



**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City  
[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Số: 187/2013/BCTC-KTTV-KT2

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

### **VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

**Kính gửi: CỖ ĐÔNG, HỘI ĐÔNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Đạt Phương và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn) gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2013, từ trang 06 đến trang 45 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

#### **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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Phó Giám đốc**



**Nguyễn Thị Tư**

Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0059/KTV  
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2013

**Kiểm toán viên**



**Phạm Quang Huy**

Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1409/KTV

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chợ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>535.003.137.795</b>	<b>357.325.370.255</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>193.743.692.141</b>	<b>74.680.918.440</b>
1. Tiền	111		157.593.692.141	63.580.918.440
2. Các khoản tương đương tiền	112		36.150.000.000	11.100.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.155.442.500</b>	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	5.155.442.500	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>191.377.917.105</b>	<b>106.905.713.987</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	135.691.925.570	72.278.193.876
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	23.154.274.885	26.402.467.149
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	V.5	32.531.716.650	8.225.052.962
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>81.354.675.535</b>	<b>103.007.453.439</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	81.354.675.535	103.007.453.439
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>63.371.410.514</b>	<b>72.731.284.389</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	12.897.830.256	3.212.211.460
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.459.695.381	13.386.082.291
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.159.810	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	43.009.725.067	56.132.990.638



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>631.376.032.464</b>	<b>321.371.398.562</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>615.372.072.496</b>	<b>290.237.898.320</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	613.216.605.545	62.473.820.921
<i>Nguyên giá</i>	222		684.989.635.642	114.525.854.207
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(71.773.030.097)	(52.052.033.286)
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	V.10	2.155.466.951	2.187.800.278
<i>Nguyên giá</i>	228		2.239.980.000	2.239.980.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(84.513.049)	(52.179.722)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	-	225.576.277.121
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.800.000.000</b>	<b>1.800.000.000</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	V.12	1.800.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.203.959.968</b>	<b>29.333.500.242</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	4.547.990.797	17.368.782.872
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	9.227.355.601	7.817.508.268
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.15	428.613.570	4.147.209.102
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.166.379.170.259</b>	<b>678.696.768.817</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>964.748.510.902</b>	<b>549.343.718.516</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>543.360.367.415</b>	<b>346.141.097.332</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	246.711.879.614	156.107.500.287
2. Phải trả người bán	312	V.17	107.150.284.222	68.837.977.881
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	61.216.694.380	61.551.662.540
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	32.082.029.248	17.102.794.155
5. Phải trả người lao động	315		20.232.552.076	20.808.261.474
6. Chi phí phải trả	316	V.20	12.655.921.296	544.618.324
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	V.21	54.880.209.200	15.418.605.598
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.22	1.748.415.578	3.978.439.892
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	6.682.381.801	1.791.237.181
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>421.388.143.487</b>	<b>203.202.621.184</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.24	1.065.300.000	1.065.300.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.25	419.165.583.632	202.137.321.184
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	V.26	1.157.259.855	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>135.064.168.439</b>	<b>87.417.747.801</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.27</b>	<b>135.064.168.439</b>	<b>87.417.747.801</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		65.876.520.000	65.876.520.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.000.000	60.000.000
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		-	(99.038.155)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.242.143.632	5.840.012.107
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.587.652.000	4.041.435.465
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		322.879.206	139.891.152
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		51.974.973.601	11.558.927.232
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>C - LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>V.28</b>	<b>66.566.490.918</b>	<b>41.935.302.500</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.166.379.170.259</b>	<b>678.696.768.817</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	806.325.513.802	379.878.658.675
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		806.325.513.802	379.878.658.675
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	665.843.280.304	310.821.600.508
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		140.482.233.498	69.057.058.167
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.933.358.991	1.303.625.829
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	41.759.454.446	32.359.328.492
Trong đó: chi phí lãi vay	23		40.995.939.280	31.801.394.166
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	28.594.078.497	22.600.591.106
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		72.062.059.546	15.400.764.398
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.269.497.090	6.253.942
12. Chi phí khác	32	VI.7	149.311.068	45.124.773
13. Lợi nhuận khác	40		2.120.186.022	(38.870.831)
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		74.182.245.568	15.361.893.567
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		15.692.866.160	7.627.627.220
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.409.847.333)	(6.520.210.104)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>59.899.226.741</u>	<u>14.254.476.451</u>
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(1.793.509.082)	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		61.692.735.823	14.254.476.451
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>9.365</u>	<u>2.164</u>

Người lập biểu

Đỗ Thị Thu

Kế toán trưởng

Hoàng Đức Tùng

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2013

Tổng Giám đốc



Lương Minh Tuấn



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	74.182.245.568	15.361.893.567
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	19.753.330.138	17.727.899.196
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.107.468.180)	-
- Chi phí lãi vay	06	40.995.939.280	31.801.394.166
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	133.824.046.806	64.891.186.929
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(39.046.301.102)	(21.069.760.742)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	21.652.777.904	(52.704.000.259)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	90.078.804.246	55.032.164.866
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.135.173.279	(7.220.799.758)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(39.874.337.404)	(31.757.740.572)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.987.689.566)	(6.762.856.817)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	4.431.756.805	2.999.240.438
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.335.429.838)	(8.597.573.840)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>166.878.801.130</b>	<b>(5.190.139.755)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(344.887.504.314)	(166.457.018.175)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	27.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.855.442.500)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.700.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.080.195.453	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(348.935.478.634)</b>	<b>(166.457.018.175)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Bảo Anh, số 62 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của 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	735.700.896.331	501.456.886.606
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(427.969.216.401)	(300.250.619.524)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.612.228.725)	(6.800.321.275)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>301.119.451.205</b>	<b>194.405.945.807</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>119.062.773.701</b>	<b>22.758.787.877</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>74.680.918.440</b>	<b>51.922.130.563</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70 V.1</b>	<b>193.743.692.141</b>	<b>74.680.918.440</b>

Người lập biểu

Đỗ Thị Thu

Kế toán trưởng

Hoàng Đức Tùng

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2013

Tổng Giám đốc



Lương Minh Tuấn