



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)



29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 • Fax: (08) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn



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

Báo cáo Tài chính

*cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

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

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 32

050
CỔ
ĐƠN
VỊ
CHÍNH
VÀ KINH
PHÍ.
/ - T/

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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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. Đăng ký thay đổi lần thứ mười giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17 tháng 9 năm 2013

Lĩnh vực Kinh doanh

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải)
- Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. 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, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. 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. Sản giao dịch bất động sản. Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống tại trụ sở).
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt , thép , gang (không hoạt động tại trụ sở) . Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở) . Gia công cơ khí , xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở) . Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn . Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí , tái chế phế thải , xi , mạ điện tại trụ sở) . Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở) . Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ . Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng . Lắp đặt hệ thống cấp , thoát nước , lò sưởi và điều hòa không khí . Lắp đặt hệ thống xây dựng khác . Hoàn thiện công trình xây dựng . Hoạt động xây dựng chuyên dung khác . Vận tải hàng hóa bằng đường bộ . Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô) . Bốc xếp hàng hóa . Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị . Đại lý . Môi giới (trừ môi giới bất động sản) . Đấu giá .
- Vệ sinh chung nhà cửa . Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan . Dịch vụ giữ xe . Hoạt động thể thao khác :Thể dục thể hình . Sửa chữa thiết bị , đồ dùng gia đình (không gia công cơ khí , tái chế phế thải , xi mạ điện tại trụ sở) . Giặt là , làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú . Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình

11726
CÔNG TY
PHÚ NHUẬN
KỸ THUẬT
XÂY DỰNG
M. T. O.
PH. N.
H. C.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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 87.574.750.000 VND (Tám mươi bảy tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng chẵn)

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 Sân 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	56.542.713.448 VND
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định	30.496.737.633 VND

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 14.546.627.388 VND

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 là 15.014.688.128 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
Ông : Phạm Hồng Chí	Kế Toán Trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Nghiêm Bá Bích	Trưởng ban kiểm soát
Nguyễn Trọng Đông	Thành viên
Nguyễn Thị Vân	Thành viên



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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 2013, 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 cho năm 2013 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2014



Văn Bá Tuấn

Số: 199/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo Tài chính năm 2013 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 03 năm 2014 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 2013 được trình bày từ trang 05 đến trang 32 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2013, 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 2013, 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 26 tháng 03 năm 2014

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



Đỗ Khắc Thanh

Kiểm toán viên

Lê Văn Tuấn

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0064-2013-142-1

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0479-2013-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		88.921.527.290	113.116.119.734
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	29.901.674.125	39.217.159.751
111	1. Tiền		12.026.594.452	3.174.298.253
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.875.079.673	36.042.861.498
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		42.773.530.421	40.577.662.584
131	1. Phải thu khách hàng		39.646.248.937	22.635.123.510
132	2. Trả trước cho người bán		2.005.757.730	16.215.436.550
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	1.121.523.754	1.727.102.524
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
140	IV. Hàng tồn kho		15.678.528.934	30.727.468.564
141	1. Hàng tồn kho	05	15.678.528.934	30.727.468.564
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		567.793.810	2.593.828.835
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		12.807.531	144.001.916
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	06	311.111.269	2.351.701.507
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	06	208.460.000	22.642.850
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		35.415.010	75.482.562
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		203.201.361.963	188.101.073.851
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 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2013	01/01/2013
220	II. Tài sản cố định		105.749.878.178	48.431.026.021
221	1. Tài sản cố định hữu hình	07	27.135.944.754	17.693.906.607
222	- Nguyên giá		33.147.585.040	23.174.056.079
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.011.640.286)	(5.480.149.472)
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	13.574.843.158	13.807.490.148
228	- Nguyên giá		16.030.388.154	15.604.688.154
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.455.544.996)	(1.797.198.006)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	09	65.039.090.266	16.929.629.266
240	III. Bất động sản đầu tư	10	10.021.612.135	10.201.164.800
241	- Nguyên giá		10.580.524.040	10.545.106.489
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(558.911.905)	(343.941.689)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		87.089.451.081	129.462.268.081
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		87.039.451.081	129.412.268.081
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	V. Tài sản dài hạn khác		340.420.569	6.614.949
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	340.420.569	6.614.949
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
268	3. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		292.122.889.253	301.217.193.585



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2013	01/01/2013
300	A . NỢ PHẢI TRẢ		157.988.723.457	198.458.918.480
310	I. Nợ ngắn hạn		102.634.278.045	112.518.928.328
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		6.572.527.258	
312	2. Phải trả người bán		14.502.942.432	23.324.976.687
313	3. Người mua trả tiền trước		24.908.336.624	26.182.111.752
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	2.316.767.049	3.238.083.734
315	5. Phải trả người lao động		5.944.366.092	9.596.145.283
316	6. Chi phí phải trả	14	5.667.856.010	7.036.222.097
317	7. Phải trả nội bộ			
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	15	41.679.070.533	41.630.096.270
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		133.500.000	
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		908.912.047	1.511.292.505
330	II. Nợ dài hạn		55.354.445.412	85.939.990.152
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
333	3. Phải trả dài hạn khác	16	4.518.652.850	4.518.652.850
334	4. Vay và nợ dài hạn	17		30.195.000.000
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn	18	50.835.792.562	51.226.337.302
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU		134.134.165.796	102.758.275.105
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	134.134.165.796	102.758.275.105
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		87.574.750.000	61.105.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.359.346.000	
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			
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		16.810.882.200	15.356.219.461
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		7.379.799.468	6.652.468.099
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		15.014.888.128	19.649.137.545
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		292.122.889.253	301.217.193.585



CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chi tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
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 03 năm 2014

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Chí



Văn Bá Tuấn



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	143.748.542.063	105.586.893.515
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch	22	143.748.542.063	105.586.893.515
11	4. Giá vốn hàng bán	23	98.521.445.130	78.562.630.966
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp		45.227.096.933	27.024.262.549
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	1.704.951.092	4.929.758.956
22	7. Chi phí tài chính		522.975.457	1.195.882.480
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		522.975.457	1.195.882.480
24	8. Chi phí bán hàng		72.771.693	33.943.237
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		26.812.055.560	27.367.229.254
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.524.245.315	3.356.966.534
31	11. Thu nhập khác		1.335.062.252	29.612.085.493
32	12. Chi phí khác		1.097.853.286	
40	13. Lợi nhuận khác		237.208.966	29.612.085.493
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.761.454.281	32.969.052.027
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	5.214.826.893	8.242.263.007
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		14.546.627.388	24.726.789.020
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	26	2.303	4.090

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Tường Vân

Phạm Hồng Chí

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



Văn Bá Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		188.858.738.006	145.344.558.944
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(71.288.664.998)	(75.440.041.082)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(60.391.464.482)	(32.780.885.674)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.514.038.466)	(6.662.942.651)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		46.853.507.789	200.789.837.633
	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(98.752.505.959)	(243.391.825.821)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(234.428.110)	(12.141.298.651)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(112.528.400)	(45.500.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác			550.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(500.608.000)	(544.811.573)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(613.136.400)	(589.761.573)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.828.930.000	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		(584.000)	
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được			
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(195.000.000)	
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.100.987.116)	(8.549.683.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(8.467.641.116)	(5.640.653.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(9.315.205.626)	(18.371.713.224)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		39.217.159.751	57.588.872.975
61	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		29.901.674.125	39.217.159.751

SỐ 11
CÔNG
HỢP
VỤ
NH
VIỆM
T. H

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí



Văn Bá Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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. Đăng ký thay đổi lần thứ mười giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17 tháng 9 năm 2013.

Tổng vốn điều lệ là 87.574.750.000 VND (Tám mươi bảy tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng chẵn)

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

Lĩnh vực kinh doanh:

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải)
- Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. 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, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. 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. Sản giao dịch bất động sản. Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống tại trụ sở).
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dung khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

- Vệ sinh chung nhà cửa . Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan . Dịch vụ giữ xe . Hoạt động thể thao khác :Thể dục thể hình . Sửa chữa thiết bị , đồ dùng gia đình (không gia công cơ khí , tái chế phế thải , xi mạ điện tại trụ sở) . Giặt là , làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú . Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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

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.

SỐ
CỘNG
NHỆ
VỤ
ÍNH
KIẾN
TÀI
P.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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

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

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
TIỀN	12.006.498.352	3.174.298.253
Tiền mặt	1.306.518.535	1.182.538.194
Tiền gửi ngân hàng	10.699.979.817	1.991.760.059
+ Ngân hàng Ngoại thương	2.279.645	2.380.809
+ Ngân hàng Đông Á	87.443.573	80.760.971
+ Eximbank	463.686.461	238.624.254
+ Ngân hàng Công thương	8.914.972.909	342.674.095
+ Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội	1.158.001.614	242.484.668
+ Ngân hàng Á Châu	22.805.113	22.438.229
+ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	28.068.587	1.018.234.142
+ Ngân hàng Đầu tư phát triển	22.721.915	44.162.891
CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	17.875.079.673	36.042.861.498
Tiền gửi ngân hàng kì hạn 01 tháng	17.875.079.673	31.932.487.938
Eximbank	7.295.471.622	6.500.000.000
Ngân hàng Công thương	6.128.930.000	15.132.487.938
Ngân hàng SHB	4.450.678.051	10.300.000.000
Ngân hàng Á Châu		
Tiền gửi ngân hàng kì hạn 03 tháng		4.110.373.560
Ngân hàng Đầu tư Phát triển		4.110.373.560
Tiền đang chuyển	20.096.100	
Cộng	29.901.674.125	39.217.159.751

50117
 CÔNG
 DUYỆM
 H. VU T.
 HÍNH K.
 KIỂM K.
 H. N.
 TP. H.

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
- Phải thu về cổ phần hoá		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu khác	1.121.523.754	1.727.102.524
+ Ngân sách thành phố (Công trình Công hợp)	531.136.131	531.136.131
+ Chi phí cho công tác cổ phần hóa	373.363.292	513.363.292
+ Tiền sử dụng đất của các hộ dân tái định cư khu Rạch Miễu		184.068.750
+ Thuế GTGT của vật tư		414.725.969
+ Nước các hộ dân		35.446.973
+ Bảo Hiểm cháy nổ của các hộ dân PNTC	4.572.226	10.197.234
+ Thuế TNCN CB CNV		21.918.773
+ Phải thu khác	9.304.800	16.245.402
+ Tiền trước bạ của 80 Trần Huy Liệu	203.147.305	
Cộng	1.121.523.754	1.727.102.524

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

5. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	40.650.456	40.560.456
- Công cụ, dụng cụ	2.121.570.912	3.115.087.045
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.525.639.977	20.331.179.010
- Thành phẩm	6.990.667.589	7.240.642.053
- Hàng hóa		
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hóa kho bảo thuế		
- Hàng hóa bất động sản		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<u>15.678.528.934</u>	<u>30.727.468.564</u>

6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	311.111.269	2.351.701.507
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	208.460.000	22.642.850
- Thuế thu nhập cá nhân		
Cộng	<u>519.571.269</u>	<u>2.374.344.357</u>

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

Năm 2013

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	13.753.826.130	1.797.372.259	6.923.083.304	699.774.386		23.174.056.079	
Số tăng trong kỳ	11.100.357.209	21.778.400		90.750.000		11.212.885.609	
- Mua trong kỳ	11.100.357.209	21.778.400		90.750.000		11.212.885.609	
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tặng khác							
Số giảm trong kỳ		858.521.000				1.239.356.648	
- Thanh lý							
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Giảm khác		858.521.000				1.239.356.648	
Số dư cuối năm	24.854.183.339	960.629.659	6.923.083.304	409.688.738		33.147.585.040	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	530.567.074	1.221.716.275	3.227.385.049	500.481.074		5.480.149.472	
Số tăng trong kỳ	329.616.909	207.588.586	823.754.468	150.655.588		1.511.615.551	
- Khấu hao trong kỳ	329.616.909	207.588.586	823.754.468	150.655.588		1.511.615.551	
- Tặng khác							
Số giảm trong kỳ		580.147.344				980.124.737	
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác		580.147.344				980.124.737	
Số dư cuối năm	860.183.983	849.157.517	4.051.139.517	251.159.269		6.011.640.286	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	13.223.259.056	575.655.984	3.695.698.255	199.293.312		17.693.906.607	
Tại ngày cuối kỳ	23.993.999.356	111.472.142	2.871.943.787	158.529.469		27.135.944.754	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	14.061.223.054	60.000.000	1.483.465.100		15.604.688.154
Số tăng trong năm			425.700.000		425.700.000
- Mua trong năm			425.700.000		425.700.000
- 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	1.909.165.100		16.030.388.154
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	992.200.810	45.000.000	759.997.196		1.797.198.006
Số tăng trong năm	281.224.461	15.000.000	362.122.529		658.346.990
- Khấu hao trong năm	281.224.461	15.000.000	362.122.529		658.346.990
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
Cộng					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	1.273.425.271	60.000.000	1.122.119.725		2.455.544.996
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.069.022.244	15.000.000	723.467.904		13.807.490.148
Tại ngày cuối năm	12.787.797.783		787.045.375		13.574.843.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

09. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
- Công trình 80 Trần Huy Liệu	48.109.461.000	
- Công trình Cần Giờ	16.929.629.266	16.929.629.266
	65.039.090.266	16.929.629.266

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá	10.545.106.489	35.417.551		10.580.524.040
- Quyền sử dụng đất	4.096.000.000			4.096.000.000
- Nhà	6.449.106.489	35.417.551		6.484.524.040
II. Giá trị hao mòn lũy kế	343.941.689	214.970.216		558.911.905
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	343.941.689	214.970.216		558.911.905
III. Giá trị còn lại	10.201.164.800			10.021.612.135
- Quyền sử dụng đất	4.096.000.000			4.096.000.000
- Nhà	6.105.164.800			5.925.612.135



11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Đầu tư cổ phiếu		50.000.000		50.000.000
+ Cty CP Song Tân Đức Hòa (*)				
+ 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				
Cộng		50.000.000		50.000.000

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Công cụ dụng cụ	340.420.569	6.614.949
Cộng	340.420.569	6.614.949

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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.

	31/12/2013	01/01/2013
- Thuế giá trị gia tăng	1.697.102.265	2.662.521.672
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	477.401.061	559.090.372
- Thuế thu nhập cá nhân	142.263.723	16.471.690
Cộng	2.316.767.049	3.238.083.734

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
- Dự án PNTC		501.528.000
- Chi phí bảo hành công trình PNTC	5.667.856.010	6.534.694.097
Cộng	5.667.856.010	7.036.222.097

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

	31/12/2013	01/01/2013
- Bảo hiểm xã hội	65.205	
- Doanh thu chưa thực hiện	610.557.818	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	180.200.000	184.200.000
- Cổ tức phải trả	12.105.841.564	13.980.984.187
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	28.782.405.946	27.464.912.083
Cộng	41.679.070.533	41.630.096.270

(*) Chi tiết các khoản phải trả khác:

	31/12/2013	01/01/2013
+ Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn	27.839.588.371	27.340.046.087
+ Tiền nước, gas các căn hộ	102.485.639	6.030.000
+ Thuế TNCN CB CNV	261.421.556	26.023.607
+ UBND F7		7.319.000
+ Đối tượng khác	554.021.401	60.604.410
+ Ban QLDA khu RM	24.888.979	24.888.979
Cộng	28.782.405.946	27.464.912.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Công ty Giải Trí Hoà Bình	219.240.000	219.240.000
- NH Thương Mại CP Hà Hội	4.036.281.600	4.036.281.600
- NH Thương Mại CP Công Thương VN CN2	214.104.000	214.104.000
- Công ty TNHH Sài gòn 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
Cộng	4.518.652.850	4.518.652.850

Tên đơn vị thế chấp	Tài sản thế chấp VND	Nội dung thế chấp
- Công ty Giải Trí Hoà Bình	219.240.000	Tiền thuê Nhà hàng Hoa Lan
- NH Thương Mại CP Hà Hội	4.036.281.600	Tiền thuê Cao ốc 127 Trần Huy Liệu
- NH Thương Mại CP Công Thương VN CN2	214.104.000	Tiền thuê Nhà 202 Phan Xích Long
- Công ty TNHH Sài gòn Co.op Rạch Miễu	44.627.250	Tiền thuê Tầng G lô C PNTC
- CN Công ty CP Đầu tư Hoàng Đạo TP HCM	4.400.000	Tiền thuê kho lô B PNTC



17. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
Vay dài hạn		30.195.000.000
- Vay ngân hàng		
- Vay đối tượng khác (*)		195.000.000
- Trái phiếu phát hành (**)		30.000.000.000
Nợ dài hạn		
Cộng		30.195.000.000

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
- Chi phí trích trước dự án hạ tầng Rạch Miễu (*)	50.835.792.562	51.226.337.302
Cộng	50.835.792.562	51.226.337.302

(*) 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

Năm 2013

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn có 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	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	58.196.720.000			(5.300.000)		14.190.633.395	12.883.540.559	5.416.128.648	
Tăng vốn trong năm trước									
Lãi trong năm trước						24.726.789.020			
Tăng do trích từ lợi nhuận	2.909.030.000								
Tăng vốn trong năm trước									
Lỗ trong năm trước									
Chia cổ tức						(12.221.150.000)			
Trích quỹ từ lợi nhuận						(6.181.697.255)	2.472.678.902	1.236.339.451	
Sử dụng quỹ									
Chi thù lao HĐQT, Ban KS						(865.437.615)			
Số dư cuối năm trước	61.105.750.000			(5.300.000)		19.649.137.545	15.356.219.461	6.652.468.099	
Số dư đầu năm nay	61.105.750.000			(5.300.000)		19.649.137.545	15.356.219.461	6.652.468.099	
Tăng vốn trong năm nay	26.469.000.000	7.359.346.000							
Lãi trong năm nay						14.546.627.388			
Tăng do trích từ lợi nhuận							1.454.662.739	727.331.369	
Tăng khác									
Lỗ trong năm nay						(15.035.288.000)			
Chia cổ tức						(4.145.788.806)			
Trích quỹ từ lợi nhuận									
Giảm khác									
Chi thù lao HĐQT, Ban KS									
Số dư cuối năm nay	87.574.750.000	7.359.346.000		(5.300.000)		15.014.688.128	16.810.882.200	7.379.799.468	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

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	34.300.090.000	39,17%	23.933.070.000	39%
Vốn góp của các đối tượng khác	53.269.360.000	60,83%	37.167.380.000	61%
- Do pháp nhân nắm giữ	1.256.810.000	1,44%	997.200.000	2%
- Do thể nhân nắm giữ	52.012.550.000	59,4%	36.170.180.000	59%
Cổ Phiếu quỹ (*)	5.300.000		5.300.000	
Cộng	<u>87.574.750.000</u>	100%	<u>61.105.750.000</u>	100%

(*) Đến thời điểm 31/12/2013, 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	61.105.750.000	61.105.750.000
- Vốn góp tăng trong năm	26.469.000.000	
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	87.574.750.000	61.105.750.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	15.035.288.000	

19. d) Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.757.475	6.110.575
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.757.475	6.110.575
- Cổ phiếu phổ thông	8.757.475	6.110.575
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	530	530
- Cổ phiếu phổ thông	530	530
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.756.945	6.110.045
- Cổ phiếu phổ thông	8.756.945	6.110.045
- Cổ phiếu ưu đãi		

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

19. d) Các quỹ của công ty:

	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	16.810.882.200	15.356.219.461
- Quỹ dự phòng tài chính	7.379.799.468	6.652.468.099
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Cộng:	24.190.681.668	22.008.687.560

e) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các 19. chuẩn mực kế toán cụ thể:

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

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

	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu bán hàng	31.326.650.796	10.695.194.090
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.821.918.721	14.974.588.112
Doanh thu hợp đồng xây dựng	95.948.833.087	79.917.111.313
Doanh thu khác	651.139.459	
Cộng	143.748.542.063	105.586.893.515

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2013	Năm 2012
Chiết khấu thương mại		
Giảm giá hàng bán		
Cộng		

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

	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	31.326.650.796	10.695.194.090
Doanh thu thuần dịch vụ	15.821.918.721	14.974.588.112
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	95.948.833.087	79.917.111.313
Doanh thu khác	651.139.459	
Cộng	143.748.542.063	105.586.893.515

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn của hàng hóa đã bán		
Giá vốn của thành phẩm đã bán	5.277.272.393	1.967.343.596
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.247.236.222	2.022.148.657
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	90.996.936.515	74.573.138.713
Cộng	98.521.445.130	78.562.630.966

11720
CÔNG TY
PHỤ NHUẬN
KẾ TÍNH
TÀI CHÍNH
NĂM
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.704.951.092	4.929.758.956
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	<u>1.704.951.092</u>	<u>4.929.758.956</u>

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.214.826.893	8.242.263.007
Cộng	<u>5.214.826.893</u>	<u>8.242.263.007</u>

26. 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:

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	14.546.627.388	24.726.789.020
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	8.756.945	5.617.973
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	2.303	4.401

27. 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.

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:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Tiền lương		
Thù lao hội đồng quản trị	509.131.959	865.437.616



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

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
Vân 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	
Phát sinh các nghiệp vụ mua: Tổng Công Ty Xây Dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	Thi công xây dựng	

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.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Xây dựng công trình giao thông
- Gia công chế sửa kết cấu thép
- Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn
- Vật liệu xây dựng
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện
- San lấp mặt bằng
- Kinh doanh bất động sản

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:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Năm nay	Xây dựng công trình	Bất động sản Dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	95.948.833.087	47.799.708.976	143.748.542.063
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	95.948.833.087	47.799.708.976	143.748.542.063
Chi phí bộ phận	92.672.420.050	32.733.852.333	125.406.272.383
Kết quả doanh thu theo bộ phận	3.276.413.037	15.065.856.643	18.342.269.680
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			18.342.269.680
Doanh thu hoạt động tài chính			1.704.951.092
Chi phí tài chính			522.975.457
Thu nhập khác			1.335.062.252
Chi phí khác			1.097.853.286
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			5.214.826.893
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			14.546.627.388
Năm trước			
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
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.917.111.313	25.669.782.202	105.586.893.515
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 khác			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			8.242.263.007
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			24.726.789.020
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	Bất động sản Dịch vụ	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	57.038.732.967	100.060.230.274	157.098.963.241
Tài sản phân bổ cho bộ phận			-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			135.023.926.012
Tổng tài sản			292.122.889.253
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	22.369.178.847	29.426.989.474	51.796.168.321
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			106.192.555.136

50117
CÔNG T
KHẨM H
VỤ T
HÍNH KẾ
KIỂM T
TIA NA
TP. HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

			Đơn vị tính: VND
Tổng nợ phải trả			157.988.723.457
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	39.702.263.061	31.152.660.254	70.854.923.315
Tài sản phân bổ cho bộ phận			-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			230.362.270.270
Tổng tài sản			301.217.193.585
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận			
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	1.000.000.000	25.182.111.752	26.182.111.752
Nợ phải trả không 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
Tổng nợ phải trả			198.458.918.480

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

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31/12/2013	Ngày 31/12/2012	Ngày 31/12/2013	Ngày 31/12/2012
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.901.674.125	39.217.159.751	29.901.674.125	39.217.159.751
Phải thu khách hàng	39.646.248.937	22.635.113.510	39.646.248.937	22.635.113.510
Trả trước cho người bán	2.005.757.730	16.215.436.550	2.005.757.730	16.215.436.550
Các khoản phải thu khác	1.121.523.754	1.727.102.524	1.121.523.754	1.727.102.524
Cộng	72.675.204.546	79.794.812.335	72.675.204.546	79.794.812.335
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	14.502.942.432	23.324.976.687	14.502.942.432	23.324.976.687
Người mua trả tiền trước	24.908.336.624	26.182.111.752	24.908.336.624	26.182.111.752
Vay và nợ	6.572.527.258		6.572.527.258	30.195.000.000
Phải trả người lao động	5.944.366.092	9.596.145.283	5.944.366.092	9.596.145.283
Chi phí phải trả khác	5.667.856.010	7.036.222.097	5.667.856.010	7.036.222.097
Các khoản phải trả khác	41.679.070.533	41.630.096.270	41.679.070.533	41.630.096.270
Cộng	99.275.098.949	107.769.552.089	99.275.098.949	137.964.552.089

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị má công cụ tài chính có

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

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty không thế chấp tài sản cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2013

Tài sản thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31/12/2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

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 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 đơn 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.

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
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	14.502.942.432			14.502.942.432
Người mua trả tiền trước	4.098.647.600	20.809.689.024		24.908.336.624
Vay và nợ	6.572.527.258			6.572.527.258
Phải trả người lao động	5.944.366.092			5.944.366.092
Chi phí phải trả		56.503.648.572		56.503.648.572
Các khoản phải trả phải nộp khác	41.679.070.533	4.518.652.850		46.197.723.383
Cộng	72.797.553.915	81.831.990.446	-	154.629.544.361
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	23.324.976.687			23.324.976.687
Người mua trả tiền trước	5.372.422.728	20.809.689.024		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		57.761.031.399		57.761.031.399
Các khoản phải trả phải nộp khác	46.881.000.509	4.518.652.850		51.399.653.359
Cộng	85.174.545.207	113.284.373.273	-	198.458.918.480



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

Đơn vị tính: VND

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.

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 2013 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 2013 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 hiện tại.

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.

011729
CÔNG TY
PHÚ NHUẬN
VỤ TƯ VẤN
KẾ TOÁN
ÁNH
P. HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

Đơn vị tính: VND

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 2012 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 03 năm 2014

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chi



Tổng Giám đốc
Vân Bá Tuấn

