

**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 2014  
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 ĐỘC LẬP              | 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      |

05  
C  
ICAN  
TH  
CH  
VÀ  
PH  
- 1

## **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 2014.

### **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 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17 tháng 9 năm 2013. Đăng ký thay đổi lần thứ mười một giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 05 tháng 6 năm 2014. Đăng ký thay đổi lần thứ mười hai giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25 tháng 11 năm 2014.

### **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 ) . Đầu 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

## **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 92.828.020.000 VND (Chín mươi hai tỷ tám trăm hai mươi tám triệu hai mươi ngàn đồng)

**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 Lôc C Cao Ốc PNTECHCONS |
| Chi nhánh 1 Trung Tâm Xây Dựng Vĩnh Tiến              | 48 Hoa sứ Lầu 2 Lôc C Cao Ốc PNTECHCONS |
| Chi nhánh 2 Trung Tâm Thiết kế An Gia                 | 48 Hoa sứ Lầu 2 Lôc C Cao Ốc PNTECHCONS |
| Chi nhánh 3 Sân Giao Dịch Bất Động Sản Phúc Lộc       | 48 Hoa sứ Lầu 2 Lôc C Cao Ốc PNTECHCONS |

**Công ty liên kết, liên doanh**

Vốn đầu tư

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| DNTN TM & XD Anh Dũng              | 56.581.543.448 VND |
| Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định | 27.590.601.817 VND |

**Kết quả hoạt động**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 456.308.810 VND

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 là 10.407.056.649 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 : Trần Văn Triệu    | Chủ tịch   | ( bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |
| Ông : Văn Bá Tuấn       | Chủ tịch   | ( miễn nhiệm ngày 26/04/2014) |
| Bà: Lê Hồng Nhung       | Thành viên | ( miễn nhiệm ngày 26/04/2014) |
| Ông : Nguyễn Thành Nhơn | Thành viên |                               |
| Ông : Phạm Hồng Chí     | Thành viên | ( miễn nhiệm ngày 26/04/2014) |
| Ông : Lê Hữu Sơn        | Thành viên |                               |
| Ông: Đặng Ngọc Cường    | Thành viên | ( bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

|                         |                   |                               |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Ông : Đặng Ngọc Cường   | Tổng Giám đốc     | ( bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |
| Ông : Văn Bá Tuấn       | Tổng Giám đốc     | ( miễn nhiệm ngày 26/04/2014) |
| Ông : Vũ Hoàng Phương   | Phó Tổng Giám đốc | ( bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |
| Ông: Văn Bá Dương       | Phó Tổng Giám đốc | ( bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |
| Ông : Nguyễn Thành Nhơn | Phó Tổng Giám đốc |                               |
| Ông : Phạm Hồng Chí     | Kế Toán Trưởng    |                               |



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                   |   |
|-------------------|---|
| Nghiêm Bá Bích    | Trưởng ban kiểm soát                    |
| Trần Huy Phong    | Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |
| Trần Kim Hoàn     | Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2014)   |
| Nguyễn Trọng Đồng | Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2014) |
| Nguyễn Thị Vân    | Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2014) |

### **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.

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 2014, 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 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty.

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2015*

**T.M. Ban Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



**Đặng Ngọc Cường**

Số: 252/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***Về Báo cáo Tài chính năm 2014 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 10 tháng 03 năm 2015 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 2014 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 2014, 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 2014, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2015

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

**Tổng Giám đốc**  
  
**Đỗ Khắc Thanh**

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

**Kiểm toán viên**

  
**Lê Văn Tuấn**

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          |             | <b>78.924.332.693</b>  | <b>88.921.527.290</b>  |
| 110        | I. Tiền và các khoản tương đương tiền               | 03          | 23.737.803.560         | 29.901.674.125         |
| 111        | 1. Tiền   |             | 23.737.803.560         | 12.026.594.452         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                       |             |                        | 17.875.079.673         |
| 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                    |             | 34.609.693.494         | 42.773.530.421         |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                              |             | 32.648.017.423         | 39.646.248.937         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                          |             | 139.748.036            | 2.005.757.730          |
| 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          | 1.821.928.035          | 1.121.523.754          |
| 139        | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           |             |                        |                        |
| 140        | IV. Hàng tồn kho                                    |             | 19.998.255.750         | 15.678.528.934         |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                     | 05          | 19.998.255.750         | 15.678.528.934         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               |             |                        |                        |
| 150        | V. Tài sản ngắn hạn khác                            |             | 578.579.889            | 567.793.810            |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       |             |                        | 12.807.531             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 06          |                        | 311.111.269            |
| 154        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 06          | 328.559.429            | 208.460.000            |
| 158        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                            |             | 250.020.460            | 35.415.010             |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           |             | <b>199.804.562.110</b> | <b>203.201.361.963</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 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN   | Thuyết minh | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                        |             | <b>105.659.133.716</b> | <b>105.749.878.178</b> |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                       | 07          | 26.187.115.345         | 27.135.944.754         |
| 222   | - Nguyên giá                                      |             | 34.098.514.668         | 33.147.585.040         |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      |             | (7.911.399.323)        | (6.011.640.286)        |
| 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          | 14.088.107.259         | 13.574.843.158         |
| 228   | - Nguyên giá                                      |             | 16.690.532.454         | 16.030.388.154         |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      |             | (2.602.425.195)        | (2.455.544.996)        |
| 230   | 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                | 09          | 65.383.911.112         | 65.039.090.266         |
| 240   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                   | 10          | <b>9.770.761.887</b>   | <b>10.021.612.135</b>  |
| 241   | - Nguyên giá                                      |             | 10.580.524.040         | 10.580.524.040         |
| 242   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      |             | (809.762.153)          | (558.911.905)          |
| 250   | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>     |             | <b>84.222.145.265</b>  | <b>87.089.451.081</b>  |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                         |             |                        |                        |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh        |             | 84.172.145.265         | 87.039.451.081         |
| 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   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                    |             | <b>152.521.242</b>     | <b>340.420.569</b>     |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                      | 12          | 152.521.242            | 340.420.569            |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                 |             |                        |                        |
| 268   | 3. Tài sản dài hạn khác                           |             |                        |                        |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                          |             | <b>278.728.894.803</b> | <b>292.122.889.253</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 300   | <b>A . NỢ PHẢI TRẢ</b>                 |             | <b>149.133.914.164</b> | <b>157.988.723.457</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>93.644.368.213</b>  | <b>102.634.278.045</b> |
| 311   | 1. Vay và nợ ngắn hạn                  |             | 3.272.527.258          | 6.572.527.258          |
| 312   | 2. Phải trả người bán                  |             | 10.610.667.109         | 14.502.942.432         |
| 313   | 3. Người mua trả tiền trước            |             | 21.694.009.208         | 24.908.336.624         |
| 314   | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 13          | 1.087.725.758          | 2.316.767.049          |
| 315   | 5. Phải trả người lao động             |             | 63.796.000             | 5.944.366.092          |
| 316   | 6. Chi phí phải trả                    | 14          |                        | 5.667.856.010          |
| 317   | 7. Phải trả nội bộ                     |             |                        |                        |
| 319   | 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 15          | 56.631.177.164         | 41.679.070.533         |
| 320   | 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn         |             | 183.500.000            | 133.500.000            |
| 323   | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          |             | 100.965.716            | 908.912.047            |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>55.489.545.951</b>  | <b>55.354.445.412</b>  |
| 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          |                        |                        |
| 337   | 7. Dự phòng phải trả dài hạn           | 18          | 50.970.893.101         | 50.835.792.562         |
| 400   | <b>B . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>              |             | <b>129.594.980.639</b> | <b>134.134.165.796</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | 19          | <b>129.594.980.639</b> | <b>134.134.165.796</b> |
| 411   | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu           |             | 92.828.020.000         | 87.574.750.000         |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                |             | 2.106.076.000          | 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               |             | 16.856.513.081         | 16.810.882.200         |
| 418   | 8. Quỹ dự phòng tài chính              |             | 7.402.614.909          | 7.379.799.468          |
| 419   | 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu       |             |                        |                        |
| 420   | 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  |             | 10.407.056.649         | 15.014.688.128         |
| 421   | 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản   |             |                        |                        |
| 430   | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>  |             |                        |                        |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             |             | <b>278.728.894.803</b> | <b>292.122.889.253</b> |

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Chỉ tiêu                                       | Thuyết minh | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
|--|-------------|------------|------------|
| 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 10 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc

Đặng Ngọc Cường

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | Chi tiêu                                      | Thuyết minh | Năm 2014        | Năm 2013        |
|-------|---|-------------|-----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 20          | 30.831.337.382  | 143.748.542.063 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu               | 21          |                 |                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch  | 22          | 30.831.337.382  | 143.748.542.063 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                           | 23          | 15.723.376.558  | 98.521.445.130  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch |             | 15.107.960.824  | 45.227.096.933  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính              | 24          | 554.921.994     | 1.704.951.092   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                          |             | 163.433.061     | 522.975.457     |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                     |             | 163.433.061     | 522.975.457     |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                           |             | 12.727.273      | 72.771.693      |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp               |             | 19.370.722.644  | 26.812.055.560  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh   |             | (3.884.000.160) | 19.524.245.315  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                             |             | 4.972.046.644   | 1.335.062.252   |
| 32    | 12. Chi phí khác                              |             | 392.367.448     | 1.097.853.286   |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                            |             | 4.579.679.196   | 237.208.966     |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế         |             | 695.679.036     | 19.761.454.281  |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành               | 25          | 239.370.226     | 5.214.826.893   |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                |             |                 |                 |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp  |             | 456.308.810     | 14.546.627.388  |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)              | 26          | 51              | 2.303           |

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc



Đặng Ngọc Cường

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số  | Chi tiêu   | Thuyết minh | Năm 2014                | Năm 2013               |
|--|--|-------------|-------------------------|------------------------|
| <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                                |             | 57.261.123.208          | 188.858.738.006        |
| 02   | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     |             | (25.802.513.870)        | (71.288.664.998)       |
| 03   | 3. Tiền chi trả cho người lao động   |             | (22.043.785.547)        | (60.391.464.482)       |
| 05   | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp   |             | (1.681.628.722)         | (5.514.038.466)        |
| 06   | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | 91.730.905.945          | 46.853.507.789         |
|  | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | (90.947.386.418)        | (98.752.506.959)       |
| 20   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |             | <b>8.353.281.535</b>    | <b>(234.428.110)</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                               |             | (670.988.100)           | (112.528.400)          |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác                             |             | 1.000.000               |                        |
| 25   | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.  |             | (38.830.000)            | (500.608.000)          |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>(708.818.100)</b>    | <b>(613.136.400)</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                             |             |                         | 3.828.930.000          |
| 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   |             | (3.300.000.000)         | (195.000.000)          |
| 36   | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | (10.508.334.000)        | (12.100.987.116)       |
| 40   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |             | <b>(13.808.334.000)</b> | <b>(8.467.641.116)</b> |
| 50   | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  |             | <b>(6.163.870.565)</b>  | <b>(9.315.205.626)</b> |
| 60   | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   |             | <b>29.901.674.125</b>   | <b>39.217.159.751</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>23.737.803.560</b>   | <b>29.901.674.125</b>  |

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí



Tổng Giám đốc

Đặng Ngọc Cường

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

### 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 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17 tháng 9 năm 2013. Đăng ký thay đổi lần thứ mười một giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 05 tháng 6 năm 2014. Đăng ký thay đổi lần thứ mười hai giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Tổng vốn điều lệ là 92.828.020.000 VND (Chín mươi hai tỷ tám trăm hai mươi tám triệu hai mươi ngàn đồng)

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. Sàn 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 2014

- 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 2014

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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 2014

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 22%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

|                                    | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TIỀN</b>                        | <b>23.737.803.560</b> | <b>12.006.498.352</b> |
| Tiền mặt                           | 794.120.541           | 1.306.518.535         |
| Tiền gửi ngân hàng                 | <b>22.943.683.019</b> | <b>10.699.979.817</b> |
| + Ngân hàng Ngoại thương           | 2.166.661             | 2.279.645             |
| + Ngân hàng Đông Á                 | 2.960.410             | 87.443.573            |
| + Eximbank                         | 5.419.481             | 463.686.461           |
| + Ngân hàng Công thương            | 22.643.488.548        | 8.914.972.909         |
| + Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội       | 10.266.206            | 1.158.001.614         |
| + Ngân hàng Á Châu                 | 13.051.371            | 22.805.113            |
| + Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín     | 211.919.486           | 28.068.587            |
| + Ngân hàng Đầu tư phát triển      | 54.410.856            | 22.721.915            |
| <b>CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>  |                       | <b>17.895.175.773</b> |
| Tiền gửi ngân hàng kì hạn 01 tháng |                       | <b>17.875.079.673</b> |
| Eximbank                           |                       | 7.295.471.622         |
| Ngân hàng Công thương              |                       | 6.128.930.000         |
| Ngân hàng SHB                      |                       | 4.450.678.051         |
| Tiền gửi ngân hàng kì hạn 03 tháng |                       | <b>20.096.100</b>     |
| Ngân hàng Đầu tư Phát triển        |                       | 20.096.100            |
| Tiền đang chuyển                   |                       | 20.096.100            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>23.737.803.560</b> | <b>29.901.674.125</b> |

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

|   | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|---|----------------------|----------------------|
| - Phải thu về cổ phần hoá                   |                      |                      |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia |                      |                      |
| - Phải thu khác                             | 1.821.928.035        | 1.121.523.754        |
| + Ngân sách thành phố (Công trình Công hợp) | 531.136.131          | 531.136.131          |
| + Chi phí cho công tác cổ phần hóa          | 1.130.252.335        | 373.363.292          |
| + Bảo Hiểm cháy nổ của các hộ dân PNTC      |                      | 4.572.226            |
| + Thuế TNCN CB CNV                          | 156.765.569          |                      |
| + Phải thu khác                             | 3.774.000            | 9.304.800            |
| + Tiền trước bạ của 80 Trần Huy Liệu        |                      | 203.147.305          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>1.821.928.035</b> | <b>1.121.523.754</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

### 5. HÀNG TỒN KHO

|  | <u>31/12/2014</u>            | <u>01/01/2014</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - Hàng mua đang đi đường               |                              |                              |
| - Nguyên liệu, vật liệu                | 39.652.656                   | 40.650.456                   |
| - Công cụ, dụng cụ                     | 2.123.458.912                | 2.121.570.912                |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 11.120.283.755               | 6.525.639.977                |
| - Thành phẩm                           | 6.714.860.427                | 6.990.667.589                |
| - 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>19.998.255.750</u></b> | <b><u>15.678.528.934</u></b> |

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

|                                       | <u>31/12/2014</u>         | <u>01/01/2014</u>         |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp  |                           | 311.111.269               |
| - Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ |                           | 208.460.000               |
| - Thuế thu nhập cá nhân               | 328.559.429               |                           |
| <b>Cộng</b>                           | <b><u>328.559.429</u></b> | <b><u>519.571.269</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

Năm 2014

### 7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

| Chi 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 kỳ                  | 24.854.183.339         | 960.629.659          | 6.923.083.304                   | 409.688.738        |           | 33.147.585.040        |
| Số tăng trong kỳ              | 112.464.155            | 789.016.700          |                                 | 93.550.000         |           | 995.030.855           |
| - Mua trong kỳ                |                        |                      |                                 | 93.550.000         |           | 93.550.000            |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành     | 112.464.155            |                      |                                 |                    |           | 112.464.155           |
| - Tăng khác                   |                        | 789.016.700          |                                 |                    |           | 789.016.700           |
| Số giảm trong kỳ              |                        |                      |                                 | 44.101.227         |           | 44.101.227            |
| - Thanh lý                    |                        |                      |                                 | 44.101.227         |           | 44.101.227            |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư      |                        |                      |                                 |                    |           |                       |
| - Giảm khác                   |                        |                      |                                 |                    |           |                       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>24.966.647.494</b>  | <b>1.749.646.359</b> | <b>6.923.083.304</b>            | <b>459.137.511</b> |           | <b>34.098.514.668</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                      |                                 |                    |           |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 860.183.983            | 849.157.517          | 4.051.139.517                   | 251.159.269        |           | 6.011.640.286         |
| Số tăng trong kỳ              | 497.083.667            | 558.856.101          | 828.446.463                     | 59.474.033         |           | 1.943.860.264         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 497.083.667            | 195.539.401          | 828.446.463                     | 59.474.033         |           | 1.580.543.564         |
| - Tăng khác                   |                        | 363.316.700          |                                 |                    |           | 363.316.700           |
| Số giảm trong kỳ              |                        |                      |                                 | 44.101.227         |           | 44.101.227            |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư      |                        |                      |                                 |                    |           |                       |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                        |                      |                                 | 44.101.227         |           | 44.101.227            |
| - Giảm khác                   |                        |                      |                                 |                    |           |                       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>1.357.267.650</b>   | <b>1.408.013.618</b> | <b>4.879.585.980</b>            | <b>266.532.075</b> |           | <b>7.911.399.323</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                      |                                 |                    |           |                       |
| Tại ngày đầu kỳ               | 23.993.999.356         | 111.472.142          | 2.871.943.787                   | 158.529.469        |           | 27.135.944.754        |
| Tại ngày cuối kỳ              | 23.609.379.844         | 341.632.741          | 2.043.497.324                   | 192.605.436        |           | 26.187.115.345        |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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

Đơn vị tính: VND

| 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       | 1.909.165.100    |                   | 16.030.388.154 |
| Số tăng trong năm             |                   |                  | 1.449.161.000    |                   | 1.449.161.000  |
| - Mua trong năm               |                   |                  | 1.449.161.000    |                   | 1.449.161.000  |
| - Tạo ra từ nội bộ DN         |                   |                  |                  |                   |                |
| - Tăng do hợp nhất KD         |                   |                  |                  |                   |                |
| - Tăng khác                   |                   |                  |                  |                   |                |
| Số giảm trong năm             |                   |                  | 789.016.700      |                   | 789.016.700    |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                   |                  |                  |                   |                |
| - Giảm khác                   |                   |                  | 789.016.700      |                   | 789.016.700    |
| Số dư cuối năm                | 14.061.223.054    | 60.000.000       | 2.569.309.400    |                   | 16.690.532.454 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                  |                  |                   |                |
| Số dư đầu năm                 | 1.273.425.271     | 60.000.000       | 1.122.119.725    |                   | 2.455.544.996  |
| Số tăng trong năm             | 281.224.461       |                  | 228.972.438      |                   | 510.196.899    |
| - Khấu hao trong năm          | 281.224.461       |                  | 228.972.438      |                   | 510.196.899    |
| - Tăng khác                   |                   |                  |                  |                   |                |
| Số giảm trong năm             |                   |                  | 363.316.700      |                   | 363.316.700    |
| - Thanh lý, nhượng bán        |                   |                  |                  |                   |                |
| - Giảm khác                   |                   |                  | 363.316.700      |                   | 363.316.700    |
| Số dư cuối năm                | 1.554.649.732     | 60.000.000       | 987.775.463      |                   | 2.602.425.195  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                  |                  |                   |                |
| Tại ngày đầu năm              | 12.787.797.783    |                  | 787.045.375      |                   | 13.574.843.158 |
| Tại ngày cuối năm             | 12.506.573.322    |                  | 1.581.533.937    |                   | 14.088.107.259 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

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

|                               | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Công trình 80 Trần Huy Liệu | 48.431.521.846        | 48.109.461.000        |
| - Công trình Cần Giờ          | 16.952.389.266        | 16.929.629.266        |
|                               | <b>65.383.911.112</b> | <b>65.039.090.266</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>10.580.524.040</b> |                    |                | <b>10.580.524.040</b> |
| - Quyền sử dụng đất               | 4.096.000.000         |                    |                | 4.096.000.000         |
| - Nhà                             | 6.484.524.040         |                    |                | 6.484.524.040         |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>558.911.905</b>    | <b>250.850.248</b> |                | <b>809.762.153</b>    |
| - Quyền sử dụng đất               |                       |                    |                |                       |
| - Nhà                             | 558.911.905           | 250.850.248        |                | 809.762.153           |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       | <b>10.021.612.135</b> |                    |                | <b>9.770.761.887</b>  |
| - Quyền sử dụng đất               | 4.096.000.000         |                    |                | 4.096.000.000         |
| - Nhà                             | 5.925.612.135         |                    |                | 5.674.761.887         |

### 11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

|                                   | 31/12/2014 |                   | 01/01/2014 |                   |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
|                                   | 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

|                   | 31/12/2014         | 01/01/2014         |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| - Công cụ dụng cụ | 152.521.242        | 340.420.569        |
| <b>Cộng</b>       | <b>152.521.242</b> | <b>340.420.569</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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.

|                              | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng      | 583.803.254          | 1.697.102.265        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 487.749.259          | 477.401.061          |
| - Thuế thu nhập cá nhân      | 16.173.245           | 142.263.723          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>1.087.725.758</b> | <b>2.316.767.049</b> |

### 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                    | 31/12/2014 | 01/01/2014           |
|------------------------------------|------------|----------------------|
| - Dự án PNTC                       |            |                      |
| - Chi phí bảo hành công trình PNTC |            | 5.667.856.010        |
| <b>Cộng</b>                        |            | <b>5.667.856.010</b> |

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

|   | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Bảo hiểm xã hội                       |                       | 65.205                |
| - Doanh thu chưa thực hiện              |                       | 610.557.818           |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn         | 351.400.000           | 180.200.000           |
| - Cổ tức phải trả                       | 6.238.643.564         | 12.105.841.564        |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác (*) | 50.041.133.600        | 28.782.405.946        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>56.631.177.164</b> | <b>41.679.070.533</b> |

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

|                                 | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn | 49.475.166.166        | 27.839.588.371        |
| + Tiền nước, gas các căn hộ     | 267.069.817           | 102.485.639           |
| + Thuế TNCN CB CNV              | 1.125.618             | 261.421.556           |
| + UBND F7                       |                       |                       |
| + Đối tượng khác                | 153.533.220           | 554.021.401           |
| + Ban QLDA khu RM               | 144.238.779           | 24.888.979            |
| <b>Cộng</b>                     | <b>50.041.133.600</b> | <b>28.782.405.946</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

### 16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN

|   | 31/12/2014           | 01/01/2014           |
|---|----------------------|----------------------|
| - Công ty Giải Trí Hoà Bình             | 219.240.000          | 219.240.000          |
| - NH Thương Mại CP Hà Nội               | 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 Miểu  | 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>4.518.652.850</b> |

| Tên đơn vị thế chấp                     | Tài sản thế chấp     | Nội dung thế chấp                  |
|---|----------------------|------------------------------------|
| - Công ty Giải Trí Hoà Bình             | 219.240.000 VNĐ      | Tiền thuê Nhà hàng Hoa Lan         |
| - NH Thương Mại CP Hà Nội               | 4.036.281.600 VNĐ    | Tiền thuê Cao ốc 127 Trần Huy Liệu |
| - NH Thương Mại CP Công Thương VN CN2   | 214.104.000 VNĐ      | Tiền thuê Nhà 202 Phan Xích Long   |
| - Công ty TNHH Sài gòn Co.op Rạch Miểu  | 44.627.250 VNĐ       | Tiền thuê Tầng G lộ C PNTC         |
| - CN Công ty CP Đầu tư Hoàng Đạo TP HCM | 4.400.000 VNĐ        | Tiền thuê kho lộ B PNTC            |
| <b>Cộng</b>                             | <b>4.518.652.850</b> |                                    |

31/12/2014  
CÔNG TY  
CHUYÊN  
KIỂM TRA  
TÀI CHÍNH  
KIỂM KÊ  
PHÍA N  
TP. H

### 17. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

|                             | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Vay dài hạn                 |            |            |
| - Vay ngân hàng             |            |            |
| - Vay đối tượng khác (*)    |            |            |
| - Trái phiếu phát hành (**) |            |            |
| Nợ dài hạn                  |            |            |
| <b>Cộng</b>                 |            |            |

### 18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

|   | 31/12/2014            | 01/01/2014            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí trích trước dự án hạ tầng Rạch Miểu (*) | 50.970.893.101        | 50.835.792.562        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>50.970.893.101</b> | <b>50.835.792.562</b> |

(\*) Ghi chú: Đây là khoản trích trước chi phí của dự án đầu tư (Hạ tầng khu dân cư Rạch Miểu 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 2014

### 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

|                             | Vốn đầu tư của<br>CSH | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu<br>quỹ    | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>CSH | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Cộng                   |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước         | 61.105.750.000        |                         | (5.300.000)        |                              | 19.649.137.545              | 15.356.219.461           | 6.652.468.099             | 102.758.275.105        |
| Tăng vốn trong năm trước    | 26.469.000.000        | 7.359.346.000           |                    |                              |                             |                          |                           | 33.828.346.000         |
| Lãi trong năm trước         |                       |                         |                    |                              | 14.546.627.388              |                          |                           | 14.546.627.388         |
| Tăng do trích từ lợi nhuận  |                       |                         |                    |                              |                             | 1.454.662.739            | 727.331.369               | 2.181.994.108          |
| Tăng vốn trong năm trước    |                       |                         |                    |                              |                             |                          |                           |                        |
| Lỗ trong năm trước          |                       |                         |                    |                              |                             |                          |                           |                        |
| Chia cổ tức                 |                       |                         |                    |                              | (15.035.288.000)            |                          |                           | (15.035.288.000)       |
| Trích quỹ từ lợi nhuận      |                       |                         |                    |                              | (4.145.788.806)             |                          |                           | (4.145.788.806)        |
| Sử dụng quỹ                 |                       |                         |                    |                              |                             |                          |                           |                        |
| Chi thù lao HĐQT, Ban KS    |                       |                         |                    |                              |                             |                          |                           |                        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>87.574.750.000</b> | <b>7.359.346.000</b>    | <b>(5.300.000)</b> |                              | <b>15.014.688.128</b>       | <b>16.810.882.200</b>    | <b>7.379.799.468</b>      | <b>134.134.165.796</b> |
| Số dư đầu 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             | 134.134.165.796        |
| Tăng vốn trong năm nay      | 5.253.270.000         |                         |                    |                              |                             |                          |                           | 5.253.270.000          |
| Lãi trong năm nay           |                       |                         |                    |                              | 456.308.810                 |                          |                           | 456.308.810            |
| Tăng do trích từ lợi nhuận  |                       |                         |                    |                              |                             | 45.630.881               | 22.815.440                | 68.446.321             |
| Tăng khác                   |                       |                         |                    |                              |                             |                          |                           |                        |
| Lỗ trong năm nay            |                       |                         |                    |                              |                             |                          |                           |                        |
| Chia cổ tức                 |                       |                         |                    |                              | (4.641.136.000)             |                          |                           | (4.641.136.000)        |
| Trích quỹ từ lợi nhuận      |                       |                         |                    |                              | (114.077.202)               |                          |                           | (114.077.202)          |
| Giảm khác                   |                       | (5.253.270.000)         |                    |                              | (292.756.277)               |                          |                           | (5.546.026.277)        |
| Chi thù lao HĐQT, Ban KS    |                       |                         |                    |                              | (15.970.808)                |                          |                           | (15.970.808)           |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>92.828.020.000</b> | <b>2.106.076.000</b>    | <b>(5.300.000)</b> |                              | <b>10.407.056.649</b>       | <b>16.856.513.081</b>    | <b>7.402.614.909</b>      | <b>129.594.980.639</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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           | 36.358.090.000               | 39,17%      | 34.300.090.000               | 39%         |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 56.464.630.000               | 60,83%      | 53.269.360.000               | 61%         |
| - Do pháp nhân nắm giữ         | 1.332.210.000                | 1,44%       | 1.256.810.000                | 1%          |
| - Do thể nhân nắm giữ          | 55.132.420.000               | 59,4%       | 52.012.550.000               | 59%         |
| Cổ Phiếu quỹ (*)               | 5.300.000                    |             | 5.300.000                    |             |
| <b>Cộng</b>                    | <b><u>92.828.020.000</u></b> | <b>100%</b> | <b><u>87.574.750.000</u></b> | <b>100%</b> |

(\*) Đến thời điểm 31/12/2014, 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         | 87.574.750.000 | 61.105.750.000   |
| - Vốn góp tăng trong năm  | 5.253.270.000  | 26.469.000.000   |
| - Vốn góp giảm trong năm  |                |                  |
| - Vốn góp cuối năm        | 92.828.020.000 | 87.574.750.000   |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 4.641.136.000  | 15.035.288.000   |

**19. d) Cổ phiếu**

|  | <u>Cuối năm</u> | <u>Đầu năm</u> |
|--|-----------------|----------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 9.282.802       | 8.757.475      |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 9.282.802       | 8.757.475      |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 9.282.802       | 8.757.475      |
| - 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        | 9.282.272       | 8.756.945      |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 9.282.272       | 8.756.945      |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      |                 |                |

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

**19. đ) Các quỹ của công ty:**

|                                 | Cuối năm              | Đầu năm               |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 16.856.513.081        | 16.810.882.200        |
| - Quỹ dự phòng tài chính        | 7.402.614.909         | 7.379.799.468         |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu |                       |                       |
| <b>Cộng:</b>                    | <b>24.259.127.990</b> | <b>24.190.681.668</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:<br>+ Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát: | 15.970.808 |
|---|------------|

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

|                             | Năm 2014              | Năm 2013               |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng          | 1.632.159.086         | 31.326.650.796         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 15.102.511.102        | 15.821.918.721         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 13.952.547.879        | 95.948.833.087         |
| Doanh thu khác              | 144.119.315           | 651.139.459            |
| <b>Cộng</b>                 | <b>30.831.337.382</b> | <b>143.748.542.063</b> |

**21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                       | Năm 2014 | Năm 2013 |
|-----------------------|----------|----------|
| Chiết khấu thương mại |          |          |
| Giảm giá hàng bán     |          |          |
| <b>Cộng</b>           |          |          |

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

|                                    | Năm 2014              | Năm 2013               |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa | 1.632.159.086         | 31.326.650.796         |
| Doanh thu thuần dịch vụ            | 15.102.511.102        | 15.821.918.721         |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng  | 13.952.547.879        | 95.948.833.087         |
| Doanh thu khác                     | 144.119.315           | 651.139.459            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>30.831.337.382</b> | <b>143.748.542.063</b> |

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | Năm 2014              | Năm 2013              |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán     |                       |                       |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán   | 64.261.055            | 5.277.272.393         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 3.094.610.776         | 2.247.236.222         |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng   | 12.564.504.727        | 90.996.936.515        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>15.723.376.558</b> | <b>98.521.445.130</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

### 24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu
- Cổ tức, lợi nhuận được chia
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

|             | Năm 2014           | Năm 2013             |
|-------------|--------------------|----------------------|
|             | 554.921.994        | 1.704.951.092        |
| <b>Cộng</b> | <b>554.921.994</b> | <b>1.704.951.092</b> |

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

Cộng

|             | Năm 2014           | Năm 2013             |
|-------------|--------------------|----------------------|
|             | 239.370.226        | 5.214.826.893        |
| <b>Cộng</b> | <b>239.370.226</b> | <b>5.214.826.893</b> |

### 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:

|   | Năm 2014    | Năm 2013       |
|---|-------------|----------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông       | 456.308.810 | 14.546.627.388 |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 8.994.405   | 8.756.945      |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu                  | 51          | 2.303          |

### 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:

|                           | 31/12/2014 | 01/01/2014  |
|---------------------------|------------|-------------|
| Tiền lương                |            |             |
| Thù lao hội đồng quản trị | 15.970.808 | 509.131.959 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

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 cầu 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:

| 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 | 13.952.547.879        | 16.878.789.503        | 30.831.337.382        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>13.952.547.879</b> | <b>16.878.789.503</b> | <b>30.831.337.382</b> |
| Chi phí bộ phận  | 15.723.376.558        |                       | 15.723.376.558        |
| Kết quả doanh thu theo bộ phận                               | (1.770.828.679)       | 16.878.789.503        | 15.107.960.824        |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                       |                       |                       | 19.383.449.917        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                            |                       |                       | (4.275.489.093)       |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                |                       |                       | 554.921.994           |
| Chi phí tài chính  |                       |                       | 163.433.061           |
| Thu nhập khác  |                       |                       | 4.972.046.644         |
| Chi phí khác   |                       |                       | 392.367.448           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 |                       |                       | 239.370.226           |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                     |                       |                       | 456.308.810           |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

### Năm trước

|  |                       |                       |                        |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 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        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>95.948.833.087</b> | <b>47.799.708.976</b> | <b>143.748.542.063</b> |
| 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         |

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

| Số cuối năm                            | Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: |                      | Cộng                   |
|--|--|----------------------|------------------------|
|  | Xây dựng công trình  | Bất động sản Dịch vụ |                        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 42.453.149.851   | 171.502.803.895      | 213.955.953.746        |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận            |  |                      | -                      |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận |  |                      | 64.772.941.057         |
| <b>Tổng tài sản</b>                    |  |                      | <b>278.728.894.803</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 11.977.101.844   | 35.051.527.268       | 47.028.629.112         |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận        |  |                      |                        |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận |  |                      | 102.105.285.052        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                |  |                      | <b>149.133.914.164</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                      |  |                      |                        |
| 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        |
| <b>Tổng tài sản</b>                    |  |                      | <b>292.122.889.253</b> |
| 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        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                |  |                      | <b>157.988.723.457</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

### 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 31/12/2014       | Ngày 31/12/2013       | Ngày 31/12/2014       | Ngày 31/12/2013       |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                       |                       |                       |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 23.737.803.560        | 29.901.674.125        | 23.737.803.560        | 29.901.674.125        |
| Phải thu khách hàng                | 32.648.017.423        | 39.646.248.937        | 32.648.017.423        | 39.646.248.937        |
| Trả trước cho người bán            | 139.748.036           | 2.005.757.730         | 139.748.036           | 2.005.757.730         |
| Các khoản phải thu khác            | 1.821.928.035         | 1.121.523.754         | 1.821.928.035         | 1.121.523.754         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>58.347.497.054</b> | <b>72.675.204.546</b> | <b>58.347.497.054</b> | <b>72.675.204.546</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                       |                       |                       |                       |
| Phải trả cho người bán             | 10.610.667.109        | 14.502.942.432        | 10.610.667.109        | 14.502.942.432        |
| Người mua trả tiền trước           | 21.694.009.208        | 24.908.336.624        | 21.694.009.208        | 24.908.336.624        |
| Vay và nợ                          | 3.272.527.258         | 6.572.527.258         | 3.272.527.258         | 6.572.527.258         |
| Phải trả người lao động            | 63.796.000            | 5.944.366.092         | 63.796.000            | 5.944.366.092         |
| Chi phí phải trả khác              | -                     | 5.667.856.010         | -                     | 5.667.856.010         |
| Các khoản phải trả khác            | 56.631.177.164        | 41.679.070.533        | 56.631.177.164        | 41.679.070.533        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>92.272.176.739</b> | <b>99.275.098.949</b> | <b>92.272.176.739</b> | <b>99.275.098.949</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 tài sản nhà 125 127 Trần Huy Liệu cho ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN 2 TP HCM vào ngày 31/12/2014 để bảo lãnh dự thầu số tiền 1.094.567.900 đ

### Tài sản thế chấp của đơn vị khác

Công ty đang nắm giữ 4.518.652.850 đồng tiền ký quỹ của đơn vị khác vào ngày 31/12/2014 ( xem thuyết minh số 16 ).

### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

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 đón 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                   |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>               |                       |                       |            |                        |
| Phải trả cho người bán           | 10.610.667.109        |                       |            | 10.610.667.109         |
| Người mua trả tiền trước         | 884.320.184           | 20.809.689.024        |            | 21.694.009.208         |
| Vay và nợ                        | 3.272.527.258         |                       |            | 3.272.527.258          |
| Phải trả người lao động          | 63.796.000            |                       |            | 63.796.000             |
| Chi phí phải trả                 |                       | 50.970.893.101        |            | 50.970.893.101         |
| Các khoản phải trả phải nộp khác | 56.631.177.164        | 4.518.652.850         |            | 61.149.830.014         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>71.462.487.715</b> | <b>76.299.234.975</b> | -          | <b>147.761.722.690</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                |                       |                       |            |                        |
| 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                 |                       | 50.835.792.562        |            | 50.835.792.562         |
| Các khoản phải trả phải nộp khác | 41.679.070.533        | 4.518.652.850         |            | 46.197.723.383         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>72.797.553.915</b> | <b>76.164.134.436</b> | -          | <b>148.961.688.351</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2014

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 2014 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 2014 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.

PHIẾU  
CÔNG TY  
PHÚ NHUẬN  
KHOA VỤ TÀI  
CHÍNH KẾ  
VÀ KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
TP. HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

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 2013 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 10 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc



Đặng Ngọc Cường

