



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	5
4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
4.1 Bảng cân đối kế toán	6 - 9
4.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
4.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
4.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 40

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông ("Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5403000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi cụ thể như sau:

- Thay đổi lần thứ nhất ngày 22/07/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ hai ngày 27/08/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ ba ngày 04/05/2007 về việc thay đổi cổ đông sáng lập và bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ tư ngày 05/06/2007 về việc tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Tổng Giám đốc sang Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Thay đổi lần thứ năm ngày 08/08/2008 về việc thay đổi bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ sáu ngày 06/05/2009 về việc thay đổi số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh từ 5403000013 thành 1500419591;
- Thay đổi lần thứ bảy ngày 22/02/2010 về việc thay đổi số cổ phần đã góp và số cổ phần được quyền chào bán;
- Thay đổi lần thứ tám ngày 29/10/2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 320.000.000.000 VND.

Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

Cổ đông	Số cổ phần	Vốn góp	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	12.800.000	128.000.000.000	40,00%
Ông Trương Thái Sơn	852.520	8.525.200.000	2,66%
Ông Trương Đức Hiếu	852.520	8.525.200.000	2,66%
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	2.557.560	25.575.600.000	7,99%
Các cổ đông còn lại	14.937.400	149.374.000.000	46,68%
Cộng	32.000.000	320.000.000.000	100,00%

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Điện thoại : (070) 3 852 020

Fax : (070) 3 852 012

Email : vinhlong@hoangquan.com.vn

Website : www.hoangquanmekong.com.vn

Mã số thuế : 1 5 0 0 4 1 9 5 9 1

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 47 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm bao gồm: Đầu tư xây dựng, kinh doanh: hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 6 đến trang 40).

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Thực hiện theo Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty thông qua ngày 03 tháng 08 năm 2012, Công ty xin rút đăng ký hồ sơ niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, ngày 06 tháng 08 năm 2012, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có công văn số 1400/2012/SGDHCM-NY không tiếp tục quá trình thẩm định hồ sơ đăng ký niêm yết lần đầu của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông.

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 02/06/2008
Ông Tăng Văn Lãm	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01/06/2010
Ông Phan Hùng Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/09/2011
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Văn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24/04/2007
Bà Đoàn Thị Bích Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/04/2007
Ông Lê Văn Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08/05/2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN MÊ KÔNG

97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Tăng Văn Lãm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2011
Ông Phan Hùng Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11/01/2012
Ông Ngô Quang Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/01/2012
Ông Nguyễn Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/05/2012

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, FAC bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Theo Giấy ủy quyền số 01A/12/UQ-HQMK ngày 01 tháng 01 năm 2012 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Diệu Phương là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thay mặt Chủ tịch ký phát hành Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diệu Phương

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Số : 050/2013/BCTC-FAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông

Kính gửi : Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông ("Công ty") 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 28 tháng 03 năm 2013, từ trang 6 đến trang 40 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 20 tháng 04 năm 2012 có dạng ý kiến giới hạn. Các ý kiến giới hạn liên quan đến vấn đề ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất của Khu công nghiệp Bình Minh như được nêu bên dưới.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong 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 Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến thuyết minh IV.6 và V.2 trong Thuyết minh Báo cáo tài chính về giá vốn cho thuê lại đất được ước tính và ghi nhận trên cơ sở giá tạm tính. Tuy nhiên, do công tác xây dựng chưa quyết toán và giá vốn sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức. Tùy thuộc vào giá trị xây dựng được quyết toán, giá vốn được ghi nhận có thể thay đổi kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Hoàng Lam - Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0701/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2013



Nguyễn Xuân Dũng - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1494/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		891.457.604.008	912.960.516.363
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV. 1	5.924.945.613	4.357.098.263
1. Tiền	111		5.924.945.613	4.357.098.263
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.760.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	IV. 2	4.760.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		568.857.724.463	563.973.471.693
1. Phải thu khách hàng	131	IV. 3	197.563.953.962	167.631.519.962
2. Trả trước cho người bán	132	IV. 4	272.151.041.436	252.349.987.776
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	IV. 5	99.142.729.065	143.991.963.955
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		309.544.703.555	337.235.179.382
1. Hàng tồn kho	141	IV. 6	309.544.703.555	337.235.179.382
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.370.230.377	7.394.767.025
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.644.271.406	5.131.905.092
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	IV. 7	-	1.706.222.541
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	IV. 8	725.958.971	556.639.392

Mẫu B 01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		514.035.519.994	469.457.537.780
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		120.483.750.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	IV. 9	120.483.750.000	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		364.046.539	562.884.926
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV. 10	364.046.539	562.884.926
<i>Nguyên giá</i>	222		2.526.216.978	2.526.216.978
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.162.170.439)	(1.963.332.052)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV. 11	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		14.000.000	14.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(14.000.000)	(14.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		393.187.723.455	468.894.652.854
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV. 12	109.875.630.388	251.623.030.388
3. Đầu tư dài hạn khác	258	IV. 13	283.312.093.067	217.271.622.466
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.405.493.124.002	1.382.418.054.143

Mẫu B 01-DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.054.425.233.156	1.051.044.796.508
I. Nợ ngắn hạn	310		610.763.225.183	766.351.385.779
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV. 14	12.611.947.000	151.560.000.000
2. Phải trả người bán	312	IV. 15	21.862.786.818	26.739.791.417
3. Người mua trả tiền trước	313	IV. 16	85.068.189.003	209.064.086.563
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV. 17	17.776.549.042	17.109.953.396
5. Phải trả người lao động	315		1.014.457.456	447.913.980
6. Chi phí phải trả	316	IV. 18	422.992.308.837	339.616.138.606
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	IV. 19	47.669.078.685	19.744.222.162
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	IV. 20	1.767.908.342	2.069.279.655
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		443.662.007.973	284.693.410.729
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	IV. 21	26.019.300.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	IV. 22	336.326.922.472	200.509.501.204
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V. 10	81.315.785.501	84.170.466.525
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	13.443.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		351.067.890.846	331.373.257.635
I. Vốn chủ sở hữu	410		351.067.890.846	331.373.257.635
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	IV. 23	320.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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	IV. 23	2.609.665.073	2.609.665.073
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	IV. 23	1.304.832.536	1.304.832.536
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	IV. 23	27.153.393.237	7.458.760.026
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.405.493.124.002	1.382.418.054.143

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		-	-
Dollar Mỹ (USD)		453,51	453,03
Euro (EUR)		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2013



Cao Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Diệu Phương
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V. 1	169.684.286.580	140.612.893.026
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V. 1	-	9.569.647.629
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V. 1	169.684.286.580	131.043.245.397
4. Giá vốn hàng bán	11	V. 2	95.925.750.125	36.812.284.738
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		73.758.536.455	94.230.960.659
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	11.225.332.923	2.457.740.988
7. Chi phí tài chính	22	V. 4	50.168.065.735	57.869.757.481
Trong đó: chi phí lãi vay	23		47.595.925.287	47.767.145.901
8. Chi phí bán hàng	24	V. 5	2.111.897.477	957.517.572
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V. 6	10.660.382.727	12.404.060.697
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.043.523.439	25.457.365.897
11. Thu nhập khác	31	V. 7	102.348.340	70.761.700
12. Chi phí khác	32	V. 8	1.745.243.924	3.402.125.491
13. Lợi nhuận khác	40		(1.642.895.584)	(3.331.363.791)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.400.627.855	22.126.002.106
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V. 9	2.541.760.961	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V. 10	(1.835.766.317)	15.092.765.689
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.694.633.211	7.033.236.417
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V. 11	615	220



Cao Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Nguyễn Thị Diệu Phương
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.400.627.855	22.126.002.106
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	IV. 10	198.838.387	239.498.129
- Các khoản dự phòng	03		(13.443.000)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(1.441.870)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.223.891.053)	(2.428.250.728)
- Chi phí lãi vay	06	V. 4	47.595.925.287	47.767.145.901
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.956.615.606	67.704.395.408
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(132.125.153.742)	(280.325.520.817)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		27.690.475.827	10.121.107.930
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(107.770.958.048)	233.549.401.251
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		9.887.243.734	(9.086.694.453)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	IV. 17	(3.649.322.924)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	30.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(301.371.313)	(350.856.095)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(149.312.470.860)	21.641.833.224
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(101.613.636)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(76.722.563.119)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		94.959.891.329	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(66.040.470.601)	(1.535.784.337)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		141.747.400.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.250.463	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		93.952.508.072	(1.637.397.973)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn vốn chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn 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	IV. 14,22	57.074.421.268	56.600.396.071
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV. 14,22	(148.053.000)	(16.100.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(62.641.892.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		56.926.368.268	(22.141.496.771)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.566.405.480	(2.137.061.520)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	IV. 1	4.357.098.263	6.494.159.783
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.441.870	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	IV. 1	5.924.945.613	4.357.098.263

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2013



Cao Phước Thịnh
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Diệu Phương
 Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân Mê Kông hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5403000013 ngày 27 tháng 5 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi cụ thể như sau:

- Thay đổi lần thứ nhất ngày 22/07/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ hai ngày 27/08/2004 về việc bổ sung thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long;
- Thay đổi lần thứ ba ngày 04/05/2007 về việc thay đổi cổ đông sáng lập và bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ tư ngày 05/06/2007 về việc tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Tổng Giám đốc sang Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Thay đổi lần thứ năm ngày 08/08/2008 về việc thay đổi bổ sung ngành nghề kinh doanh;
- Thay đổi lần thứ sáu ngày 06/05/2009 về việc thay đổi số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh từ 5403000013 thành 1500419591;
- Thay đổi lần thứ bảy ngày 22/02/2010 về việc thay đổi số cổ phần đã góp và số cổ phần được quyền chào bán;
- Thay đổi lần thứ tám ngày 29/10/2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 320.000.000.000 VND.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm bao gồm: Đầu tư xây dựng, kinh doanh: hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu nhà ở; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, P. 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 97-99 Phạm Thái Bường, phường 4, thị xã Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 139 tổ 5, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 47 Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân: địa chỉ đặt tại số 31-33-35 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng cán bộ và nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 76 người (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 99 người).

2. Công ty liên kết

Trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty có các công ty liên kết như sau:

	Tỷ lệ sở hữu	
	31/12/2012	01/01/2012
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	21%	35%
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	0%	20%

Thông tin chi tiết về công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh IV.1.

3. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 02/06/2008
Ông Tăng Văn Lãm	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01/06/2010
Ông Phan Hùng Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/09/2011
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/05/2004

Theo Giấy ủy quyền số 01A/12/UQ-HQMK ngày 01 tháng 01 năm 2012 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Diệu Phương là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, thay mặt Chủ tịch ký phát hành Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty được trình bày theo nguyên tắc giá gốc dựa trên cơ sở giả định Công ty hoạt động kinh doanh liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

2. Chế độ Kế toán và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là nhật ký chung.

4. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

5. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý cá khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm ít ảnh hưởng chính đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Bất động sản xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng bất động sản, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hoặc thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

7. Khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| - Phương tiện vận tải | 05-07 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03-06 năm |
| - Tài sản cố định vô hình | 02 năm |

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

10. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

11. Đầu tư dài hạn khác và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

12. Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch của ngân hàng thương mại tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại ngày cuối kỳ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc các đơn vị chịu thuế khác nhau dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi lợi ích và rủi ro gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu liên quan đến khu nhà ở chuyên gia, công nhân và khu thương mại dịch vụ Bình Minh (gọi tắt "Khu dân cư Bình Minh") được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo 2 giai đoạn:

- + Giai đoạn 1: Doanh thu quyền sử dụng đất và hạ tầng khi bàn giao đất nền;
- + Giai đoạn 2: Doanh thu phần xây dựng khi bàn giao nhà thô cho khách hàng.
- Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
- Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo số tiền thực thu khách hàng. Công ty không tiến hành ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất 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.

17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong 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 giữ sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các loại 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 liên quan đến việc phát hành.

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

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các khoản nợ tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các loại nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

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

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 Báo cáo tài chính nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

18. Quản lý, sử dụng và kinh doanh đất

Tổng diện tích được quy hoạch cho dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Bình Minh là 167,23 ha; trong đó:

Khu công nghiệp Bình Minh: 137,3 ha; bao gồm:

- Khu đất 108,8 ha: Theo hợp đồng thuê đất với Nhà Nước, được thuê trong thời hạn 50 năm từ ngày 08/09/2006 đến ngày 08/09/2056 và tiền thuê đất trả hàng năm. Tuy nhiên, hiện nay đã nhận bàn giao 87,82 ha đất.
- Khu đất 21,1 ha Bãi công trình số 3 và Khu đất 7,4 ha (đất ngoài hàng rào khu công nghiệp) chưa được Nhà nước bàn giao.

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long số 1047/QĐ.UBND ngày 31 tháng 05 năm 2007, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bình Minh như sau:

<u>Mục đích sử dụng</u>	<u>Diện tích (ha)</u>	<u>Tỉ lệ (%)</u>
Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	86,03	65,42%
Đất làm trung tâm điều hành, dịch vụ	6,85	5,21%
Đất công trình đầu mối kỹ thuật	4,72	3,59%
Đất giao thông	20,54	15,62%
Đất cây xanh	13,36	10,16%
	131,50	100,00%

Khu dân cư Bình Minh: 29,93 ha; bao gồm:

Đây là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất một lần, diện tích đất ở này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long số 1048/QĐ.UBND ngày 31 tháng 05 năm 2007, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại dịch vụ Bình Minh như sau:

<u>Mục đích sử dụng</u>	<u>Diện tích (ha)</u>	<u>Tỉ lệ (%)</u>
Đất xây dựng nhà ở	16,16	53,98%
Đất công cộng	2,76	9,22%
Đất giao thông	10,255	34,26%
Đất công viên cây xanh	0,76	2,54%
	29,94	100,00%

Khu xây dựng nhà ở gồm:

- Nhà liên kế (ký hiệu: A, B, C) bố trí khoảng 1.108 căn, chiều cao tầng từ 2-4 tầng;
- Nhà biệt thự bố trí khoảng 50 căn, chiều cao 1-2 tầng;
- Nhà chung cư: gồm chung cư cao cấp (CC1) bố trí khoảng 6 đơn nguyên phục vụ từ 500-800 người, và nhà ở xã hội (CC2) bố trí khoảng 4 đơn nguyên phục vụ từ 800-1.000 người, chiều cao từ 5-10 tầng.

19. Bên liên quan

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

Giao dịch với các bên có liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh số VI.1.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012	01/01/2012
Tiền mặt tại quỹ	5.841.075.412	592.442.402
Tiền gửi ngân hàng	83.870.201	3.764.655.861
Cộng	5.924.945.613	4.357.098.263

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 453,51 USD # 9.435.709 VND.

2. Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
Khoản cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân vay với lãi suất 24%/năm; thời hạn cho vay 12 tháng	4.760.000.000	-
Cộng	4.760.000.000	-

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2012	01/01/2012
Phải thu tiền bán hàng / bên liên quan	157.634.175.940	134.281.025.940
Phải thu tiền bán vật liệu / bên liên quan	13.122.779.060	19.409.379.060
Phải thu tiền bán nền khu dân cư Bình Minh	13.853.791.593	13.136.341.593
Phải thu tiền cho thuê khu công nghiệp	12.219.396.323	349.396.323
Phải thu tiền bán nền dự án Agrimex	406.126.546	406.126.546
Phải thu tiền bán nền dự án Khóm 2, phường 3	278.434.000	-
Phải thu tiền bán nền dự án Phú Hữu	43.000.500	43.000.500
Phải thu tiền cho thuê nhà	6.250.000	6.250.000
Cộng	197.563.953.962	167.631.519.962

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2012	01/01/2012
Ứng tiền xây dựng / bên liên quan	263.836.877.642	242.624.963.810
Ứng tiền môi giới / bên liên quan	7.775.000	236.079.469
Ứng tiền cho nhà cung cấp khác	8.306.388.794	9.488.944.497
Cộng	272.151.041.436	252.349.987.776

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Cho vay mượn không tính lãi / bên liên quan	50.283.120.390	127.120.939.193
Cho vay mượn có tính lãi / bên liên quan	-	14.692.550.000
Tiền thuê trước bạ phải thu dự án Phú Hữu / bên liên quan	1.594.901.900	1.594.901.900
Phải thu lãi tiền cho vay / bên liên quan	11.215.640.590	-
Cho các cá nhân vay mượn không tính lãi	35.739.300.000	-
Phải thu khác	309.766.185	583.572.862
Cộng	99.142.729.065	143.991.963.955

6. Hàng tồn kho

	31/12/2012	01/01/2012
Nguyên vật liệu - công ly tâm	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(a)	308.751.703.555	335.836.706.018
Hàng hóa bất động sản ^(b)	793.000.000	1.398.473.364
Cộng	309.544.703.555	337.235.179.382

(a) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2012	01/01/2012
Khu dân cư Bình Minh	250.488.711.578	281.744.080.304
Khu công nghiệp Bình Minh	34.226.225.590	36.441.760.077
Khu dân cư khóm 2, phường 3	16.642.104.112	15.087.661.092
Khu kinh tế Định An	425.454.545	425.454.545
Nhà máy xử lý nước thải	6.969.207.730	2.137.750.000
Cộng	308.751.703.555	335.836.706.018

Tổng chi phí đầu tư cho dự án Khu dân cư và Khu công nghiệp Bình Minh theo dự toán là 1.591 tỷ VND, và thực tế phát sinh đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 849.056.008.592 VND, chi tiết như sau:

	Lũy kế phát sinh đến 01/01/2012	Phát sinh trong kỳ	Lũy kế phát sinh đến 31/12/2012
Chi phí đầu tư khu dân cư			
Tiền sử dụng đất	74.838.325.000	17.297	74.838.342.297
Chi phí đền bù giải tỏa	22.894.673.075	-	22.894.673.075
Chi phí thi công hạ tầng	53.924.695.708	14.363.918.449	68.288.614.157
Chi phí xây dựng nhà thô	263.966.329.223	32.702.464.188	296.668.793.411
Chi phí lãi vay được vốn hóa	66.668.088.027	12.633.409.113	79.301.497.140
Chi phí khác	11.254.316.373	84.654.968	11.338.971.341
Cộng	493.546.427.406	59.784.464.015	553.330.891.421

Đã kết chuyển giá vốn

- Chi phí đất và hạ tầng (Theo giá kế hoạch tạm tính)	(183.738.664.391)	(45.565.694.935)	(229.304.359.326)
- Chi phí xây dựng nhà thô	(28.063.682.711)	(45.474.137.806)	(73.537.820.517)
Chi phí dở dang tại ngày 31/12/2012			250.488.711.578

Mẫu B 09-DN

Chi phí đầu tư khu công nghiệp	Lũy kế phát sinh đến 01/01/2012	Phát sinh trong kỳ	Lũy kế phát sinh đến 31/12/2012
Chi phí đền bù giải tỏa (*)	48.946.967.555	-	48.946.967.555
Tiền thuê đất	122.403.870	116.364.131	238.768.001
Chi phí thi công hạ tầng	198.551.793.457	6.915.657.498	205.467.450.955
Chi phí lãi vay được vốn hóa	34.030.287.528	1.983.075.157	36.013.362.685
Chi phí khác	5.058.567.975	-	5.058.567.975
Cộng	286.710.020.385	9.015.096.786	295.725.117.171

Đã tạm kết chuyển giá vốn
 (Theo giá kế hoạch tạm tính) (250.268.260.308) (11.230.631.273) (261.498.891.581)

Chi phí dở dang tại ngày 31/12/2012 **34.226.225.590**

- (*) Trong năm 2011, Công ty được nhận hỗ trợ chi phí đền bù giải tỏa đất cho khu công nghiệp là 32.973.313.500 VND từ Kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long, và khoản tiền này đã được phân bổ giảm giá vốn khu công nghiệp trong năm cho diện tích đất đã cho thuê lại là 18.550.602.969 VND và giảm chi phí đầu tư khu công nghiệp là 14.422.710.531 VND.

Giá vốn bất động sản được ước tính và ghi nhận trên cơ sở phân bổ tổng chi phí đầu tư dự án ban đầu bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù đất, san lấp, hệ thống đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng và các chi phí trực tiếp có liên quan khác của Khu công nghiệp Bình Minh. Giá tạm tính như sau:

- Đối với đất khu công nghiệp Bình Minh: 564.142 đồng/m²;
- Đối với đất và hạ tầng khu dân cư Bình Minh: 1.581.523 đồng/m².

Quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất khu dân cư Bình Minh và khu công nghiệp Bình Minh đang được thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng (Xem chi tiết tại thuyết minh V.22).

- (b) Chi tiết hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2012	01/01/2012
Các lô đất tại khu Hưng Thịnh Đức, Vĩnh Long	603.000.000	1.208.473.364
Nền B2-11 khu dân cư Bình Minh	190.000.000	190.000.000
Cộng	793.000.000	1.398.473.364

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	1.706.222.541
Cộng	-	1.706.222.541

8. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Tạm ứng	621.997.055	556.639.392
Tài sản thiếu chờ xử lý	103.961.916	-
Cộng	725.958.971	556.639.392

9. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Phải thu Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	120.483.750.000	-
Cộng	120.483.750.000	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tài, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2012	1.721.667.799	804.549.179	2.526.216.978
Mua sắm mới trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2012	1.721.667.799	804.549.179	2.526.216.978
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	881.281.306	586.979.267	1.468.260.573
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2012	1.262.149.670	701.182.382	1.963.332.052
Khấu hao trong năm	144.903.059	53.935.328	198.838.387
Tại ngày 31/12/2012	1.407.052.729	755.117.710	2.162.170.439
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2012	459.518.129	103.366.797	562.884.926
Tại ngày 31/12/2012	314.615.070	49.431.469	364.046.539

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2012	14.000.000	14.000.000	-
Phát sinh tăng	-	-	-
Phát sinh giảm	-	-	-
Tại 31/12/2012	14.000.000	14.000.000	-

12. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh (mệnh giá 10.000 VND) ^(a)	10.500.000	109.875.630.388	17.500.000	183.130.630.388
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân (mệnh giá 10.000 VND) ^(b)	-	-	6.000.000	68.492.400.000
Cộng		109.875.630.388		251.623.030.388

(a) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh, vốn điều lệ của Công ty này là 500 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 35% vốn điều lệ tương ứng với 175 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 35% (17.500.000 cổ phần tương ứng với 175 tỷ VND theo mệnh giá) với số tiền chi ra để mua cổ phần là 183.130.630.388 VND.

Trong năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 7.000.000 cổ phần tương ứng 70 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân với giá 10.465 VND/cổ phần tương ứng 73.255.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh chiếm tỷ lệ 21% vốn điều lệ.

(b) Đây là giá trị khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân, vốn điều lệ của Công ty này là 300 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn điều lệ tương ứng với 60 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 20% (6.000.000 cổ phần tương ứng với 60 tỷ VND theo mệnh giá) với số tiền chi ra để mua cổ phần là 68.492.400.000 VND.

Trong năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 6.000.000 cổ phần tương ứng 60 tỷ VND (theo mệnh giá cổ phần) cho Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân với giá trị 68.492.400.000 VND.

13. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long (mệnh giá 10.000 VND)	10.000	1.600.000.000	10.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long (mệnh giá 10.000 VND)	10.000	1.600.000.000	10.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh (mệnh giá 10.000 VND) ^(a)	131.000	1.310.000.000	131.000	1.310.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh ^(b)		300.000.000		300.000.000
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Quân ^(c)		132.461.622.466		132.461.622.466
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ ^(c)		80.000.000.000		80.000.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh vay ^(d)		66.040.470.601		-
Cộng		283.312.093.067		217.271.622.466

- (a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh số 1500716139 ngày 27 tháng 10 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 8 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 25%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 1,31 tỷ VND.
- (b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương Mại Giải Trí Bình Minh số 1500717580 ngày 8 tháng 11 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty này là 10 tỷ VND, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập góp vốn với tỷ lệ 20%, tương ứng 2 tỷ VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 300 triệu VND.
- (c) Đây là các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh vào các dự án kinh doanh do Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân và Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ làm chủ đầu tư, chi tiết như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
Dự án Khu kinh tế Định An - Trà Vinh	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án khu căn hộ cao cấp Cheery, Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 ^(c.1)	32.461.622.466	32.461.622.466
Dự án khu đô thị và Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long ^(c.2)	80.000.000.000	80.000.000.000
	132.461.622.466	132.461.622.466
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Dự án khu tái định cư Thường Thạnh ^(c.3)	44.000.000.000	44.000.000.000
Dự án khu trung tâm văn hóa Tây Đô ^(c.4)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án khu nhà ở quận 9 ^(c.5)	16.000.000.000	16.000.000.000
	80.000.000.000	80.000.000.000

- (c.1) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng và khai thác Dự án Khu căn hộ cao cấp Cheery, Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.
- (c.2) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại học Đồng bằng Sông Cửu Long - Cần Thơ, tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 của dự án là 400 tỷ VND, trong đó, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 20%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 80 tỷ VND.

Mẫu B 09-DN

- (c.3) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Khu tái định cư tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 222 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 44 tỷ VND.
- (c.4) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô tại khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, quận Cần Thơ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 267 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 20 tỷ VND.
- (c.5) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển nhà ở gia đình quân khu 9 tại phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, tổng vốn đầu tư của dự án là 182,8 tỷ VND, trong đó, Công ty góp 20% vốn đầu tư. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 16 tỷ VND.
- (d) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh vay với lãi suất 10,5%/năm.

14. Vay và nợ ngắn hạn

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	Tại ngày 01/01/2012	Số tiền vay trong năm/ Vay dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	Tái cơ cấu nợ vay	Tại ngày 31/12/2012
Vay ngắn hạn	12.760.000.000	-	148.053.000	-	12.611.947.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(a)	4.760.000.000	-	148.053.000	-	4.611.947.000
Ông Trương Anh Tuấn ^(b)	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh V.22)	138.800.000.000	-	-	138.800.000.000	-
Cộng	151.560.000.000	-	148.053.000	138.800.000.000	12.611.947.000

(a) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank) - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất 15%/năm và được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(b) Khoản vay ông Trương Anh Tuấn với lãi suất 15%/năm, không có thế chấp.

15. Phải trả cho người bán

	31/12/2012	01/01/2012
Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	16.694.545.661	17.142.325.661
Phải trả người bán / bên liên quan	1.796.266.322	1.617.768.400
Phải trả người bán / bên thứ ba	3.371.974.835	7.979.697.356
Cộng	21.862.786.818	26.739.791.417

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2012	01/01/2012
Bên liên quan / Khu dân cư Bình Minh	38.227.598.630	146.299.689.539
Bên liên quan / Thuê lại đất khu công nghiệp	7.109.090.909	29.550.000.000
Bên thứ ba / Khu dân cư Bình Minh	31.122.432.842	24.627.676.714
Bên thứ ba / Dự án Hoàng Quân Plaza	1.046.458.100	1.046.458.100
Bên thứ ba / Khu dân cư khóm 2, phường 3	2.641.043.775	2.144.893.775
Bên thứ ba / Thuê lại đất khu công nghiệp	4.866.564.547	5.355.368.435
Bên thứ ba / khác	55.000.200	40.000.000
Cộng	85.068.189.003	209.064.086.563

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Tình hình thực hiện nghĩa vụ Thuế và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm như sau :

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2012
Thuế GTGT hàng bán nội địa	(1.706.222.541)	1.706.222.541	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.264.705.057	3.560.675.668	3.649.322.924	12.176.057.801
Thuế thu nhập cá nhân	42.172.101	146.996.713	51.961.529	137.207.285
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	116.364.131	116.364.131	-
Các loại thuế khác (*)	4.803.076.238	706.358.525	46.150.807	5.463.283.956
Cộng	15.403.730.855	3.863.799.391	3.863.799.391	17.776.549.042

Trong đó:	01/01/2012	31/12/2012
Thuế nộp thừa	1.706.222.541	-
Thuế phải nộp	17.109.953.396	17.776.549.042

(*) Đây là khoản tiền thuế chậm nộp tạm tính phải trả cho Cục thuế tỉnh Vĩnh Long.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT cho các sản phẩm và dịch vụ như sau:

- Giá đất của Nhà nước	0%
- Cung cấp nước	5%
- Các hoạt động khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh III.15 và thuyết minh V.9.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ thuế các loại phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế, do đó số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

18. Chi phí phải trả

	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí xây dựng dự án khu dân cư Bình Minh	154.892.247.667	132.187.930.835
Chi phí xây dựng dự án khu công nghiệp Bình Minh	117.434.088.251	117.434.088.251
Lãi trả chậm - Ban quản lý khu công nghiệp Vĩnh Long	33.306.152.628	30.745.734.180
Chi phí lãi vay - ngân hàng	113.515.028.232	57.231.859.211
Chi phí lãi vay - cá nhân liên quan	1.200.000.000	-
Chi phí lãi trả chậm phải trả người bán khác	2.344.792.059	2.016.526.129
Chi phí tiền thuê nhà phải trả - cá nhân liên quan	300.000.000	-
Cộng	422.992.308.837	339.616.138.606

19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Phải trả kho bạc Nhà nước tỉnh Vĩnh Long	9.057.597.000	7.250.000.000
Phải trả khác / bên liên quan	30.022.459.901	8.357.877.730
Phải trả khác / cá nhân liên quan	6.874.372.508	1.916.818.933
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Tiền tạm mượn phải trả	1.000.000.000	1.900.000.000
Phải trả khác	618.649.276	223.525.499
Cộng	47.669.078.685	19.744.222.162

20. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Năm 2012	Năm 2011
Số dư tại 01/01	2.069.279.655	2.390.135.750
Trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Chi khen thưởng, phúc lợi	(301.371.313)	(350.856.095)
Thu khác	-	30.000.000
Số dư tại 31/12	1.767.908.342	2.069.279.655

21. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Phải trả khác / bên liên quan	26.019.300.000	-
Phải trả khác / cá nhân liên quan	-	-
Cộng	26.019.300.000	-

22. Vay và nợ dài hạn

	Năm 2012	Năm 2011
Số dư tại 01/01	200.509.501.204	293.669.105.133
Vay trong năm	57.074.421.268	45.640.396.071
Tái cơ cấu nợ vay	78.743.000.000	-
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	-	(138.800.000.000)
Số dư tại 31/12	336.326.922.472	200.509.501.204

Đây là số dư các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long, trong đó:

Khoản vay 1: 81.506.732.607 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 0626/2009/HĐ ngày 21 tháng 5 năm 2009 với các nội dung như sau:

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bình Minh;

- Hạn mức vay: 120.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (trong đó thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên);
- Lãi suất vay: hiện tại là 15%/năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất khu công nghiệp.

Khoản vay 2: 254.820.189.865 VND, được vay theo hợp đồng tín dụng số 1344/2009/HĐ ngày 03 tháng 11 năm 2009 với các nội dung như sau:

- Mục đích vay: đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị Bình Minh;
- Hạn mức vay: 340.000.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (trong đó thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên);
- Lãi suất vay: hiện tại là 15%/năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất khu nhà ở Bình Minh và tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 gồm: 3 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tại 97-99 Phạm Thái Bường, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; 337 Huỳnh Văn Bánh, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh; và 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

23. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 01/01/2011	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	63.067.416.451	386.981.914.060
Lợi nhuận sau thuế năm 2011	-	-	-	7.033.236.417	7.033.236.417
Chi trả cổ tức	-	-	-	(62.641.892.842)	(62.641.892.842)
Tại 31/12/2011	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	7.458.760.026	331.373.257.635
Tại 01/01/2012	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	7.458.760.026	331.373.257.635
Lợi nhuận sau thuế năm 2012	-	-	-	19.694.633.211	19.694.633.211
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	-	-
Trích tiền chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2012	320.000.000.000	2.609.665.073	1.304.832.536	27.153.393.237	351.067.890.846

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012	01/01/2012
Cổ đông		
Cổ đông sáng lập	145.050.400.000	145.050.400.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	128.000.000.000	128.000.000.000
Ông Trương Thái Sơn	8.525.200.000	8.525.200.000
Ông Trương Đức Hiếu	8.525.200.000	8.525.200.000
Cổ đông thường	174.949.600.000	174.949.600.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	25.575.600.000	25.575.600.000
Các cổ đông khác	149.374.000.000	149.374.000.000
Cộng	320.000.000.000	320.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	32.000.000
- 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	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	32.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012	Năm 2011
Tổng doanh thu	169.684.286.580	140.612.893.026
Các khoản giảm trừ	-	9.569.647.629
Doanh thu thuần	169.684.286.580	131.043.245.397
Trong đó:		
- Doanh thu bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh	133.882.459.082	37.840.470.843
- Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh (*)	35.139.420.455	92.536.268.967
- Doanh thu bán nhà khu nhà ở Hưng Thịnh Đức	550.363.636	558.545.455
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.043.407	107.960.132

(*) Chi tiết doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp Bình Minh như sau:

Khách hàng	Ghi nhận			Doanh thu lũy kế đến 31/12/2012
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	
Công ty CP Cảng Bình Minh	487.476.816.136	86.363.636.364	30.000.000.000	603.840.452.500
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	49.636.258.409	-	-	49.636.258.409
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.638.610.875	-	-	3.638.610.875
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.964.578.742	-	-	13.964.578.742
Công ty TNHH Chiêu Xạ An Phú	20.566.108.422	-	-	20.566.108.422
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	502.917.846	-	-	502.917.846
Ông Đỗ Hữu Triệu	-	6.172.632.603	-	6.172.632.603
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	-	-	5.139.420.455	5.139.420.455
Cộng	575.785.290.430	92.536.268.967	35.139.420.455	703.460.979.852

Đơn giá cho thuê là giá thỏa thuận, không phải là giá mặt bằng chung.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2012	Năm 2011
Giá vốn bán nền và nhà khu dân cư Bình Minh	84.139.435.081	23.758.266.202
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp Bình Minh (*)	11.183.315.044	12.451.018.536
Giá vốn bán nhà khu nhà ở Hưng Thịnh Đức	603.000.000	603.000.000
Cộng	95.925.750.125	36.812.284.738

(*) Chi tiết giá vốn cho thuê khu công nghiệp Bình Minh như sau:

Khách hàng	Ghi nhận			Giá vốn lũy kế đến 31/12/2012
	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	
Công ty CP Cảng Bình Minh	159.010.460.745	27.483.841.026	9.129.329.437	195.623.631.208
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	30.165.153.449	-	-	30.165.153.449
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.666.923.000	-	-	3.666.923.000
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.941.979.731	-	-	13.941.979.731
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	12.228.567.649	-	-	12.228.567.649
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	253.554.229	-	-	253.554.229
Ông Đỗ Hữu Triệu	-	3.517.780.480	-	3.517.780.480
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	-	-	2.053.985.607	2.053.985.607
Cộng	219.266.638.803	31.001.621.506	11.183.315.044	261.451.575.353

Tổng doanh thu và giá vốn cho thuê lại đất Khu công nghiệp Bình Minh lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Khách hàng	Doanh thu ghi nhận lũy kế đến 31/12/2012	Giá vốn ghi nhận lũy kế đến 31/12/2012	Lãi gộp
Công ty CP Cảng Bình Minh	603.840.452.500	195.623.631.208	408.216.821.292
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	49.636.258.409	30.165.153.449	19.471.104.960
Công ty TNHH Song Hợp Lực	3.638.610.875	3.666.923.000	(28.312.125)
Công ty CP Ô Tô Trường Long	13.964.578.742	13.941.979.731	22.599.011
Công ty TNHH Chiếu Xạ An Phú	20.566.108.422	12.228.567.649	8.337.540.773
Công ty TNHH Sinh Hóa Phù Sa	502.917.846	253.554.229	249.363.617
Ông Đỗ Hữu Triệu	6.172.632.603	3.517.780.480	2.654.852.123
Công ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Sài Gòn	5.139.420.455	2.053.985.607	3.085.434.848
Cộng	703.460.979.852	261.451.575.353	442.009.404.499

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012	Năm 2011
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.250.463	29.469.382
Lãi cho vay	11.215.640.590	2.428.271.606
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.441.870	-
Cộng	11.225.332.923	2.457.740.988

4. Chi phí tài chính

	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí lãi vay ngân hàng	45.788.734.648	44.403.987.666
Chi phí lãi vay cá nhân	1.807.190.639	3.363.158.235
Chi phí bảo lãnh	-	1.452.430.555
Chi phí trả chậm nhà cung cấp	2.560.418.448	8.639.448.659
Chiết khấu thanh toán	11.722.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	10.732.366
Cộng	50.168.065.735	57.869.757.481

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí cho nhân viên	424.741.480	47.631.512
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	32.812.727	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	112.612.140	112.612.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.287.727	672.808.791
Chi phí khác bằng tiền	1.535.443.403	124.465.129
Cộng	2.111.897.477	957.517.572

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí cho nhân viên	5.703.041.573	5.467.685.594
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	22.152.999	413.554.948
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.763.979	33.923.263
Thuế, phí và lệ phí	62.792.092	15.596.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.149.281.740	721.406.724
Chi phí khác bằng tiền	2.690.350.344	5.751.893.713
Cộng	10.660.382.727	12.404.060.697

7. Thu nhập khác

	Năm 2012	Năm 2011
Thu tiền điện, nước	68.790.340	-
Thu xử lý chênh lệch hợp đồng	-	50.145.000
Các khoản thu nhập khác	33.558.000	20.616.700
Cộng	102.348.340	70.761.700

8. Chi phí khác

	Năm 2012	Năm 2011
Phạt chậm nộp thuế và bảo hiểm xã hội	701.458.525	3.402.125.491
Lãi phạt do chậm giao nhà	942.232.186	-
Các khoản chi phí khác	101.553.213	-
Cộng	1.745.243.924	3.402.125.491

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được dự tính như sau:

- Trong năm 2012, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 01 tháng 02 năm 2007 của Ban quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long, đã điều chỉnh lần 1 vào ngày 24 tháng 8 năm 2011 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 6 tháng 8 năm 2004, Công ty được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% và được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm tiếp theo.
- Trong năm 2011, Công ty áp dụng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư Khu công nghiệp Bình Minh theo Giấy chứng nhận đầu tư số 54221000004 ngày 01 tháng 02 năm 2007 của Ban quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long như sau: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 15% và được áp dụng trong 12 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 8 năm tiếp theo.

	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.400.627.855	22.126.002.106
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	4.204.109.159	6.517.593.632
Các khoản chi phí không được trừ	4.204.109.159	6.517.593.632
Các khoản điều chỉnh giảm	(17.148.729.080)	(51.808.856.224)
Chênh lệch tạm thời	(14.163.239.503)	(51.808.856.224)
Lỗi các năm trước được chuyển	(2.985.489.577)	-
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	7.456.007.934	(23.165.260.486)
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập được hưởng ưu đãi thuế (miễn thuế)	(2.711.035.909)	(1.531.416.128)
- Thu nhập tính theo thuế suất phổ thông (25%)	10.167.043.843	(21.633.844.358)
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD tính theo thuế suất phổ thông (25%)	2.541.760.961	-
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác mức thuế suất 25%	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong kỳ tính thuế theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.541.760.961	-

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm 2012 và năm 2011 như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	31/12/2012	01/01/2012	Năm 2012	Năm 2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời chịu thuế	81.315.785.501	84.170.466.525	(1.835.766.317)	15.092.765.689
	81.315.785.501	84.170.466.525	(1.835.766.317)	15.092.765.689
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh	81.315.785.501	84.170.466.525	(1.835.766.317)	15.092.765.689
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tính vào vốn chủ sở hữu	81.315.785.501	84.170.466.525	(1.835.766.317)	15.092.765.689

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.694.633.211	7.033.236.417
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.694.633.211	7.033.236.417
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.000.000	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	615	220

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm 2012	Năm 2011
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	32.000.000	32.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.000.000	32.000.000

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh	Bên liên quan
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	Thành viên quản lý chủ chốt
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên quản lý chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Năm 2012	Năm 2011
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
Cho mượn tiền	73.800.340.101	139.227.148.350
Thu tiền cho mượn	94.959.891.329	74.970.247.521
Ứng trước tiền xây dựng công trình KDC và KCN	23.474.748.515	32.421.915.061
Được hoàn trả lại tiền thi công ứng trước	-	46.171.877.409
Thu tiền đầu tư vào các dự án hợp tác	26.019.300.000	239.611.615.663
Trả cổ tức	-	187.925.678.525

Mẫu B 09-DN

Bên liên quan/Nội dung giao dịch (tiếp theo)	Năm 2012	Năm 2011
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân		
Chi phí thi công	22.704.316.832	24.396.406.037
Lãi cho vay	1.358.705.396	2.428.250.728
Chi phí môi giới	236.079.469	28.363.637
Thanh toán chi phí môi giới	7.775.000	-
Ứng trước tiền mua hàng	1.058.350.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	141.747.400.000	-
Cần trừ công nợ phải trả với tiền thu chuyển nhượng cổ phần	11.763.650.000	-
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần	9.500.000.000	-
Mượn tiền	23.577.600.770	-
Trả tiền mượn	102.852.255	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh		
Ứng trước tiền thi công	1.807.597.000	10.142.832.406
Hoàn tiền thi công	1.799.802.000	150.000.000
Chi phí thi công	-	2.602.430.187
Cho mượn tiền	2.922.223.018	5.256.166.751
Thu tiền cho mượn	-	20.606.918.096
Phải thu tiền lãi vay	9.856.935.194	-
Cần trừ công nợ	6.286.600.000	-
Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc		
Chi phí thiết kế kỹ thuật	-	1.401.772.726
Thanh toán chi phí thiết kế	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ		
Chi phí môi giới	4.363.636	90.909.091
Thanh toán chi phí môi giới	4.800.000	-
Góp vốn đầu tư vào các dự án	-	80.000.000.000
Cho mượn tiền	1.050.000.000	400.000.000
Thu tiền cho mượn	1.100.000.000	-
Mượn tiền	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh		
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	30.000.000.000	86.363.636.364
Thanh toán tiền thuê đất khu công nghiệp	-	124.550.000.000
Góp vốn	-	159.737.400.000
Chi phí thi công	2.763.538.021	-
Thanh toán chi phí thi công	2.831.391.900	-
Chi phí thiết kế	-	100.834.909
Cho mượn tiền	453.000.000	-
Thu tiền cho mượn	403.000.000	-

Mẫu B 09-DN

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Kiên Quân

Góp vốn	-	68.492.400.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	68.492.400.000	-

Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh

Góp vốn	-	1.100.000.000
Cho mượn tiền	144.357.124	1.430.000.000
Cần trừ công nợ	1.534.357.124	-
Mượn tiền	-	2.000.000.000

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh

Góp vốn	-	300.000.000
Cho mượn tiền	268.713.824	73.000.000
Thu tiền cho mượn	22.576.100	-

Thành viên quản lý chủ chốt

Tiền lương, thưởng và phụ cấp	1.003.500.000	721.000.000
Cho mượn tiền	100.000.000	-
Thu tiền cho mượn	144.996.400	-
Chi phí lãi vay	1.200.000.000	3.529.877.395
Cho Công ty thuê văn phòng	300.000.000	600.000.000
Chi trả cổ tức năm 2010	-	62.641.892.842
Mượn tiền	5.000.000.000	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan / Công nợ	Năm 2012	Năm 2011
--------------------------------	-----------------	-----------------

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân

- Phải thu mua dự án KDC Bình Minh	157.017.419.141	133.664.269.140
- Phải thu dự án Phú Hữu	512.794.884	616.756.800
- Phải thu lệ phí trước bạ, phí chuyển nhượng BĐS	1.594.901.900	1.594.901.900
- Phải thu tiền cho vay	4.760.000.000	14.692.550.000
- Phải thu - cho mượn tiền / không tính lãi	50.912.690.382	62.139.691.610
- Trả trước tiền thi công dự án KDC, KCN Bình Minh	254.971.880.642	233.767.563.810
- Trả trước phí môi giới	7.775.000	236.079.469
- Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh	132.461.622.466	132.461.622.466
- Phải thu dài hạn - tiền chuyển nhượng cổ phần	120.483.750.000	-

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh

- Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	6.447.135.534	12.733.735.534
- Phải thu tiền cho vay	66.040.470.601	63.118.247.583
- Phải thu lãi tiền cho vay	9.856.935.194	-
- Trả trước cho người bán	8.864.997.000	8.857.400.000

Mẫu B 09-DN

Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh

- Phải thu tiền bán vật liệu	6.675.643.526	6.675.643.526
------------------------------	---------------	---------------

Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ

- Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án hợp tác kinh doanh	80.000.000.000	80.000.000.000
- Phải thu tiền cho mượn	350.000.000	400.000.000

Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh

- Phải thu tiền cho mượn	-	1.390.000.000
--------------------------	---	---------------

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Bình Minh

- Phải thu tiền cho mượn	319.137.724	73.000.000
--------------------------	-------------	------------

Nợ phải thu

901.277.153.994	752.421.461.838
------------------------	------------------------

Công ty Cổ phần Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân

- Phải trả tiền mượn	23.474.748.515	-
- Phải trả tiền thu trước mua trung tâm thương mại Bình Minh	26.019.300.000	-

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nhà Bảo Linh

- Phải trả khác	-	6.286.600.000
-----------------	---	---------------

Công ty Cổ phần Cảng Bình Minh

- Ứng trước tiền thuê khu công nghiệp	7.109.090.909	29.550.000.000
- Phải trả tiền thiết kế	319.416.322	110.918.400
- Phải trả khác	2.439.852.657	69.777.730

Công ty Cổ phần Việt Kiến Trúc

- Phải trả phí thiết kế	1.476.850.000	1.506.850.000
-------------------------	---------------	---------------

Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân

- Phải trả khác	1.500.000	1.500.000
-----------------	-----------	-----------

Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Hoàng Quân Cần Thơ

- Phải trả tiền mượn	614.965.000	14.965.000
----------------------	-------------	------------

Công ty Cổ phần Cấp Nước Bình Minh

- Phải trả tiền mượn	465.642.876	2.000.000.000
----------------------	-------------	---------------

Thành viên quản lý chủ chốt

- Vay ngắn hạn	8.000.000.000	8.000.000.000
- Phải trả khác - Mượn tiền / không tính lãi	455.003.600	500.000.000
- Phải trả khác - Lãi vay phải trả	2.603.333.333	1.403.333.333
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000

Nợ phải trả

23.581.654.697	49.539.944.463
-----------------------	-----------------------

2. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm tài chính này, tổng chi phí lãi vay phát sinh là 62.245.614.492 VND, trong đó chi phí lãi vay được vốn hóa là 14.616.484.270 VND, chi tiết như sau:

	Năm 2012	Năm 2011
Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm	62.245.614.492	68.543.471.059
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình khu dân cư Bình Minh	12.633.409.113	17.875.417.994
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào công trình khu công nghiệp Bình Minh	1.983.075.157	2.900.907.164
Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa	14.616.484.270	20.776.325.158
Tỷ lệ chi phí lãi vay được vốn hóa	23,48%	30,31%

3. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm tiền mặt, các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết, các khoản vay ngân hàng. Mục đích chính của những công cụ tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty còn có nhiều tài sản tài chính khác như các khoản phải thu thương mại, tiền và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ các hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường bao gồm các loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ (rủi ro ngoại hối), rủi ro hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư 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 các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay và nợ với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại để có được mức lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại hối

Rủi ro ngoại hối 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 tỷ giá hối đoái.

Công ty ít chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VND là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa và dịch vụ do thực hiện việc mua hàng hóa và dịch vụ phục vụ cho hoạt động của Công ty. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan về thị trường nhằm quản lý thời điểm, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng mua hàng có giá trị lớn với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định.

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 được nghĩa của mình, dẫn đến tổn thất về mặt tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách bán hàng, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu của khách hàng chưa được thu và tìm cách duy trì chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện việc xem xét sự suy giảm chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều đối tượng khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty duy trì tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng lớn tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng tiền gửi ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức tập trung độ rủi ro tín dụng đối tiền gửi ngân hàng là thấp.

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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Công ty cho là đủ để đáp ứng nhu cầu 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 tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Tại ngày 31/12/2011				
Các khoản vay và nợ	151.560.000.000	336.326.922.472	-	487.886.922.472
Phải trả người bán	26.739.791.417	-	-	26.739.791.417
Chi phí phải trả	339.616.138.606	-	-	339.616.138.606
Các khoản phải trả khác	19.744.222.162	-	-	19.744.222.162
Cộng	537.660.152.185	336.326.922.472	-	873.987.074.657
Tại ngày 31/12/2012				
Các khoản vay và nợ	12.611.947.000	336.326.922.472	-	348.938.869.472
Phải trả người bán	21.862.786.818	-	-	21.862.786.818
Chi phí phải trả	422.992.308.837	-	-	422.992.308.837
Các khoản phải trả khác	47.669.078.685	26.019.300.000	-	73.688.378.685
Cộng	505.136.121.340	362.346.222.472	-	867.482.343.812

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không lớn. Công ty có đủ khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền được tạo ra từ hoạt động kinh doanh, tiền thu hồi các tài sản tài chính khi đáo hạn và từ các nguồn vốn huy động khác.

4. 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 trong Báo cáo tài chính của Công ty:

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	01/12/2012	31/12/2012	01/12/2012
Tiền gửi ngắn hạn	4.760.000.000	-	4.760.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.924.945.613	4.357.098.263	5.924.945.613	4.357.098.263
Phải thu khách hàng	197.563.953.962	167.631.519.962	197.563.953.962	167.631.519.962
Phải thu khác	219.626.479.065	143.991.963.955	219.626.479.065	143.991.963.955
Tài sản tài chính dài hạn	393.187.723.455	468.894.652.854	393.187.723.455	468.894.652.854
Cộng	821.063.102.095	784.875.235.034	821.063.102.095	784.875.235.034

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
Các khoản vay và nợ	348.938.869.472	352.069.501.204	348.938.869.472	352.069.501.204
Phải trả người bán	21.862.786.818	26.739.791.417	21.862.786.818	26.739.791.417
Chi phí phải trả	422.992.308.837	339.616.138.606	422.992.308.837	339.616.138.606
Các khoản phải trả khác	47.669.078.685	19.744.222.162	47.669.078.685	19.744.222.162
Cộng	841.463.043.812	738.169.653.389	841.463.043.812	738.169.653.389

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 được 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 để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

- Giá trị hợp lý của tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và các khoản 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 hạn.
- Giá trị hợp lý các khoản phải thu được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như khả năng trả nợ của từng khách hàng. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31/12/2012, Công ty đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- 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 được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác 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 khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

5. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán viên bởi kiểm toán viên Công ty TNHH BDO Việt Nam.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2013



Cao Phước Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Diệu Phương
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

