>	<b>190.769.830.624</b>	<b>205.751.219.179</b>
1. Hàng tồn kho	141		190.769.830.624	205.751.219.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.04</b>	<b>1.535.388.707</b>	<b>2.107.811.354</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		227.144.707	783.625.354
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		1.308.244.000	1.324.186.000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>11.705.153.846</b>	<b>19.037.654.493</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.100.400.000</b>	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		1.100.400.000	-
2. Vốn kinh doanh 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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.114.151.297</b>	<b>11.641.152.918</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	7.114.151.297	11.328.457.710
- Nguyên giá	222		9.040.387.014	13.515.062.578
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.926.235.717)	(2.186.604.868)
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.06	-	312.695.208
- Nguyên giá	228		120.000.000	432.695.208
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(120.000.000)	(120.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.07</b>	<b>3.466.295.730</b>	<b>7.354.724.680</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		3.573.910.000	7.354.724.680
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(107.614.270)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>24.306.819</b>	<b>41.776.895</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24.306.819	41.776.895
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>221.463.079.557</b>	<b>233.961.903.255</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>114.393.953.937</b>	<b>123.383.283.906</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>63.171.644.845</b>	<b>63.867.374.815</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.08	16.500.000.000	24.800.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		-	4.369.200.000
3. Người mua trả tiền trước	313		4.238.900.000	9.332.240.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.09	1.481.325.130	3.728.021.899
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.10	14.915.002.089	20.517.857.089
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	25.115.615.000	337.646.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		920.802.626	782.409.827
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>51.222.309.092</b>	<b>59.515.909.091</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.12	51.206.400.000	59.500.000.000
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		15.909.092	15.909.091
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>107.069.125.620</b>	<b>110.578.619.349</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>107.069.125.620</b>	<b>110.578.619.349</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		48.000.000.000	48.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.000.000.000	5.000.000.000
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		3.083.786.241	3.083.786.241
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		848.144.020	432.155.466
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		50.137.195.359	54.062.677.642
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>221.463.079.557</b>	<b>233.961.903.255</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kế toán trưởng



Trần Thùy Anh

Cần Thơ, ngày 17 tháng 01 năm 2013



Giám đốc

Nguyễn Minh Hải

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

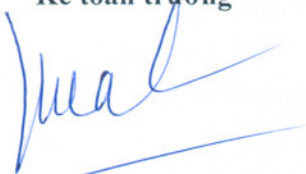
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	53.053.041.854	40.280.012.600
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	53.053.041.854	40.280.012.600
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	42.585.005.007	24.102.446.180
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.468.036.847	16.177.566.420
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	1.068.308.686	3.456.142.127
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	5.236.580.888	3.040.043.416
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.377.659.118	2.576.406.770
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	4.445.405.851	4.390.535.338
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		1.854.358.794	12.203.129.793
11. Thu nhập khác	31	VI.07	15.476.393.292	5.731.572.729
12. Chi phí khác	32		4.910.326.768	43.025.061
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10.566.066.524	5.688.547.668
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.420.425.318	17.891.677.461
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	3.046.185.808	4.025.392.325
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.374.239.510	13.866.285.136
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10	<u>1.953</u>	<u>2.889</u>

Cần Thơ, ngày 17 tháng 01 năm 2013

Kế toán trưởng



Trần Thùy Anh

Giám đốc



Nguyễn Minh Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.420.425.318	17.891.677.461
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		413.015.181	803.458.712
- Các khoản dự phòng	03		107.614.270	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.148.154.421)	(3.277.897.833)
- Chi phí lãi vay	06		3.377.659.118	2.576.406.770
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
3. vốn lưu động	08		15.170.559.466	17.993.645.110
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(12.402.531.169)	(1.410.453.687)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		14.981.388.555	(18.878.223.384)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả	11		11.442.498.123	(25.782.218.960)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		17.470.076	(34.398.937)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(14.905.865.595)	(16.269.052.606)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(6.174.699.356)	(9.551.011.534)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		9.524.357.250	28.319.168.213
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.632.115.959)	(1.413.344.138)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16.021.061.391	(27.025.889.923)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(81.822.728)	(13.900.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		6.600.000.000	17.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua bán 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 góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		(200.000.000)	(1.457.920.000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		3.548.448.165	30.906.238.299
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		1.344.722.797	3.456.142.127
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		11.211.348.234	32.907.833.153

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

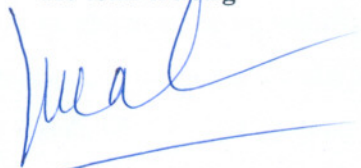
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	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		166.393.400.000	158.327.500.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(182.987.000.000)	(150.997.500.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.005.800.000)	(11.994.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(28.599.400.000)</b>	<b>(4.664.200.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.366.990.375)</b>	<b>1.217.743.230</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>2.777.764.112</b>	<b>1.560.020.882</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>1.410.773.737</b>	<b>2.777.764.112</b>

Cần Thơ, ngày 17 tháng 01 năm 2013

Kế toán trưởng



Trần Thùy Anh

Giám đốc



Nguyễn Minh Hải

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 18.00.475847 ngày 14 tháng 08 năm 2002 (đăng ký cấp lại và thay đổi gần nhất lần thứ 29 ngày 15 tháng 10 năm 2011) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Cần Thơ cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty là: 48.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty: 212A Đường 3/2, Phường Hưng Lợi, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

**2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.****3. Hoạt động chính của Công ty:**

- Đầu tư kinh doanh điện trung hạ thế;
- Thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường giao thông và hệ thống thoát nước;
- Xây dựng thủy lợi, nạo vét kênh mương, san lấp mặt bằng;
- Cho thuê kho bãi;
- Đầu tư kinh doanh địa ốc, môi giới bất động sản và dịch vụ nhà đất;
- Kinh doanh thương mại và các dịch vụ du lịch nhà nghỉ, khách sạn;
- Kinh doanh vật tư, nguyên vật liệu ngành xây dựng;
- Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, khu công nghiệp;
- Khai thác cát;
- Hoạt động mua bán nợ;
- Đầu tư tài chính các doanh nghiệp;
- Kinh doanh, cho thuê cao ốc văn phòng;
- Liên doanh, liên kết, ký hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Kinh doanh lương thực, thực phẩm;
- Kinh doanh phế liệu;
- Đầu tư kinh doanh hoa viên, nghĩa trang và các dịch vụ liên quan;
- Kinh doanh dịch vụ vệ sinh môi trường, thoát nước, chiếu sáng công cộng, quản lý công viên, trồng chăm sóc và mua bán cây xanh, hoa cảnh cây kiểng các loại;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị trong lĩnh vực vệ sinh môi trường;
- Đầu tư khai thác kinh doanh chợ.

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.****5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2012: 22 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 27 nhân viên)**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.****IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.**

**Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm:** Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.**

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** Theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** Dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

**4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

<i>Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>25 - 50 năm</i>	<i>6 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>10 năm</i>	<i>4 - 8 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>10 năm</i>	<i>5 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>4 - 10 năm</i>	<i>4 - 8 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</i>		
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>		

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

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác:** Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các dự án hay đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:**

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

### 7. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

**Chi phí phải trả:** Được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về chi phí giá vốn của diện tích đất thương phẩm đã bán trong kỳ.

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

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả:** Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

**Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.**

+ **Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ **Vốn khác:** Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản.

+ **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Được xác định là giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được khi đất và đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được giao cho khách hàng trên thực tế.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái);...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất = Diện tích đã chuyển nhượng trong kỳ x Giá vốn đầu tư/m<sup>2</sup>

**14. Thông tin báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**15. Công cụ tài chính:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản đầu tư dài hạn khác.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**16. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, các cá nhân trực tiếp, gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát, những chức trách quản lý chủ chốt như Hội đồng quản trị, ban Giám đốc, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2012	01/01/2012
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền	1.296.763.399	277.928.390
Tiền mặt	373.715.266	255.319.155
Tiền gửi ngân hàng	923.048.133	22.609.235
Các khoản tương đương tiền	114.010.338	2.499.835.722
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	114.010.338	2.499.835.722
<b>Cộng</b>	<b>1.410.773.737</b>	<b>2.777.764.112</b>
<b>2. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		
Phải thu khách hàng	399.692.000	3.313.160.000
<i>Khách hàng trong nước</i>	399.692.000	3.313.160.000
Trả trước cho người bán	15.642.240.643	854.218.827
<i>Khách hàng trong nước</i>	15.642.240.643	854.218.827
<i>Trong đó : Trung tâm phát triển quỹ đất</i>	15.623.540.643	745.518.827
<b>Cộng</b>	<b>16.041.932.643</b>	<b>4.167.378.827</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Hàng tồn kho	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí SX, KD dở dang	57.093.234.265	46.806.229.757
- KDC Cái Sơn Hàng Bàng - Khu A	14.228.542.864	17.377.499.216
- KDC Cái Sơn Hàng Bàng - Khu B	7.335.731.310	4.572.525.770
- Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ (*)	28.037.225.856	17.856.195.799
- XD 04 căn biệt thự mẫu - Khu 14	5.243.381.956	4.809.811.784
- Khu dân cư chợ Trà Nóc	1.895.866.099	1.895.866.099
- Khu dân cư Quận Ô Môn	167.272.727	76.363.636
- Khai thác cát	185.213.453	185.213.453
- Khu dân cư Tân Phú Thạnh	-	32.754.000
Hàng hoá	-	11.000.000.000
Hàng hoá bất động sản	133.676.596.359	147.944.989.422
- QSDĐ khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ (*)	127.877.896.481	133.529.595.174
- Đất nền khu dân 8C nam Sông Cần Thơ	2.428.800.000	2.428.800.000
- Đất nền xã Thạnh Lộc	2.880.119.878	3.328.043.182
- Đất nền Tân Phú Thạnh	-	8.076.600.000
- Bất động sản khác	489.780.000	581.951.066
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>190.769.830.624</b>	<b>205.751.219.179</b>
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>190.769.830.624</b>	<b>205.751.219.179</b>

(\*): Giá trị quyền sử dụng đất các dự án thuộc khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ được dùng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng vay với tổng giá trị là: 51.575.398.981 đồng. Trong đó có giá trị quyền sử dụng đất được dùng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng vay của công ty CP Đầu Tư Thành Phát với tổng giá trị là 5.621.792.745 đồng và cho các hợp đồng vay của công ty CP lương thực Nam Việt với tổng giá trị: 6.917.217.222 đồng.

4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Thuế GTGT được khấu trừ	227.144.707	783.625.354
Tài sản ngắn hạn khác	1.308.244.000	1.324.186.000
Tạm ứng	1.308.244.000	1.324.186.000
Trong đó : Hồ Thị Diễm Phương	1.265.150.000	1.265.150.000
<b>Cộng</b>	<b>1.535.388.707</b>	<b>2.107.811.354</b>

5. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 30.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 6. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	312.695.208	120.000.000	432.695.208
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	<i>(312.695.208)</i>	-	<i>(312.695.208)</i>
Số dư cuối năm	-	120.000.000	120.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	120.000.000	120.000.000
Số dư cuối năm	-	120.000.000	120.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	312.695.208	-	312.695.208
Số dư cuối năm	-	-	-

## 7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng (CP)	Giá trị	Số lượng (CP)	Giá trị
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>299.200</b>	<b>3.573.910.000</b>	<b>607.200</b>	<b>7.354.724.680</b>
+ Cty CP ĐT TC Nam Việt - Tỷ lệ góp vốn 0,83%	-	-	100.000	930.744.680
+ Cty CP Địa Ốc An Giang - tỷ lệ góp vốn 5,64%	-	-	168.000	1.834.650.000
a) - tỷ lệ góp vốn 3,32%	199.200	2.573.910.000	199.200	2.573.910.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	60.000	1.215.420.000
b) lệ góp vốn 3%	60.000	600.000.000	60.000	600.000.000
+ Cty CP Đầu tư Thành Phát -				
c) tỷ lệ góp vốn 0,4%	20.000	200.000.000	20.000	200.000.000
+ Cty CP Xây dựng Thủy Lợi				
d) Cần Thơ - tỷ lệ góp vốn 5,8%	20.000	200.000.000	-	-
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>	-	<b>(107.614.270)</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>299.200</b>	<b>3.466.295.730</b>	<b>607.200</b>	<b>7.354.724.680</b>

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800668849 ngày 14 tháng 06 năm 2007 (thay đổi lần thứ 1 ngày 14/10/2010), vốn điều lệ của Công ty CP Nam Long Hồng Phát là 60.000.000.000 VNĐ, trong đó Công ty CP ĐT XD Hồng Phát chiếm tỉ lệ 1,71% tương đương với 102.900 CP. Đến thời điểm này Công ty CP ĐT XD Hồng Phát đã góp 2.573.910.000 VNĐ tương đương 199.200 CP chiếm tỉ lệ góp vốn 3,32%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701402446 ngày 7 tháng 7 năm 2010 (thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 02 năm 2011), vốn điều lệ của Công ty CP Đầu Tư Hồng Phát 20.000.000.000 VNĐ, trong đó Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát chiếm tỉ lệ 30% tương đương với 600.000 CP. Đến thời điểm này Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát đã góp 600.000.000 VNĐ tương đương 60.000 CP chiếm tỉ lệ góp vốn 3%.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6300112107 ngày 05 tháng 04 năm 2010 (thay đổi lần thứ 5 ngày 06 tháng 5 năm 2012), vốn điều lệ của Công ty CP Đầu Tư Thành Phát 50.000.000.000 VNĐ, trong đó Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát chiếm tỉ lệ 20% tương đương với 1.000.000 CP. Đến thời điểm này Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát đã góp 200.000.000 VNĐ tương đương 20.000 CP chiếm tỉ lệ góp vốn 0.4%.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800155075 ngày 02 tháng 08 năm 2012 (thay đổi lần thứ 6 ngày 02 tháng 8 năm 2012), vốn điều lệ của Công ty CP XD Thủy Lợi Cần Thơ 3.450.000.000 VNĐ. Đến thời điểm 31/12/2012 Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hồng Phát đã góp 200.000.000 VNĐ tương đương 20.000 CP chiếm tỉ lệ góp vốn 5,8%.

## 8. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
Vay ngắn hạn	16.500.000.000	24.800.000.000
+ Ngân hàng Phát Triển Nhà ĐBSCL - CN. TP. Cần Thơ	-	8.000.000.000
+ Ngân hàng Ngoại Thương- CN.TP. Cần Thơ	15.000.000.000	-
+ Ngân hàng Công Thương Việt Nam	-	9.900.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phương Nam -CN ĐBSCL	1.500.000.000	6.000.000.000
+ Công ty cổ phần Lương Thực Nam Việt	-	900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.500.000.000</b>	<b>24.800.000.000</b>

## Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Ngân hàng Ngoại Thương- CN.TP. Cần Thơ gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
HĐTD số 239/VCBCT (19/09/2012)	12 tháng	12%/ năm	5.000.000.000	01 chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn của Ông Trịnh Quang Tiến
HĐTD số 256/VCBCT (08/10/2012)	12 tháng	12%/ năm	5.000.000.000	01 chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn của Ông Trịnh Quang Tiến
HĐTD số 276/VCBCT (20/11/2012)	10 tháng	12%/ năm	5.000.000.000	01 chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn của Ông Trịnh Quang Tiến

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngân hàng TMCP Phương Nam -CN ĐBSCL gồm hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
HĐTD số 385/12/12CK (19/12/2012)	2 tháng	15,5%/ năm	1.500.000.000	01 sổ tiết kiệm có kỳ hạn của Ông Trịnh Quang Tiến
<b>9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
Thuế giá trị gia tăng			950.580.122	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp			527.145.008	3.728.021.899
Thuế thu nhập cá nhân			3.600.000	-
<b>Cộng</b>			<b>1.481.325.130</b>	<b>3.728.021.899</b>
<b>10. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
Trích trước giá vốn công trình của Dự án Cái Sơn Hàng Bàng			14.660.152.089	20.004.035.089
Trích trước chi phí lãi vay			254.850.000	513.822.000
<b>Cộng</b>			<b>14.915.002.089</b>	<b>20.517.857.089</b>
<b>11. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
Giá trị bảo hành công trình 5%			15.615.000	337.646.000
Phải trả công ty CP Lương Thực Nam Việt			8.800.000.000	-
Phải trả công ty CP Đầu Tư Tài chính Hồng Phát			16.300.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>25.115.615.000</b>	<b>337.646.000</b>
<b>12. Vay và nợ dài hạn</b>			<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
Vay dài hạn			51.206.400.000	59.500.000.000
+ Ngân hàng BIDV Hậu Giang			-	4.300.000.000
+ Ngân hàng Công Thương			34.500.000.000	39.000.000.000
+ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín			13.700.000.000	16.200.000.000
+ Quỹ Đầu Tư Phát Triển TP. Cần Thơ			3.006.400.000	-
<b>Cộng</b>			<b>51.206.400.000</b>	<b>59.500.000.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng

Ngân hàng Công Thương gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
HĐTD số 11.16.0003 ngày 25/02/2011, hạn mức 20.000.000.000 đồng	25/02/2011	60 tháng	21%/ năm	Quyền sử dụng 17.465m2 đất thuộc khu 18 tại khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ.
HĐTD số 10.72.0006 ngày 07/04/2010, hạn mức 30.000.000.000 đồng	07/04/2010	60 tháng	15%/ năm	Quyền sử dụng 27,358 m2 đất thuộc khu 14 tại khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ.

Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
HĐTD số LD1015800129 ngày 07/06/2010, hạn mức 27.000.000.000 đồng	07/06/2010	36 tháng	1,4%/ tháng	Quyền sử dụng 14,400 m2 đất thuộc khu 12 và 18,151 m2 đất thuộc khu 13 tại khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ.

Quỹ Đầu Tư Phát Triển TP. Cần Thơ gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
HĐTD số 02/2012/HĐTD ngày 17/01/2012, hạn mức 31.000.000.000 đồng	17/01/2012	60 tháng	14,4%/ năm	Các quyền sử dụng đất trong khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ với tổng giá trị là : 36.423.310.000 đồng theo biên bản định giá TSTC ngày 17/01/2012 đã được ký kết giữa các bên có liên quan.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 13. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu : Xem trang số 31.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2012	01/01/2012
Ông Trịnh Quang Tiến	60,99%	29.275.500.000	27.623.000.000
Ông Lê Văn Đước	4,93%	2.368.200.000	2.196.200.000
Bà Trịnh Thị Xuân Mai	0,99%	475.000.000	525.000.000
Bà Trịnh Thị Xuân Lan	1,90%	910.250.000	910.250.000
Bà Hồ Thị Diễm Phương	5,45%	2.616.000.000	1.487.000.000
Bà Phan Bích Nhu	4,61%	2.212.000.000	2.212.000.000
Công ty Tài chính CP Điện Lực	4,17%	2.000.000.000	-
Cổ đông khác	16,96%	8.143.050.000	13.046.550.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>48.000.000.000</b>	<b>48.000.000.000</b>

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

	Năm 2012	Năm 2011
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	48.000.000.000	48.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	48.000.000.000	48.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.005.800.000	11.074.226.250

d. Cổ phiếu

	Năm 2012	Năm 2011
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.800.000	4.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.800.000	4.800.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.800.000	4.800.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.800.000	4.800.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.800.000	4.800.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2012	01/01/2012
Quỹ đầu tư phát triển	3.083.786.241	3.083.786.241
Quỹ dự phòng tài chính	848.144.020	432.155.466
<b>Cộng</b>	<b>3.931.930.261</b>	<b>3.515.941.707</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD**

	Năm 2012	Năm 2011
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu của hoạt động kinh doanh bất động sản	33.160.424.971	39.936.725.782
Doanh thu xây lắp	749.171.428	343.286.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	46.445.455	-
Doanh thu hoạt động bán hàng hóa	19.097.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>53.053.041.854</b>	<b>40.280.012.600</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần của hoạt động kinh doanh bất động sản	33.160.424.971	39.936.725.782
Doanh thu thuần của hoạt động xây lắp	749.171.428	343.286.818
Doanh thu thuần của cung cấp dịch vụ khác	46.445.455	-
Doanh thu thuần của hoạt động bán hàng hóa	19.097.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>53.053.041.854</b>	<b>40.280.012.600</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	19.646.485.197	24.102.446.180
Giá vốn dịch vụ xây lắp	628.519.810	-
Giá vốn hàng hóa đã bán	22.310.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>42.585.005.007</b>	<b>24.102.446.180</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.702.656	866.582.976
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	527.679.945	763.861.701
Cổ tức, lợi nhuận được chia	235.682.085	1.825.697.450
Doanh thu hoạt động tài chính khác	278.244.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.068.308.686</b>	<b>3.456.142.127</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	3.377.659.118	2.576.406.770
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	154.650.000	195.517.021
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	107.614.270	-
Chi phí tài chính khác	1.596.657.500	268.119.625
<b>Cộng</b>	<b>5.236.580.888</b>	<b>3.040.043.416</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	2.481.616.339	2.262.970.871
Chi phí vật liệu quản lý	13.433.543	19.032.818
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.263.842	73.833.933
Chi phí khấu hao TSCĐ	413.015.181	510.125.386
Thuế, phí và lệ phí	120.005.563	108.770.297
Chi phí dịch vụ mua ngoài	662.323.555	613.219.150
Chi phí bằng tiền khác	694.747.828	802.582.883
<b>Cộng</b>	<b>4.445.405.851</b>	<b>4.390.535.338</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 24

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2012	Năm 2011
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	6.182.972.292	17.272.727
Thu tiền chuyển nhượng QSDĐ	5.157.458.000	1.192.400.000
Thu khách hàng vi phạm hợp đồng	-	560.000.000
Thu khác	4.135.963.000	3.961.900.002
<b>Cộng</b>	<b>15.476.393.292</b>	<b>5.731.572.729</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Thanh lý TSCĐ	4.195.809.168	-
Chi phí khác	714.517.600	43.025.061
<b>Cộng</b>	<b>4.910.326.768</b>	<b>43.025.061</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.420.425.318	17.891.677.461
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(235.682.085)	(1.790.108.161)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	35.589.289
+ Chi phí lãi vay vượt mức khống chế	-	35.589.289
- Các khoản điều chỉnh giảm	(235.682.085)	(1.825.697.450)
+ Thu nhập từ cổ tức	(235.682.085)	(1.825.697.450)
<b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành ( 1+2)</b>	<b>12.184.743.233</b>	<b>16.101.569.300</b>
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.046.185.808</b>	<b>4.025.392.325</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>3.046.185.808</b>	<b>4.025.392.325</b>
<b>10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	2.481.616.339	2.262.970.871
Chi phí vật liệu quản lý	13.433.543	19.032.818
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.263.842	73.833.933
Chi phí khấu hao TSCĐ	413.015.181	510.125.386
Thuế, phí và lệ phí	120.005.563	108.770.297
Chi phí dịch vụ mua ngoài	766.094.031	613.219.150
Chi phí bằng tiền khác	694.747.828	802.582.883
<b>Cộng</b>	<b>4.549.176.327</b>	<b>4.390.535.338</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.374.239.510	13.866.285.136
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	9.374.239.510	13.866.285.136
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.800.000	4.800.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.953	2.889

**12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**12.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã 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 và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giá định về rủi ro thị trường tương ứng tại ngày lập báo cáo tài chính.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất 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 những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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 tài chính là không đáng kể

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các khoản đầu tư vốn vào các công ty chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của các khoản đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá bằng cách quan tâm đến tình hình hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính của các công ty cần đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư.

Công ty không thực hiện phân tích và đánh giá lại giá đối với các khoản đầu tư vào các công ty tại ngày lập báo cáo tài chính vì rủi ro không đáng kể.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.2 *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 khách hàng 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 sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và phải thu khách hàng.

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, thực hiện thu theo kế hoạch của hợp đồng đã ký kết và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt và không bị nợ quá hạn.

12.3 *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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 theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Đơn vị tính: triệu đồng

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	16.500	51.206		67.706
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	25.370			25.370
	<b>41.870</b>	<b>51.206</b>	-	<b>93.077</b>
01/01/2012	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	24.800	59.500		84.300
Phải trả người bán	2.592			2.592
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	851			851
	<b>28.244</b>	<b>59.500</b>	-	<b>87.744</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, hàng tồn kho,... làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.8, V.12 thuyết minh vay ngắn hạn và vay dài hạn).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính : Xem trang 32-33.

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác : Không có.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư phải thu/(phải trả)
Trịnh Quang Tiến	Chủ tịch HĐQT	- Công ty chuyển nhượng Bất động sản cho các cá nhân là cổ đông	619.200.000	-
		- Chuyển nhượng cổ phiếu	1.680.000.000	-
Trịnh Thị Xuân Lan	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	- Công ty chuyển nhượng Bất động sản cho các cá nhân là cổ đông	18.000.000	-
Trịnh Thị Xuân Mai	Cổ đông	- Công ty chuyển nhượng Bất động sản cho các cá nhân là cổ đông	6.488.950.000	-
		- Chuyển nhượng cổ phiếu	475.000.000	-
Trịnh Quang Phát	Cổ đông	Công ty thanh lý tài sản cho các cá nhân là cổ đông	4.900.000.000	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 3.2 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư phải thu/(phải trả)
Hồ Thị Diễm Phương	Cổ đông	Ứng tiền mua đất cho công ty	50.000.000	1.265.150.000
Hội đồng quản trị		Thù lao và thưởng	465.000.000	-
Ban Giám đốc/ Tổng GD		Lương và thưởng	500.906.513	-
Công ty CP Đầu tư Tài Chính Hồng Phát	Đầu tư dài hạn khác	Chuyển nhượng tài sản cố định	1.870.000.000	-
		Đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư .	29.800.000.000	16.300.000.000
	Bà Trịnh Thị Xuân Lan (Thành viên HĐQT)	Đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư .	16.150.000.000	-
Công ty CP ĐT Thành Phát	là thành viên BGD công ty CPĐT Thành Phát	Công ty cho thuê văn phòng	54.545.456	-
		Chuyển nhượng nền đất	8.458.600.000	-

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem trang 34.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Kế toán trưởng

Trần Thùy Anh

Cần Thơ, ngày 17 tháng 01 năm 2013



Nguyễn Minh Hải

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	10.290.562.017	29.746.667	2.995.936.275	176.425.165	22.392.454	13.515.062.578
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-	81.822.728	-	81.822.728
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(2.290.562.017)	-	(2.265.936.275)	-	-	(4.556.498.292)
Số dư cuối năm	8.000.000.000	29.746.667	730.000.000	258.247.893	22.392.454	9.040.387.014
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1.487.244.944	17.974.434	551.395.514	107.597.522	22.392.454	2.186.604.868
<i>Khấu hao trong năm</i>	183.741.250	1.569.636	217.573.052	10.131.243	-	413.015.181
<i>Tăng khác</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(221.420.974)	-	(451.963.358)	-	-	(673.384.332)
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.449.565.220	19.544.070	317.005.208	117.728.765	22.392.454	1.926.235.717
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	8.803.317.073	11.772.233	2.444.540.761	68.827.643	-	11.328.457.710
Số dư cuối năm	6.550.434.780	10.202.597	412.994.792	140.519.128	-	7.114.151.297

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 89.357.272 VNĐ.

(\*) Theo biên bản họp HĐQT ngày 10/09/2012, về việc điều chỉnh thời gian khấu hao của các tài sản cố định hữu hình lên mức tối đa cho phép của Thông tư số 203/TT-BTC ngày 20/10/2009. Theo đó, so với năm trước giá trị khấu hao giảm 172.962.256 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ của Doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	48.000.000.000	5.000.000.000	3.083.786.241	55.382.857.654	111.466.643.895
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.866.285.136	13.866.285.136
Chia cổ tức năm 2010	-	-	-	(11.994.200.000)	(11.994.200.000)
Chi thưởng HĐQT và BDH vượt kế hoạch kinh doanh	-	-	-	(977.360.000)	(977.360.000)
Trích quỹ ĐTP và DPTC	-	-	432.155.466	(432.155.466)	-
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	(864.310.933)	(864.310.933)
Giảm khác	-	-	-	(918.438.749)	(918.438.749)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>48.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>3.515.941.707</b>	<b>54.062.677.642</b>	<b>110.578.619.349</b>
Số dư đầu năm nay	48.000.000.000	5.000.000.000	3.515.941.707	54.062.677.642	110.578.619.349
Lãi trong kỳ	-	-	-	9.374.239.510	9.374.239.510
Tặng Khác	-	-	-	72.363.343	72.363.343
Trích quỹ ĐTP và DPTC	-	-	415.988.554	(415.988.554)	-
Trích quỹ KT và PL	-	-	-	(950.296.582)	(950.296.582)
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	(12.005.800.000)	(12.005.800.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>48.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>3.931.930.261</b>	<b>50.137.195.359</b>	<b>107.069.125.620</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2012		01/01/2012		31/12/2012	01/01/2012
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.410.773.737		2.777.764.112		1.410.773.737	2.777.764.112
- Phải thu khách hàng	1.500.092.000		3.313.160.000		1.500.092.000	3.313.160.000
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	3.573.910.000	(107.614.270)	7.354.724.680		3.466.295.730	7.354.724.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.484.775.737</b>	<b>- 107.614.270</b>	<b>13.445.648.792</b>	<b>-</b>	<b>6.377.161.467</b>	<b>13.445.648.792</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay	67.706.400.000		84.300.000.000		67.706.400.000	84.300.000.000
- Phải trả người bán	-		2.592.200.000		-	2.592.200.000
- Phải trả khác và chi phí phải trả	25.370.465.000		851.468.000		25.370.465.000	851.468.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.076.865.000</b>	<b>-</b>	<b>87.743.668.000</b>	<b>-</b>	<b>93.076.865.000</b>	<b>87.743.668.000</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 4. Thông tin báo cáo bộ phận .

Do Công ty chỉ tập trung hoạt động ở khu vực Cần Thơ nên trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## 4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh Bất động sản	Xây lắp	Dịch vụ	Hàng hóa	Tổng cộng
<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>					
Doanh thu thuần từ hoạt động					
1. kinh doanh	49.705.126.949	749.171.428	46.445.455	19.097.000.000	69.597.743.832
2. Các chi phí trực tiếp	32.589.761.301	628.519.810	-	23.546.022.222	56.764.303.333
3. Khấu hao và các chi phí phân bổ	413.015.181	-	-	-	413.015.181
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	<b>16.702.350.467</b>	<b>120.651.618</b>	<b>46.445.455</b>	<b>(4.449.022.222)</b>	<b>12.420.425.318</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>					
1. Tài sản bộ phận	221.423.747.557	39.332.000	-	-	221.463.079.557
<b>Tổng tài sản</b>	<b>221.423.747.557</b>	<b>39.332.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>221.463.079.557</b>
1. Nợ phải trả	114.393.953.937	-	-	-	114.393.953.937
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>114.393.953.937</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114.393.953.937</b>

Please contact us by the following addresses:

***In Ho Chi Minh City***

**\* Head office:**

**Address:** 142 Nguyen Thi Minh Khai street - Dist.3 - HCMC  
**Tel:** (84.8) 3930 5163 (10 lines) - **Fax:**(84.8) 3930 4281  
**Email:** info@aisc.com.vn - **Website:** www.aisc.com.vn

***In Ha Noi City***

**\* Branch:**

**Address:** C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building -  
Pham Hung St, Cau Giay Dist - Ha Noi  
**Tel:** (04) 3782 0045 /46 /47 - **Fax:** (04) 3782 0048  
**Email:** aishn@hn.vnn.vn

***In Da Nang City***

**\* Branch:**

**Address:** 36 Ha Huy Tap St.-Thanh Khe Dist.- Da Nang City  
**Tel:** (0511) 371 5619 - **Fax:** (0511) 371 5620  
**Email:** aisckt@dng.vnn.vn

***In Can Tho City***

**\* Representative Office:**

**Address:** 5Đ, 30/4 St. - Ninh Kieu Dist - Can Tho City.  
**Tel:** (0710)381 3004 - **Fax:** (0710)382 8765

***In Hai Phong City***

**\* Representative Office:**

**Address:** 18 Hoang Van Thu St. - Hong Bang Dist - Hai Phong  
**Tel:** (031) 3569 577 - **Fax:** (031) 3569 576