

**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT  
XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

*Báo cáo Tài chính*

*kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT  
XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

*Báo cáo Tài chính*

*kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*



Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 11
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 33



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 7 năm 2006; Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 23 tháng 5 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 03 tháng 07 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 18 tháng 6 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 9 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 01 tháng 8 năm 2011; Đăng ký thay đổi lần thứ bảy giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19 tháng 9 năm 2011; Đăng ký thay đổi lần thứ chín giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 03 tháng 08 năm 2012.

### **Ngành, nghề Kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình công nghiệp. Thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông.

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội thất - ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Lập dự án đầu tư. Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Quản lý dự án. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Trang trí nội ngoại thất. Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng

Sản xuất khác chưa phân vào đâu: Sản xuất vật liệu xây dựng ( không sản xuất tại trụ sở)

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: kinh doanh vật liệu xây dựng. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại.

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế ( trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải).

Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu du lịch sinh thái ( không hoạt động tại trụ sở).

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khu nghỉ dưỡng ( trừ khám chữa bệnh). Kinh doanh khách sạn ( khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn tại trụ sở).

Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Sàn giao dịch bất động sản. Bốc xếp hàng hóa, Đại lý, môi giới, đấu giá ( trừ môi giới bất động sản).

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng.

Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng.

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: kinh doanh nhà hàng ăn uống ( không hoạt động tại trụ sở).

Sản xuất đồ gỗ xây dựng. Sản xuất sắt, thép, gang. Sản xuất các cấu kiện kim loại ( không hoạt động tại trụ sở)

Gia công cơ khí: xử lý và tráng phủ kim loại. Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn.

Thoát nước và xử lý nước thải ( không hoạt động tại trụ sở). Lắp đặt hệ thống cấp nước, lò sưởi và điều hòa không khí ( trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.

Về sinh chung nhà cửa. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và nông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình. Dịch vụ giữ xe.

Hoạt động các câu lạc bộ thể thao: Thể dục thể hình.

Trụ sở chính: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận - TP.HCM

Tổng vốn điều lệ là **61.105.750.000 VND** (Sáu mươi một tỷ một trăm lẻ năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 6.110.575

**Công ty bao gồm các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc sau đây:**

### **Các đơn vị trực thuộc**

### **Địa chỉ**

Văn phòng Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận	48 Hoa sứ Lầu 2 Lô C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 1 Trung Tâm Xây Dựng Vinh Tiến	48 Hoa sứ Lầu 2 Lô C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 2 Trung Tâm Thiết kế An Gia	48 Hoa sứ Lầu 2 Lô C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 3 Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Phúc Lộc	48 Hoa sứ Lầu 2 Lô C Cao Ốc PNTECHCONS

### **Công ty liên kết, liên doanh**

### **Vốn đầu tư**

DNTN TM & XD Anh Dũng	56.042.105.448 VND
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định	30.496.737.633 VND
Công Ty Thuốc Sát Trùng Việt Nam	42.873.425.000 VND
Phòng khám Đa Khoa Nancy	VND

### **Kết quả hoạt động**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 24.726.789.020 VND.

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 là 19.649.137.545 VND.

### **Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### **Hội đồng quản trị và Ban giám đốc:**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Văn Bá Tuấn	Chủ tịch
Bà: Lê Hồng Nhung	Thành viên
Ông : Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông : Phạm Hồng Chí	Thành viên
Ông : Lê Hữu Sơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông : Văn Bá Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông : Nguyễn Thành Nhơn	Phó Tổng Giám đốc

50117  
CÔNG T  
NHIỆM HU  
VỤ TƯ  
NH KẾ  
IỂM TO  
A NAN  
P. HỒ C

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Nghiêm Bá Bích

Nguyễn Trọng Đồng

Nguyễn Thị Vân

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên

Thành viên

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

### Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2012 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013



Văn Bá Tuấn

Số : 56/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo Tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận được lập ngày 01 tháng 02 năm 2013 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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

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

### Hạn chế phạm vi kiểm toán:

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty có khoản công nợ phải trả về cổ phần hóa trị giá 27.340.046.087đ cho Tổng Công ty Xây Dựng Sài Gòn, khoản công nợ phải trả này đang được Tổng Công ty xem xét quyết toán lại với Công ty. Công ty xác định giá trị phải trả về cổ phần hóa 27.340.046.087 đ trên sẽ không phải chịu lãi suất do chậm nộp về Tổng Công ty.

Tại thời điểm 31/12/2012 Công ty có khoản vay bằng trái phiếu chuyển đổi trị giá vay nợ 30.000.000.000 đ thời hạn 2 năm, huy động đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng 127 Trần Huy Liệu với lãi suất 10%/năm đã đáo hạn ngày 01/06/2012 nhưng hiện tại Công ty vẫn chưa tiến hành tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu thành 226,407 cổ phiếu mệnh giá 10,000 đ/CP. Theo giải trình của Ban Giám Đốc Công ty do việc phát hành trái phiếu chuyển đổi, sau khi chuyển đổi thành cổ phiếu thì tỷ lệ sở hữu cổ đông Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn ( Cổ đông Nhà nước ) giảm từ 39,17% xuống còn 36,39% nên ngày 18/12/2012 Công ty đã có công văn số 194/CV-KTXD trình UBND Thành Phố HCM, Cục Quản lý Vốn, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên xin thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu và phương án xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Cổ đông Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên ( Cổ đông Nhà nước ) để đảm bảo phần vốn của Cổ đông Nhà nước tại Công ty vẫn được giữ tỷ lệ 39,17% sau khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.

Cho đến ngày 31/12/2012 Công ty vẫn không nhận được công văn trả lời của các cấp liên quan nên Công ty chưa thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Từ ngày 01/06/2012 đến ngày 31/12/2012 Công ty đã ngưng tính lãi suất phải trả cho khoản vay trên và đang chờ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua phương án chi trả cổ tức hoặc lãi vay cho các cổ đông là trái chủ chuyển đổi.

Ngày 01/12/2010 Công trình của dự án "Chợ - Siêu thị - Căn hộ cao tầng" tại khu dân cư Rạch Miễu Quận Phú Nhuận do Công ty làm chủ đầu tư đã được nghiệm thu, đưa vào sử dụng để bàn giao và bán các căn hộ cho khách hàng nhưng do công trình vẫn còn một số hạng mục chưa được hoàn thành theo qui hoạch ban đầu của dự án như hệ thống xử lý nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng tại tầng áp mái, sửa chữa văn phòng, sửa chữa nhà chứa rác còn phải thực hiện nên khi ghi nhận doanh thu phát sinh Công ty đã trích trước các chi phí cho các hạng mục còn dở dang này vào giá vốn của dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2012 chỉ còn hạng mục Xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng tầng áp mái chưa được hoàn thành. Công ty cho rằng dự án sẽ được điều chỉnh và không thực hiện các hạng mục trên nên công ty đã hạch toán hoàn nhập khoản chi phí trích trước còn lại của dự án "Chợ - Siêu thị - Căn hộ cao tầng" tại ngày 31/12/2012 với số tiền là 25.033.964.841 đ vào thu nhập khác trong năm 2012. Việc hạch toán hoàn nhập này chúng tôi không thể đưa ra ý kiến là hợp lý hay không vì chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng cho cơ sở hạch toán hoàn nhập chi phí trích trước trên.

**Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi ngoại trừ những ảnh hưởng vì lý do nêu trên, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 2 năm 2013

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

**Tổng Giám đốc**



**ĐỖ KHẮC THANH**

Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

**Kiểm toán viên**

**LÊ VĂN TUẤN**

Chứng chỉ KTV số: 0479 /KTV





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>113.116.119.734</b>	<b>112.180.173.983</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	<b>39.217.159.751</b>	<b>57.588.872.975</b>
111	1. Tiền		3.174.298.253	5.694.275.414
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.042.861.498	51.894.597.561
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Đầu tư ngắn hạn			
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>40.577.662.584</b>	<b>23.658.328.953</b>
131	1. Phải thu khách hàng		22.635.123.510	21.390.799.863
132	2. Trả trước cho người bán		16.215.436.550	1.389.481.081
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Các khoản phải thu khác	04	1.727.102.524	878.048.009
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
140	IV. Hàng tồn kho		<b>30.727.468.564</b>	<b>26.398.089.840</b>
141	1. Hàng tồn kho	05	30.727.468.564	26.398.089.840
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>2.593.828.835</b>	<b>4.534.882.215</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		144.001.916	265.044.066
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	06	2.351.701.507	3.209.295.221
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	06	22.642.850	1.020.229.984
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		75.482.562	40.312.944
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>188.101.073.851</b>	<b>188.875.143.722</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
213	3. Phải thu dài hạn nội bộ			
218	4. Phải thu dài hạn khác			
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>48.431.026.021</b>	<b>54.375.442.653</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	07	17.693.906.607	23.652.410.003
222	- Nguyên giá		23.174.056.079	27.615.611.039
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.480.149.472)	(3.963.201.036)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	08	13.807.490.148	13.812.843.384
228	- Nguyên giá		15.604.688.154	14.942.950.654
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.797.198.006)	(1.130.107.270)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	09	16.929.629.266	16.910.189.266
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>10.201.164.800</b>	<b>5.342.209.107</b>
241	- Nguyên giá		10.545.106.489	5.385.181.835
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(343.941.689)	(42.972.728)
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>129.462.268.081</b>	<b>128.991.467.608</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		129.412.268.081	128.941.467.608
258	3. Đầu tư dài hạn khác	11	50.000.000	50.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)			
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.614.949</b>	<b>166.024.354</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.614.949	166.024.354
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
268	3. Tài sản dài hạn khác			
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>301.217.193.585</b>	<b>301.055.317.705</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
300	<b>A . NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>198.458.918.480</b>	<b>210.373.595.103</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>112.518.928.328</b>	<b>119.571.987.191</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn			
312	2. Phải trả người bán		23.324.976.687	4.323.280.108
313	3. Người mua trả tiền trước		26.182.111.752	26.128.756.596
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	3.238.083.734	1.926.442.375
315	5. Phải trả người lao động		9.596.145.283	5.112.078.407
316	6. Chi phí phải trả	14	7.036.222.097	41.218.869.895
317	7. Phải trả nội bộ			
318	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây			
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	15	41.630.096.270	39.550.193.853
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.511.292.505	1.312.366.457
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>85.939.990.152</b>	<b>90.801.607.912</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ			
333	3. Phải trả dài hạn khác	16	4.518.652.850	4.250.939.120
334	4. Vay và nợ dài hạn	17	30.195.000.000	30.195.000.000
335	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm			97.688.962
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn	18	51.226.337.302	51.812.343.467
338	8. Doanh thu chưa thực hiện			4.445.636.363
339	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			
400	<b>B . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>102.758.275.105</b>	<b>90.681.722.602</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>102.758.275.105</b>	<b>90.681.722.602</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		61.105.750.000	58.196.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu			
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		(5.300.000)	(5.300.000)
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		15.356.219.461	12.883.540.559
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		6.652.468.099	5.416.128.648
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		19.649.137.545	14.190.633.395
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
432	2. Nguồn kinh phí			
433	3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>301.217.193.585</b>	<b>301.055.317.705</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc



Văn Bá Tuấn

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

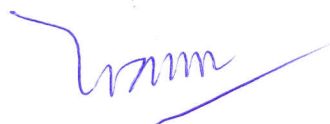
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	105.586.893.515	149.323.464.383
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch	22	105.586.893.515	149.323.464.383
11	4. Giá vốn hàng bán	23	78.562.630.966	110.560.943.978
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch		27.024.262.549	38.762.520.405
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	4.929.758.956	11.715.659.249
22	7. Chi phí tài chính	25	1.195.882.480	3.160.984.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	
24	8. Chi phí bán hàng		33.943.237	36.553.858
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		27.367.229.254	25.463.831.029
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.356.966.534	21.816.810.302
31	11. Thu nhập khác	26	29.612.085.493	12.852.283.705
32	12. Chi phí khác			10.727.093
40	13. Lợi nhuận khác		29.612.085.493,0	12.841.556.612
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		32.969.052.027	34.658.366.914
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	8.242.263.007	8.740.965.948
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>24.726.789.020</u>	<u>25.917.400.966</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	28	4.090	4.613

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc



Văn Bá Tuấn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2012

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2012	Năm 2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		145.344.558.944	172.227.123.888
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(75.440.041.082)	(68.199.782.405)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(32.780.885.674)	(30.483.507.211)
04	4. Tiền chi trả lãi vay			
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(6.662.942.651)	(5.974.806.122)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		200.789.837.633	485.555.575.157
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(243.391.825.821)	(578.294.225.490)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(12.141.298.651)</b>	<b>(25.169.622.183)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(45.500.000)	(4.887.496.777)
22	2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		550.000	2.730.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(544.811.573)	(1.874.669.017)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia			
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(589.761.573)</b>	<b>(6.759.435.794)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.909.030.000	
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được			
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(964.463.520)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.549.683.000)	(6.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(5.640.653.000)</b>	<b>(6.964.463.520)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(18.371.713.224)</b>	<b>(38.893.521.497)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>57.588.872.975</b>	<b>96.482.394.472</b>
61	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>			
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>39.217.159.751</b>	<b>57.588.872.975</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Tường Vân

Phạm Hồng Chí



Văn Bá Tuấn

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

## 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 7 năm 2006; Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 23 tháng 5 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 03 tháng 07 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 18 tháng 6 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 9 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 01 tháng 8 năm 2011; Đăng ký thay đổi lần thứ bảy giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19 tháng 9 năm 2011; Đăng ký thay đổi lần thứ chín giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 03 tháng 08 năm 2012.

Tổng vốn điều lệ là 61.105.750.000 VND (Sáu mươi một tỷ một trăm lẻ năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Trụ sở chính: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận - TP.HCM

### Ngành, nghề Kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình công nghiệp. Thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông.

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội thất - ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Lập dự án đầu tư. Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Quản lý dự án. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Trang trí nội ngoại thất. Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng

Sản xuất khác chưa phân vào đâu: Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở)

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: kinh doanh vật liệu xây dựng. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại.

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải).

Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh). Kinh doanh khách sạn (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn tại trụ sở).

Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Sàn giao dịch bất động sản. Bốc xếp hàng hóa, Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản).

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng.

Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng.

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: kinh doanh nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở).

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Sản xuất đồ gỗ xây dựng. Sản xuất sắt, thép, gang. Sản xuất các cấu kiện kim loại ( không hoạt động tại trụ sở)

Gia công cơ khí: xử lý và tráng phủ kim loại. Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn.

Thoát nước và xử lý nước thải ( không hoạt động tại trụ sở). Lắp đặt hệ thống cấp nước, lò sưởi và điều hòa không khí ( trừ gia công cơ khí, tài chế phế thải, xi mạ điện).

Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.

Về sinh chung nhà cửa. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và nông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình. Dịch vụ giữ xe.

Hoạt động các câu lạc bộ thể thao: Thể dục thể hình.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

### Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

#### Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

#### Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính thì thực hiện theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.

Cuối kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ ra "đồng Việt Nam" theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	04 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao
- Nhà cửa vật kiến trúc	10-50 Năm

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư và tư vấn giám sát chấp nhận.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho tới khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời được ghi giảm giá tài sản nguyên giá tài sản cố định có liên quan.

### ***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 25%.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
<b>TIỀN</b>	<b>3.470.671.867</b>	<b>5.694.275.414</b>
Tiền mặt	1.182.538.194	2.576.269.918
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>2.288.133.673</b>	<b>3.118.005.496</b>
+ Ngân hàng Ngoại thương	2.380.809	2.465.980
+ Ngân hàng Đông Á	80.760.971	170.747.862
+ Eximbank	238.624.254	245.403.073
+ Ngân hàng Công thương	639.047.709	2.364.124.976
+ Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội	242.484.668	210.078.832
+ Ngân hàng Á Châu	22.438.229	27.594.148
+ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	1.018.234.142	87.293.367
+ Ngân hàng Đầu tư phát triển	44.162.891	10.297.258
<b>CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>35.746.487.884</b>	<b>51.894.597.561</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng kì hạn 01 tháng</b>	<b>31.636.114.324</b>	<b>48.275.227.746</b>
+ Eximbank	6.500.000.000	6.500.000.000
+ Ngân hàng Công thương	14.836.114.324	30.113.184.283
+ Ngân hàng SHB	10.300.000.000	9.000.000.000
+ Ngân hàng Á Châu		2.662.043.463
<b>Tiền gửi ngân hàng kì hạn 03 tháng</b>	<b>4.110.373.560</b>	<b>3.619.369.815</b>
+ Ngân hàng Đầu tư Phát triển	4.110.373.560	3.619.369.815
<b>Cộng</b>	<b>39.217.159.751</b>	<b>57.588.872.975</b>

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
- Phải thu về cổ phần hoá		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu khác	1.727.102.524	878.048.009
+ Ngân sách thành phố (Công trình Cổng hợp)	531.136.131	531.136.131
+ Chi phí cho công tác CPH	513.363.292	
+ Tiền sử dụng đất của các hộ dân tái định cư khu Rạch Miễu	184.068.750	
+ Lãi TNGN có kỳ hạn		129.493.009
+ Tiền nước các hộ dân	35.446.973	145.353.695
+ Thuế GTGT của vật tư	414.725.969	
+ Bảo Hiểm cháy nổ của các hộ dân PNTC	10.197.234	
+ Thuế TNCN CB CNV	21.918.773	64.697.660
+ Phải thu khác	16.245.402	7.367.514
<b>Cộng</b>	<b>1.727.102.524</b>	<b>878.048.009</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 5. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	40.560.456	40.996.536
- Công cụ, dụng cụ	3.115.087.045	4.168.437.559
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	20.331.179.010	14.948.013.692
- Thành phẩm	7.240.642.053	7.240.642.053
- Hàng hóa		
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hóa kho bảo thuế		
- Hàng hóa bất động sản		
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b><u><u>30.727.468.564</u></u></b>	<b><u><u>26.398.089.840</u></u></b>

### 6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp		1.020.229.984
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	2.351.701.507	3.209.295.221
- Thuế thu nhập cá nhân	22.642.850	
<b>Cộng</b>	<b><u><u>2.374.344.357</u></u></b>	<b><u><u>4.229.525.205</u></u></b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 7. TÁNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	18.286.132.181	1.545.505.844	6.923.083.304	860.889.710		27.615.611.039
Số tăng trong năm	627.618.603	267.868.636		2.363.630		897.850.869
- Mua trong năm		45.500.000				45.500.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	627.618.603					627.618.603
- Tặng khác		222.368.636		2.363.630		224.732.266
Số giảm trong năm	5.159.924.654			179.481.175		5.339.405.829
- Thanh lý				75.376.175		75.376.175
- Chuyển sang BĐS đầu tư	5.159.924.654					5.159.924.654
- Giảm khác				104.105.000		104.105.000
Số dư cuối năm	13.753.826.130	1.813.374.480	6.923.083.304	683.772.165		23.174.056.079
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	262.524.151	873.417.508	2.422.881.262	404.378.115		3.963.201.036
Số tăng trong năm	268.042.923	334.986.542	804.503.787	189.291.358		1.596.824.610
- Khấu hao trong năm	268.042.923	309.953.211	804.503.787	189.291.358		1.571.791.279
- Tặng khác		25.033.331				
Số giảm trong năm				79.876.174		79.876.174
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán				75.376.175		75.376.175
- Giảm khác				4.499.999		4.499.999
Số dư cuối năm	530.567.074	1.208.404.050	3.227.385.049	513.793.299		5.480.149.472
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	18.023.608.030	672.088.336	4.500.202.042	456.511.595		23.652.410.003
Tại ngày cuối năm	13.223.259.056	604.970.430	3.695.698.255	169.978.866		17.693.906.607



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	14.061.223.054	60.000.000	821.727.600		14.942.950.654
Số tăng trong năm			661.737.500		661.737.500
- Mua trong năm			661.737.500		661.737.500
- Tạo ra từ nội bộ DN					
- Tăng do hợp nhất KD					
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	14.061.223.054	60.000.000	1.483.465.100		15.604.688.154
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	736.601.350	45.000.000	348.505.920		1.130.107.270
Số tăng trong năm	281.224.461	15.000.000	370.866.275		667.090.736
- Khấu hao trong năm	281.224.461	15.000.000	370.866.275		667.090.736
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	1.017.825.811	60.000.000	719.372.195		1.797.198.006
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	13.324.621.704	15.000.000	473.221.680		13.812.843.384
Tại ngày cuối năm	13.043.397.243		764.092.905		13.807.490.148

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 09. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2012	01/01/2012
- Công trình Cần Giờ	16.929.629.266	16.910.189.266
	<b>16.929.629.266</b>	<b>16.910.189.266</b>

### 10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>I. Nguyên giá</b>	<b>5.385.181.835</b>	<b>5.159.924.654</b>		<b>10.545.106.489</b>
- Quyền sử dụng đất	4.096.000.000			4.096.000.000
- Nhà	1.289.181.835	5.159.924.654		6.449.106.489
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>		<b>343.941.689</b>		<b>343.941.689</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		343.941.689		343.941.689
<b>III. Giá trị còn lại</b>	<b>5.385.181.835</b>			<b>10.201.164.800</b>
- Quyền sử dụng đất	4.096.000.000			4.096.000.000
- Nhà	1.289.181.835	4.815.982.965		6.105.164.800

### 11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Đầu tư cổ phiếu		50.000.000		50.000.000
+ Cty CP Gạch ngói Long Bình	5.000	50.000.000	5.000	50.000.000
- Đầu tư trái phiếu				
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu				
- Đầu tư dài hạn khác				
<b>Cộng</b>		<b>50.000.000</b>		<b>50.000.000</b>

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
- Công cụ dụng cụ	6.614.949	166.024.354
<b>Cộng</b>	<b>6.614.949</b>	<b>166.024.354</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	31/12/2012	01/01/2012
- Thuế giá trị gia tăng	2.662.521.672	1.615.350.941
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	559.090.372	
- Thuế thu nhập cá nhân	16.471.690	311.091.434
<b>Cộng</b>	<b>3.238.083.734</b>	<b>1.926.442.375</b>

### 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
- Dự án PNTC	501.528.000	29.819.468.131
- Chi phí bảo hành công trình SCB		2.792.876.417
- Chi phí bảo hành công trình PNTC	6.534.694.097	6.534.694.097
- Lãi trái phiếu phải trả		2.071.831.250
<b>Cộng</b>	<b>7.036.222.097</b>	<b>41.218.869.895</b>

### 15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
- Bảo hiểm xã hội		18.243.307
- Bảo hiểm y tế		3.287.119
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	184.200.000	
- Cổ tức phải trả	13.980.984.187	10.596.575.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	27.464.912.083	28.932.087.927
<b>Cộng</b>	<b>41.630.096.270</b>	<b>39.550.193.353</b>

(\*) Chi tiết các khoản phải trả khác:

	31/12/2012	01/01/2012
+ Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn	27.340.046.087	27.340.046.087
+ Chi phí bảo hành 2% căn hộ chung cư		
+ Thu phí quản lý cao ốc PNTC		136.244.550
+ Tiền nước các căn hộ	6.030.000	
+ Thuế TNCN CB CNV	26.023.607	48.965.062
+ BHCN năm 2011		40.994.235
+ UBND F7	7.319.000	7.319.000
+ Phải trả tiền sử dụng đất		1.205.321.250
+ Đối tượng khác	60.604.410	121.697.922
+ Ban QLDA khu RM	24.888.979	31.499.821
<b>Cộng</b>	<b>27.464.912.083</b>	<b>28.932.087.927</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
- Công ty Giải Trí Hoà Bình	219.240.000	204.750.000
- NH Thương Mại CP Hà Hội	4.036.281.600	3.783.057.870
- NH Thương Mại CP Công Thương VN CN2	214.104.000	214.104.000
- Công ty TNHH Sai gon Co.op Rạch Miễu	44.627.250	44.627.250
- CN Công ty CP Đầu tư Hoàng Đạo TP HCM	4.400.000	4.400.000
<b>Cộng</b>	<b>4.518.652.850</b>	<b>4.250.939.120</b>

#### Ghi chú:

Đây là khoản nhận đặt cọc tiền cho thuê nhà và Cao ốc theo hợp đồng cho thuê với thời hạn thuê trên 12 tháng.

Tên đơn vị thế chấp	Tài sản cho thuê	Số tiền đặt cọc	Đơn giá thuê /tháng
- Công ty Giải Trí Hoà Bình	Nhà hàng Hoa Lan	219.240.000	73.080.000
- NH Thương Mại CP Hà Hội	Cao ốc 127 Trần Huy Liệu	4.036.281.600	336.356.800
- NH Thương Mại CP Công Thương VN CN2	Nhà 202 Phan Xích Long	214.104.000	83.520.000
- Công ty TNHH Sai gon Co.op Rạch Miễu	Tầng G lô C PNTC	44.627.250	16.300.000
- CN Công ty CP Đầu tư Hoàng Đạo TP HCM	kho lô B PNTC	4.400.000	

### 17. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
Vay dài hạn	30.195.000.000	30.195.000.000
- Vay đối tượng khác (*)	195.000.000	195.000.000
- Trái phiếu phát hành (**)	30.000.000.000	30.000.000.000
Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>30.195.000.000</b>	<b>30.195.000.000</b>

(\*) Vay tín chấp của Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn, lãi suất 0%

(\*\*) Trái phiếu chuyển đổi, thời hạn 2 năm, huy động đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng 127 Trần Huy Liệu với lãi suất 10%/năm.

### 18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
- Chi phí trích trước dự án hạ tầng Rạch Miễu (*)	51.226.337.302	51.812.343.467
<b>Cộng</b>	<b>51.226.337.302</b>	<b>51.812.343.467</b>

(\*) Ghi chú: Đây là khoản trích trước chi phí của dự án đầu tư (Hạ tầng khu dân cư Rạch Miễu quận Phú Nhuận) từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán, bàn giao của các cơ quan ban ngành chủ quản.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>58.196.720.000</b>			<b>(5.300.000)</b>		<b>10.294.613.316</b>	<b>10.261.250.774</b>	<b>4.104.983.756</b>
Tăng vốn trong năm trước								
Lãi trong năm trước						25.917.400.966		
Tăng do trích từ lợi nhuận								
Tăng vốn trong năm trước								
Lỗ trong năm trước								
Chia cổ tức						(14.547.855.000)		
Trích quỹ từ lợi nhuận						(6.555.724.462)	2.622.289.785	1.311.144.892
Sử dụng quỹ								
Chi thù lao HĐQT, Ban KS						(917.801.425)		
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>58.196.720.000</b>			<b>(5.300.000)</b>		<b>14.190.633.395</b>	<b>12.883.540.559</b>	<b>5.416.128.648</b>
Tăng vốn trong năm nay								
Lãi trong năm nay						24.726.789.020		
Tăng do trích từ lợi nhuận		2.909.030.000					2.472.678.902	1.236.339.451
Tăng khác								
Sử dụng quỹ								
Lỗ trong năm nay						(12.221.150.000)		
Chia cổ tức						(6.181.697.255)		
Trích quỹ từ lợi nhuận								
Giảm khác						(865.437.615)		
Chi thù lao HĐQT, Ban KS								
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>61.105.750.000</b>			<b>(5.300.000)</b>		<b>19.649.137.545</b>	<b>15.356.219.461</b>	<b>6.652.468.099</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 19. b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối năm</u>	%	<u>Đầu năm</u>	%
Vốn góp của Nhà nước	23.933.070.000	39,17%	22.793.400.000	39%
Vốn góp của các đối tượng khác	37.167.380.000	60,82%	35.398.020.000	61%
- Do pháp nhân nắm giữ	997.200.000	1,63%	949.730.000	2%
- Do thể nhân nắm giữ	36.170.180.000	59,2%	34.448.290.000	59%
Cổ Phiếu quỹ (*)	5.300.000		5.300.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>61.105.750.000</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>58.196.720.000</u></b>	<b>100%</b>

(\*) Đến thời điểm 31/12/2012, số lượng cổ phiếu quỹ của công ty là 530 CP. Giá trị cổ phiếu quỹ trên được trình bày theo mệnh giá của cổ phần.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	58.196.720.000	58.196.720.000
- Vốn góp tăng trong năm	2.909.030.000	
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	61.105.750.000	58.196.720.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.221.150.000	

### 19. d) Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.110.575	5.819.672
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.110.575	5.819.672
- Cổ phiếu phổ thông	6.110.575	5.819.672
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		530
- Cổ phiếu phổ thông		530
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.110.575	5.819.142
- Cổ phiếu phổ thông	6.110.575	5.819.142
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 19. d) Các quỹ của công ty:

	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	15.356.219.461	12.883.540.559
- Quỹ dự phòng tài chính	6.652.468.099	5.416.128.648
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Cộng:</b>	<b>22.008.687.560</b>	<b>18.299.669.207</b>

e) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn

### 19. mục kế toán cụ thể:

- Chi phí ghi nhận ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu gồm: + Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát:	865.437.615
---	-------------

### 20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu bán hàng	10.695.194.090	66.027.606.702
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.974.588.112	12.113.188.890
Doanh thu hợp đồng xây dựng	79.917.111.313	71.179.394.391
Doanh thu khác		3.274.400
<b>Cộng</b>	<b>105.586.893.515</b>	<b>149.323.464.383</b>

### 21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2012	Năm 2011
Giảm giá hàng bán		
<b>Cộng</b>		

### 22. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	10.695.194.090	66.027.606.702
Doanh thu thuần dịch vụ	14.974.588.112	12.113.188.890
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	79.917.111.313	71.179.394.391
Doanh thu khác		3.274.400
<b>Cộng</b>	<b>105.586.893.515</b>	<b>149.323.464.383</b>

### 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012	Năm 2011
Giá vốn của hàng hóa đã bán		3.274.400
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.967.343.596	35.369.055.987
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.022.148.657	2.315.614.668
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	74.573.138.713	72.872.998.923
<b>Cộng</b>	<b>78.562.630.966</b>	<b>110.560.943.978</b>

### 24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.929.758.956	11.712.704.705
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		2.954.544
<b>Cộng</b>	<b>4.929.758.956</b>	<b>11.715.659.249</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
- Lãi tiền vay		
- Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>		

### 26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2012	Năm 2011
- Hoà nhập chi phí dự án PNTC (*)	25.033.964.841	
- Hoà nhập chi phí bảo hành Công trình	2.792.876.417	8.206.483.608
- Hoà nhập tiền sử dụng đất DA PNTC	1.609.125.000	
- Hoà nhập quỹ trợ cấp mất việc làm	97.688.962	
- Thu nhập khác	78.430.273	4.645.800.097
	<b>29.612.085.493</b>	<b>12.852.283.705</b>

#### Ghi chú (\*):

Đây là khoản chi phí trích trước của dự án Công trình " Chợ - Siêu Thị - Căn hộ cao tầng" tại Khu dân cư Rạch Miễu Quận Phú Nhuận của một số hạng mục dở dang còn phải thực hiện như hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng tại tầng áp mái, sửa chữa văn phòng, sửa chữa nhà chứa rác ... và chi phí bảo hành Công trình đến năm 2012. Nhưng đến thời điểm 31/12/2012 Công ty cho rằng sẽ không phải thi công các hạng mục còn lại nên các khoản chi phí Công ty đã trích trước vào giá thành Công trình tại thời điểm ghi nhận doanh thu được hạch toán hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm 2012.

### 27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2012	Năm 2011
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.242.263.007	8.740.965.948
<b>Cộng</b>	<b>8.242.263.007</b>	<b>8.740.965.948</b>

### 28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	24.726.789.020	25.917.400.966
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	6.046.162	5.617.973
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	4.090	4.613

### 29. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Thông tin về hoạt động liên tục

Ban giám đốc Công ty khẳng định rằng Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở Công ty đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần, nghĩa là doanh nghiệp không có ý định cũng như không buộc phải ngừng hoạt động và thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

**2. Giao dịch các bên liên quan****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	31/12/2012
Tiền lương	
Thù lao hội đồng quản trị	188.534.500

**Giao dịch với các bên liên quan khác****Các bên liên quan khác với công ty gồm:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công Ty Xây Dựng Sài Gòn	Cổ đông chiếm 39,17 % Vốn điều lệ Công ty
Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội	Cổ đông chiếm 1,63 % Vốn điều lệ Công ty
Trần Thuý Vân - Vợ Chủ tịch HĐQT	Cổ đông chiếm 1,27 % Vốn điều lệ Công ty
Văn Bá Dương - Em Chủ tịch HĐQT	Cổ đông chiếm 0,62 % Vốn điều lệ Công ty

Trong quá trình hoạt động kinh, doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Phát sinh các nghiệp vụ bán:			
Tổng Công Ty Xây Dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	Thi công xây dựng	1.196.563.897
Phát sinh các nghiệp vụ mua:			
Tổng Công Ty Xây Dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	Thi công xây dựng	1.196.563.897

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Trần Thuý vân	Vợ CTHĐQT	Trái phiếu chuyển đổi 130% CP	303.600.000
Văn bá	Con CT HĐQT	Trái phiếu chuyển đổi 130% CP	971.000.000
Văn Bá Dương	Em CT HĐQT	Trái phiếu chuyển đổi 130% CP	1.198.900.000
Văn Bá Huyền	Con	Trái phiếu chuyển đổi 130% CP	30.000.000
Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội	Cổ đông	Trái phiếu chuyển đổi 130% CP	337.500.000
Tổng Công Ty Xây Dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi 130% CP	8.561.000.000

Giá hàng hoá và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là bán do Công ty công bố, Việc mua hàng hoá và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thị trường.

Các khoản nợ phải thu không có bảo đảm và được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

**3. Thông tin báo cáo bộ phận:**

Thông tin báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp, với bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Xây dựng công trình
- Kinh doanh bất động sản
- Kinh doanh dịch vụ

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Xây dựng công trình	Kinh doanh bất động sản	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	79.917.111.313	25.669.782.202	105.586.893.515
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>79.917.111.313</b>	<b>25.669.782.202</b>	<b>105.586.893.515</b>
Chi phí bộ phận	74.573.138.713	3.989.492.253	78.562.630.966
Kết quả doanh thu theo bộ phận	5.343.972.600	21.680.289.949	27.024.262.549
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			27.401.172.491
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(376.909.942)
Doanh thu hoạt động tài chính			4.929.758.956
Chi phí tài chính			1.195.882.480
Thu nhập khác			29.612.085.493
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			8.242.263.007
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			24.726.789.020
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	71.179.394.391	78.144.069.992	149.323.464.383
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>71.179.394.391</b>	<b>78.144.069.992</b>	<b>149.323.464.383</b>
Chi phí bộ phận	72.872.998.923	37.687.945.055	110.560.943.978
Kết quả doanh thu theo bộ phận	(1.693.604.532)	40.456.124.937	38.762.520.405
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			25.500.384.887
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			13.262.135.518
Doanh thu hoạt động tài chính			11.715.659.249
Chi phí tài chính			3.160.984.465
Thu nhập khác			12.852.283.705
Chi phí khác			10.727.093
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			8.740.965.948
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			25.917.400.966



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Số cuối năm	Xây dựng công trình	Kinh doanh bất động sản	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	21.873.405.630	761.717.880	22.635.123.510
Tài sản phân bổ cho bộ phận			-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			-
<b>Tổng tài sản</b>			<b>22.635.123.510</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.000.000.000	25.182.111.752	26.182.111.752
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			142.276.806.728
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>198.458.918.480</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	20.022.192.532	2.758.088.412	22.780.280.944
Tài sản phân bổ cho bộ phận			-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			-
<b>Tổng tài sản</b>			<b>22.780.280.944</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	212.888.800	25.915.867.796	26.128.756.596
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	51.812.343.497	30.000.000.000	81.812.343.497
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			102.432.495.010
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>210.373.595.103</b>

### Khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra chủ yếu tại Tp. HCM nên không phát sinh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31/12/2012	Ngày 31/12/2011	Ngày 31/12/2012	Ngày 31/12/2011
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.217.159.751	57.588.872.975	39.217.159.751	57.588.872.975
Phải thu khách hàng	22.635.123.510	21.390.799.863	22.635.123.510	21.390.799.863
Trả trước cho người bán	16.215.436.550	1.389.481.081	16.215.436.550	1.389.481.081
Các khoản phải thu khác	1.727.102.524	878.048.009	1.727.102.524	878.048.009
<b>Cộng</b>	<b>79.794.822.335</b>	<b>81.247.201.928</b>	<b>79.794.822.335</b>	<b>81.247.201.928</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

### Nợ phải trả tài chính

Phải trả cho người bán	23.324.976.687	4.323.280.108	23.324.976.687	4.323.280.108
Người mua trả tiền trước	26.182.111.752	26.128.756.596	26.182.111.752	26.128.756.596
Vay và nợ	30.195.000.000	30.195.000.000	30.195.000.000	30.195.000.000
Phải trả người lao động	9.596.145.283	5.112.078.407	9.596.145.283	5.112.078.407
Chi phí phải trả khác	7.036.222.097	41.218.869.895	7.036.222.097	41.218.869.895
Các khoản phải trả khác	41.630.096.270	39.550.193.353	41.630.096.270	39.550.193.353
<b>Cộng</b>	<b>137.964.552.089</b>	<b>146.528.178.359</b>	<b>137.964.552.089</b>	<b>146.528.178.359</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải trả cho người bán, người mua trả tiền trước và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn hạn.

### Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp giấy CNQSD nhà 125B 125C 127 Trần Huy Liệu F12 Quận Phú Nhuận để đảm bảo các khoản ký quỹ bảo lãnh và dự thầu có giá trị là 6.6121.609.623 đ.

### Tài sản thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012

## 5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh ( chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

### Phải thu khách hàng

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

### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp ( xem thuyết minh 3).

## 6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	23.324.976.687			23.324.976.687
Người mua trả tiền trước	26.182.111.752			26.182.111.752
Vay và nợ		30.195.000.000		30.195.000.000
Phải trả người lao động	9.596.145.283			9.596.145.283
Chi phí phải trả	6.534.694.097	51.226.337.302		57.761.031.399
Các khoản phải trả phải nộp khác	46.881.000.509	4.518.652.850		51.399.653.359
<b>Cộng</b>	<b>112.518.928.328</b>	<b>85.939.990.152</b>		<b>198.458.918.480</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	4.323.280.108			4.323.280.108
Người mua trả tiền trước	26.128.756.596			26.128.756.596
Vay và nợ	5.112.078.407	30.195.000.000		35.307.078.407
Phải trả người lao động				-
Chi phí phải trả	41.218.869.895	51.812.343.467		93.031.213.362
Các khoản phải trả phải nộp khác	42.789.002.185	8.794.264.445		51.583.266.630
<b>Cộng</b>	<b>119.571.987.191</b>	<b>90.801.607.912</b>		<b>210.373.595.103</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng lưu chuyển tiền tệ trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro khác.

Các phân tích về độ nhạy dưới đây được trình bày trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

#### Rủi ro về cổ phiếu

Cổ phiếu của Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về cổ phiếu là không đáng kể.

#### Rủi ro về bất động sản.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Công ty đã xác định được sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: Việc chi phí của dự án dân cư có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình hoàn thành dự án và chuyển giao cho khách hàng. Công ty đã nghiên cứu và nhờ ý kiến của chuyên gia tư vấn về các yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện kế hoạch nhằm giảm thiểu rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch và thực hiện dự án. Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng lưu chuyển tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Trong năm 2012 Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

Rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay.

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

Trong năm 2012 Công ty không phát sinh các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Mức độ thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích được giả định trên điều kiện có thể quan sát được của thị trường

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của Công ty.

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
KỸ THUẬT XÂY DỰNG  
PHÚ NHUẬN  
Q. PHÚ NHUẬN - TP. HỒ CHÍ MINH




Văn Bá Tuấn

## **CÁC LÃNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA AASCS:**

### **1. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN:**

- Kiểm toán các báo cáo tài chính.
- Kiểm toán hoạt động, kiểm toán tuân thủ.
- Kiểm toán báo cáo quyết toán công trình xây dựng cơ bản và kiểm toán dự án.
- Kiểm toán xác định vốn góp.
- Kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp.

### **2. DỊCH VỤ KẾ TOÁN:**

- Hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán tài chính.
- Xây dựng các mô hình tổ chức bộ máy tổ chức công tác kế toán.
- Mở, ghi sổ kế toán và lập các báo cáo tài chính.

### **3. DỊCH VỤ TƯ VẤN:**

- Tư vấn thuế.
- Hướng dẫn thủ tục đăng ký kinh doanh.
- Tư vấn về giá tài sản.
- Soạn thảo các phương án đầu tư.
- Tư vấn cổ phần hóa, sáp nhập và giải thể doanh nghiệp.

### **4. ĐÀO TẠO CÁN BỘ VÀ ỨNG DỤNG TIN HỌC**

- Tổ chức các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ kế toán, kiểm toán nội bộ, quản trị doanh nghiệp, ứng dụng tin học trong công tác kế toán cho đội ngũ kế toán viên và kế toán trưởng.
- Cung cấp và hướng dẫn sử dụng phần mềm kế toán.

## **WIDE RANGE OF AASCS SERVICES:**

### **1. AUDIT SERVICES:**

- Financial statements audit.
- Performance audit and compliance audit.
- Audit of final accounts of basic construction work and projects.
- Evaluation of assets used for capital contribution.
- Audit of assets evaluation for enterprise.

### **2. ACCOUNTING SERVICES:**

- Guidance on the application of regulation on accounting and finance.
- Arrangements of the accounting apparatus, the organization of accounting works.
- Preparation of accounting records and financial statements.

### **3. FINANCIAL CONSULTANCY SERVICES:**

- Tax consultancy.
- Guidance on business registration.
- Advice on asset valuation.
- Preparation of investment projects.
- Advice on equitisation, merger and liquidation of business entities.

### **4. TRAINING AND INFORMATICS APPLICATION:**

- Further training in professional skills of accounting, internal control, management, IT application in accountancy for accounting department.
- Development and instruction for software packages for accounting purpose.