

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty Thành viên của Reanda International
Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.
Trụ sở văn phòng tại Tp.HCM: 156 – 158 Phố Quang, phường 9, Phú Nhuận.
Tel: +84 (8) 3 999 00 91-97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90
Email: info@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
(VIETVALUES)
Công ty Thành viên của Reanda International

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	08 - 09
4. Báo cáo Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	12 - 42



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. Khái quát chung về 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 và đã trải qua các lần thay đổi sau:

- 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 7 năm 2009;
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 18 tháng 6 năm 2010;
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 9 năm 2010;
- Đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 01 tháng 8 năm 2011;
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19 tháng 9 năm 2011;
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 03 tháng 08 năm 2012;
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17 tháng 9 năm 2013;
- 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.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười ba giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 12 tháng 11 năm 2015.

Vốn điều lệ : 92.828.020.000 đồng.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, phường 7, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (08) 3517 3674 – 3517 3675

Fax : +84 (08) 3517 2490

3. Ngành nghề 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;
- 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 dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá;
- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác: Thể dục thể hình, sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

4. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành

4.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Trần Văn Triệu	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông Lê Hữu Sơn	Thành viên
Ông Đặng Ngọc Cường	Thành viên
Ông Văn Bá Dương	Thành viên

4.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nghiêm Bá Bích	Trưởng ban
Bà Trần Kim Hoàn	Ủy viên

4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán trưởng

5. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 42.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

7. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

8. Xác nhận của Hội đồng quản trị

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Điều hành Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, các thành viên Hội đồng quản trị cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Không một thành viên nào của Hội đồng quản trị hoặc Ban Điều hành có bất cứ khoản lợi nào từ một hợp đồng được ký kết với các công ty hay các bên liên quan.

9. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, các thành viên của Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016.

T.M. Hội đồng quản trị



TRẦN VĂN TRIỆU
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 2218/16/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được lập ngày 30 tháng 03 năm 2016 (từ trang 08 đến trang 42) của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, 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, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành 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 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 Điều hành 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty đã hạch toán doanh thu bán 11 nền đất của dự án Khu dân cư Rạch Miễu, phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh vào năm tài chính 2013 nhưng không có giá vốn. Theo biên bản kiểm toán của Kiểm toán nhà nước năm 2014 yêu cầu Công ty phải định giá lại giá trị các nền này để nộp về ngân sách. Theo chứng thư định giá thì giá trị định giá tại thời điểm năm 2005 của 11 nền đất này là 9.350.026.000 đồng. Nếu Công ty điều chỉnh hồi tố vấn đề này theo đoạn 23 của VAS 29 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót được ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ngày 15 tháng 02 năm 2005 sẽ làm cho chi tiêu phải trả khác đầu năm tăng lên 9.350.026.000 đồng, lợi nhuận chưa phân phối đầu năm giảm đi tương ứng từ 10.407.056.649 đồng thành 1.057.030.649 đồng và các chi tiêu năm nay sẽ tăng giảm tương ứng các chi tiêu trên ở số liệu cuối năm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như thuyết minh mục V.11 và V.22, trước năm 2015, Công ty chưa tổng hợp báo cáo kế toán của Ban quản lý dự án Khu dân cư Rạch Miễu vào Báo cáo tài chính toàn Công ty. Năm 2015, Công ty đã tổng hợp số liệu của Ban quản lý dự án Khu dân cư Rạch Miễu vào Báo cáo tài chính tổng hợp toàn Công ty. Vấn đề cần nhấn mạnh này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi ở trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán có dạng chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số: 1523-2013-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Ths. Đào Vũ Thiên Long - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 1739-2013-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		135.140.950.388	134.397.965.358
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	38.842.873.734	23.737.803.560
111	1. Tiền		6.842.873.734	23.737.803.560
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		58.445.102.470	90.333.346.619
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	33.852.180.405	32.648.017.423
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	1.269.312.990	139.748.036
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	23.323.609.075	57.545.581.160
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		35.360.300.576	19.998.255.750
141	1. Hàng tồn kho	V.6	35.360.300.576	19.998.255.750
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.492.673.608	328.559.429
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7	119.950.072	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		442.250.516	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.13	1.930.473.020	328.559.429
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		114.287.877.969	160.967.819.191
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.707.805.550	28.698.512.600
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5	28.707.805.550	28.698.512.600
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		12.843.739.801	14.929.471.685
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	11.627.325.211	13.347.937.747
222	- Nguyên giá		19.116.607.602	20.039.944.440
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.489.282.391)	(6.692.006.693)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.9	1.216.414.590	1.581.533.938
228	- Nguyên giá		2.661.809.400	2.629.309.400
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.445.394.810)	(1.047.775.462)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	39.068.078.436	35.116.512.806
231	- Nguyên giá		43.100.110.694	38.700.317.322
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.032.032.258)	(3.583.804.516)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		33.618.254.182	82.020.800.858
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	33.618.254.182	82.020.800.858
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	50.000.000	50.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.000.000	50.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		-	152.521.242
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7	-	152.521.242
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		249.428.828.357	295.365.784.549

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
300	C- NỢ PHẢI TRẢ		112.395.110.563	149.107.565.935
310	I. Nợ ngắn hạn		56.868.498.612	93.618.019.984
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	7.874.550.004	10.610.667.109
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	8.477.847.536	21.694.009.208
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	187.750.405	1.087.725.758
314	4. Phải trả người lao động		1.118.534.254	63.796.000
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	1.818.181.818	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16	793.376.000	-
319	6. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	V.17	33.166.473.984	56.604.828.935
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	3.272.527.258	3.272.527.258
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.19	146.815.000	183.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.20	12.442.353	100.965.716
330	II. Nợ dài hạn		55.526.611.951	55.489.545.951
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	V.15	50.923.013.101	50.970.893.101
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.16	4.603.598.850	4.518.652.850
400	D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		137.033.717.794	146.258.218.614
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	120.370.479.819	129.594.980.639
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		92.828.020.000	92.828.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		92.828.020.000	92.828.020.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.106.076.000	2.106.076.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(5.300.000)	(5.300.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		24.259.127.990	24.259.127.990
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.182.555.829	10.407.056.649
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.736.891.457	10.407.056.649
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(4.554.335.628)	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		16.663.237.975	16.663.237.975
431	1. Nguồn kinh phí	V.22	16.663.237.975	16.663.237.975
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		249.428.828.357	295.365.784.549

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





DƯƠNG THANH NGA

HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN

NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	96.195.687.026	30.831.337.382
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.195.687.026	30.831.337.382
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	78.812.915.216	15.723.376.558
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.382.771.810	15.107.960.824
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	200.742.208	554.921.994
22	7. Chi phí tài chính		-	163.433.061
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	163.433.061
24	8. Chi phí bán hàng	VI.4	127.340.960	12.727.273
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	21.768.102.531	19.370.722.644
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.311.929.473)	(3.884.000.160)
31	11. Thu nhập khác	VI.6	5.155.193.571	4.972.046.644
32	12. Chi phí khác	VI.7	4.572.403.293	392.367.448
40	13. Lợi nhuận khác		582.790.278	4.579.679.196
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(3.729.139.195)	695.679.036
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	825.196.432	239.370.226
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(4.554.335.628)	456.308.810
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	(491)	41
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



DƯƠNG THANH NGA

Kế toán trưởng



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN

Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		103.661.782.804	57.261.123.208
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(31.722.132.609)	(25.802.513.870)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(14.441.382.959)	(22.043.785.547)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	(163.433.061)
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.243.418.711)	(1.681.628.722)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		21.059.364.591	91.730.905.945
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.504.940.924)	(90.947.386.418)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		23.809.272.192	8.353.281.535
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(38.069.354)	(670.988.100)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		657.000.000	1.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(30.000.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		30.108.721.328	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(38.830.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		81.520.772	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		809.172.746	(708.818.100)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	(3.300.000.000)
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(9.513.374.764)	(10.508.334.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(9.513.374.764)	(13.808.334.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		15.105.070.174	(6.163.870.565)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		23.737.803.560	29.901.674.125
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	38.842.873.734	23.737.803.560

Người lập biểu



DƯƠNG THANH NGA

Kế toán trưởng



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016



Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội – ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trang trí nội ngoại thất);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác (dịch vụ giữ xe);

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động đầu tư xây dựng dự án bất động sản có chu kỳ trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2015, Công ty thực hiện chuyển nhượng tài sản là nhà, đất tại số 202 Phan Xích Long, phường 1, quận Phú Nhuận và 80 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận.

6. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến	Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.
Chi nhánh 2: Trung tâm Thiết kế An Gia	Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.
Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc	Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 việc lập Báo cáo tài chính của Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh trình bày tại thuyết minh số IV.20 do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

8. Tình hình lao động

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 58 người (số lao động đầu năm là 100 người).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi, Ban Điều hành Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các chi nhánh, Ban quản lý dự án Khu dân cư Rạch Miễu và loại trừ các giao dịch nội bộ:

- Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến
- Chi nhánh 2: Trung tâm Thiết kế An Gia
- Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc
- Ban quản lý dự án Khu dân cư Rạch Miễu

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản phải thu ngắn hạn có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường tại thời điểm lập báo cáo.

Các khoản phải thu dài hạn có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh thông thường tại thời điểm lập báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Công ty lập dự phòng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2009/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày là chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

Chi phí trả trước dài hạn là số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích

kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 04 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 04 - 05 năm |

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Phẩm mềm quản lý 04 năm

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |
| - Nhà cửa, vật dụng kiến trúc | 50 năm |

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Nợ phải trả ngắn hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc dưới một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Nợ phải trả dài hạn là khoản nợ còn phải trả có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải trả là vay và nợ thuê tài chính, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh số tiền của khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về việc cho thuê đất khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

▪ Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

▪ Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

▪ Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

▪ **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

▪ **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

15. **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn của bất động sản đầu tư là chi phí khấu hao và các chi phí liên quan trực tiếp đến bất động sản đầu tư.

Giá vốn dịch vụ là những chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

16. **Nguyên tắc kế toán doanh thu và chi phí hoạt động tài chính**

▪ **Doanh thu hoạt động tài chính**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

▪ **Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi vay.

Chi phí tài chính ghi nhận theo số phát sinh trong năm, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. **Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

19. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

28
ĐƠN
NHIỆM
IÁN
IÁP
P. 3

20. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và các điều chỉnh sai sót

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán số 29 – Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

	Số dư tại 31/12/2014 trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số dư tại 01/01/2015 sau điều chỉnh
Tài sản			
Các khoản phải thu khác	1.821.928.035	(1.821.928.035)	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	57.545.581.160	57.545.581.160
Phải thu dài hạn khác	-	28.698.512.600	28.698.512.600
Tài sản ngắn hạn khác	250.020.460	(250.020.460)	-
Tài sản cố định hữu hình	26.187.115.345	(12.839.177.598)	13.347.937.747
- Nguyên giá	34.098.514.668	(14.058.570.228)	20.039.944.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	(7.911.399.323)	1.219.392.630	(6.692.006.693)
Tài sản cố định vô hình	14.088.107.259	(12.506.573.321)	1.581.533.938
- Nguyên giá	16.690.532.454	(14.061.223.054)	2.629.309.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	(2.602.425.195)	1.554.649.733	1.047.775.462
Bất động sản đầu tư	9.770.761.887	25.345.750.919	22.277.335.208
- Nguyên giá	10.580.524.040	28.119.793.282	38.700.317.322
- Giá trị hao mòn lũy kế	(809.762.153)	(2.774.042.363)	(3.583.804.516)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	84.172.145.265	(84.172.145.265)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	65.383.911.112	16.636.889.746	82.020.800.858
	201.673.989.363	16.636.889.746	220.406.430.033
Nguồn vốn			
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	56.631.177.164	(56.631.177.164)	-
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	56.604.828.935	56.604.828.935
Quỹ đầu tư phát triển	16.856.513.081	7.402.614.909	24.259.127.990
Quỹ dự phòng tài chính	7.402.614.909	(7.402.614.909)	-
Nguồn kinh phí	-	16.663.237.975	16.663.237.975
Cộng	80.890.305.154	16.663.237.975	97.527.194.900
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
	Số năm trước	Các điều chỉnh	Số năm trước trình bày lại
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	51	(10)	41

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền mặt	715.001.135	794.120.541
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.127.872.599	22.943.683.019
- Các khoản tương đương tiền ^(*)	32.000.000.000	-
	<u>38.842.873.734</u>	<u>23.737.803.560</u>

()* Tại ngày 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại.

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý ^(*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý ^(*)
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Gạch ngói Long Bình ⁽ⁱ⁾	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000	-	50.000.000
	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000	-	50.000.000

(i) Là khoản đầu tư mua 5.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Gạch ngói Long Bình.

(*) Giá trị hợp lý được tạm tính bằng giá trị đầu tư, do không có giao dịch.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	33.852.180.405	32.648.017.423
- Công ty Cổ phần Era E&C	25.092.604.385	29.424.421.819
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Yên Khánh	7.500.000.000	-
- Khách hàng khác	1.259.576.020	3.223.595.604
	33.852.180.405	32.648.017.423

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho các khách hàng khác</i>	1.269.312.990	139.748.036
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh	500.000.000	-
- Công ty Cổ phần NB.Windows	192.430.260	-
- Khách hàng khác	576.882.730	139.748.036
	1.269.312.990	139.748.036

5. Phải thu khác

5.a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	23.323.609.075	57.545.581.160
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – Gia Định ⁽ⁱ⁾	14.679.145.423	27.590.601.817
- DNTN Thương mại và Xây dựng Anh Dũng ⁽ⁱⁱ⁾	6.218.619.212	27.883.030.848
- Chi phí phục vụ cho hoạt động cổ phần hóa	1.299.343.244	1.130.252.335
- Phải thu khác	1.126.501.196	941.696.160
	23.323.609.075	57.545.581.160

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 06/HĐHTĐTXD ngày 17/01/2002 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng Khu dân cư Thới An, quận 12. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ chịu chi phí cho phần diện tích 3.483 ha trong tổng số 15 ha, với tỷ lệ thương phẩm là 43,64% (tương đương 72 nền đất). Đến thời điểm 31 tháng 10 năm 2015, Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – Gia Định bàn giao trực tiếp cho khách hàng với số lượng là 54 nền đất.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 02/HĐHT/03 ngày 12/05/2003 về việc thực hiện dự án Khu dân cư dọc Hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9, tổng diện tích dự án là 40.272 m², trong đó DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng tham gia 12.840 m² (tương đương 31,89%), Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tham gia 27.432 m² (tương đương 68,11%). DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Sau khi hoàn thành, Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ được chia 60 nền đất và phần đất xây dựng chung cư với diện tích 3.279,5 m².

5.b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	28.707.805.550	28.698.512.600
- DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng ⁽ⁱ⁾	28.707.805.550	28.698.512.600
	<u>28.707.805.550</u>	<u>28.698.512.600</u>

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 10/HĐHT ngày 08/07/2002 về việc thực hiện dự án Khu dân cư Gò Trang, phường Phú Hữu, quận 9, tổng diện tích dự án là 8,8 ha, trong đó DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng tham gia 35%, Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tham gia 65%. DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Dự án này đang tạm ngưng và tìm đối tác chuyển nhượng dự án theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 10 năm 2014.

6. Hàng tồn kho

	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	199.427.729	-	39.652.656	-
Công cụ, dụng cụ	2.121.570.912	-	2.123.458.912	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.785.419.961	-	11.120.283.755	-
Thành phẩm	28.253.881.974	-	6.714.860.427	-
Hàng hóa	-	-	-	-
	<u>35.360.300.576</u>	<u>-</u>	<u>19.998.255.750</u>	<u>-</u>

6a. Nguyên liệu, vật liệu

Chủ yếu là các vật tư xây dựng.

6b. Công cụ, dụng cụ

Chủ yếu là công cụ dụng cụ thi công xây dựng.

6c. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Công trình 29/9 Hoàng Diệu	1.382.811.703	-
- Công trình xây dựng văn phòng SCQC	1.459.609.241	-
- Các công trình khác	1.942.999.017	11.120.283.755
	<u>4.785.419.961</u>	<u>11.120.283.755</u>

6d. Thành phẩm

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chung cư Rạch Miễu	6.393.154.134	6.714.860.427
- Đất nền Khu dân cư Thới An	21.860.727.840	-
	<u>28.253.881.974</u>	<u>6.714.860.427</u>

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Công cụ dụng cụ	119.950.072	-
	<u>119.950.072</u>	<u>-</u>

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm	149.066.451	-
Phân bổ trong năm	(29.116.379)	-
Số cuối năm	<u>119.950.072</u>	<u>-</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	152.521.242	340.420.569
Phát sinh trong năm	-	26.780.000
Phân bổ trong năm	(152.521.242)	(214.679.327)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>152.521.242</u>

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quân lý</u>	<u>Tài sản khác</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu năm	10.908.077.266	1.471.203.745	6.923.083.304	408.301.460	329.278.665	20.039.944.440
Tăng trong năm	135.075.616	-	-	-	-	135.075.616
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	135.075.616	-	-	-	-	135.075.616
Giảm trong năm	-	-	(1.058.412.454)	-	-	(1.058.412.454)
Số cuối năm	11.043.152.882	1.471.203.745	5.864.670.850	408.301.460	329.278.665	19.116.607.602
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	137.875.019	1.096.094.610	4.879.585.980	249.172.419	329.278.665	6.692.006.693
Tăng trong năm	354.023.208	144.884.343	863.335.554	62.622.579	-	1.424.865.684
- Khấu hao trong năm	354.023.208	144.884.343	863.335.554	62.622.579	-	1.424.865.684
Giảm trong năm	-	-	(627.589.986)	-	-	(627.589.986)
Số cuối năm	491.898.227	1.240.978.953	5.115.331.548	311.794.998	329.278.665	7.489.282.391
Giá trị còn lại						
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>10.770.202.247</i>	<i>375.109.135</i>	<i>2.043.497.324</i>	<i>159.129.041</i>	-	<i>13.347.937.747</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>10.551.254.655</i>	<i>230.224.792</i>	<i>749.339.302</i>	<i>96.506.462</i>	-	<i>11.627.325.211</i>

Trong đó: - Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.235.241.209 đồng.

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	2.629.309.400	2.629.309.400
Tăng trong năm	32.500.000	32.500.000
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	2.661.809.400	2.661.809.400
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	1.047.775.462	1.047.775.462
Tăng trong năm	397.619.348	397.619.348
- Khấu hao trong năm	397.619.348	397.619.348
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	1.445.394.810	1.445.394.810
Giá trị còn lại		
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>1.581.533.938</i>	<i>1.581.533.938</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>1.216.414.590</i>	<i>1.216.414.590</i>

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất ^(*)	Nhà cửa vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.157.223.054	20.543.094.268	38.700.317.322
Tăng trong năm	9.784.975.207	-	9.784.975.207
Giảm trong năm	(4.096.000.000)	(1.289.181.835)	(5.385.181.835)
Số cuối năm	23.846.198.261	19.253.912.433	43.100.110.694
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.554.649.733	2.029.154.783	3.583.804.516
Tăng trong năm	138.705.066	485.058.483	623.763.549
- Khấu hao trong năm	138.705.066	485.058.483	623.763.549
Giảm trong năm	-	(175.535.807)	(175.535.807)
Số cuối năm	1.693.354.799	2.338.677.459	4.032.032.258
Giá trị còn lại			
<i>Tại ngày đầu năm</i>	<i>16.602.573.321</i>	<i>18.513.939.485</i>	<i>35.116.512.806</i>
<i>Tại ngày cuối năm</i>	<i>22.152.843.462</i>	<i>16.915.234.974</i>	<i>39.068.078.436</i>

(*) Là Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại số 127 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư của Công ty hiện nay đang được cho thuê.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Cuối năm</u>
Dự án ở 80 Trần Huy Liệu	48.431.521.846	241.189.454	48.672.711.300	-
Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ ⁽ⁱ⁾	16.952.389.266	11.491.270	-	16.963.880.536
Dự án cầu đường Trần Kế Xương ⁽ⁱⁱ⁾	2.064.927.746	-	-	2.064.927.746
Dự án công hộ Trần Kế Xương ⁽ⁱⁱ⁾	14.571.962.000	-	-	14.571.962.000
Nhà hàng Hoa Lan	-	17.483.900	-	17.483.900
	82.020.800.858	270.164.624	48.672.711.300	33.618.254.182

- (i) Dự án Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ đã tạm ngưng xây dựng và tìm đối tác để chuyển nhượng lại theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 10 năm 2014 của Hội đồng Quản trị.
- (ii) Là chi phí xây dựng dở dang của Công trình cầu đường Trần Kế Xương, tuyến Công hộ khu Rạch Miễu do Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu Thực hiện. Công trình đang chờ quyết toán để thực hiện bàn giao (Xem thuyết minh Nguồn kinh phí – Mục V.22).

12. Phải trả người bán

12a. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả người bán khác</i>	7.874.550.004	10.610.667.109
- Công ty Cổ phần Thuốc Sát Trùng Việt Nam	5.780.888.695	5.780.888.695
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Thuận	670.000.000	1.337.930.000
- Người bán khác	1.423.661.309	3.491.848.414
	7.874.550.004	10.610.667.109

12b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không phát sinh nợ quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	8.477.847.536	21.694.009.208
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Gia Định	3.274.853.782	3.300.000.000
- Người mua khác	5.202.993.754	18.394.009.208
	8.477.847.536	21.694.009.208

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm		Số phát sinh trong năm		Cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế Giá trị gia tăng	583.803.254	-	3.710.407.719	4.139.563.836	154.647.137	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	487.749.259	-	825.196.432	3.243.418.711	-	1.930.473.020
Thuế Thu nhập cá nhân	16.173.245	328.559.429	476.294.716	16.173.245	33.103.268	-
Các loại thuế khác	-	-	2.000.000	2.000.000	-	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	197.644.000	197.644.000	-	-
	1.087.725.758	328.559.429	3.925.179.182	6.312.436.107	187.750.405	1.930.473.020

14a. Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

14b. Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 22%.

15. Chi phí phải trả

15a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Trích trước chi phí tư vấn ⁽ⁱ⁾	1.818.181.818	-
	1.818.181.818	-

(i) Là khoản trích trước chi phí phải trả cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh về việc làm giấy tờ nhà số 80 Trần Huy Liệu.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Số đầu năm	-	-
- Số dự phòng phát sinh	1.818.181.818	-
- Số dự phòng hoàn nhập	-	-
- Số cuối năm	1.818.181.818	-

15b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi tiết các khoản trích trước:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Trích trước chi phí dự án đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	50.923.013.101	50.970.893.101
	50.923.013.101	50.970.893.101

(ii) Là khoản trích trước chi phí dự án đầu tư Hạ tầng khu dân cư Rạch Miễu quận Phú Nhuận từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Số đầu năm	50.970.893.101	50.835.792.562
- Số dự phòng phát sinh	-	135.100.539
- Số dự phòng hoàn nhập	(47.880.000)	-
- Số cuối năm	50.923.013.101	50.970.893.101

16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước ngắn hạn.

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	793.376.000	-
- Ngân hàng TNCP Sài Gòn – Hà Nội	181.818.182	-
- Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC	611.557.818	-
	793.376.000	-

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	<i>28.893.646.655</i>	<i>49.475.166.160</i>
- Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV	28.893.646.655	49.475.166.160
<i>Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác</i>	<i>4.272.827.329</i>	<i>7.129.662.775</i>
- Cổ tức phải trả	1.090.742.700	4.641.136.000
- Các khoản phải trả khác	3.182.084.629	2.488.526.775
	<u>33.166.473.984</u>	<u>56.604.828.935</u>

17b. Phải trả dài hạn khác

Là các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<i>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả dài hạn các đối tượng khác</i>	<i>4.603.598.850</i>	<i>4.518.652.850</i>
- Ngân hàng TNCP Sài Gòn – Hà Nội	4.036.281.600	4.036.281.600
- Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Giải trí Hòa Bình	219.240.000	219.240.000
- Các khoản phải trả khác	348.077.250	263.131.250
	<u>4.603.598.850</u>	<u>4.518.652.850</u>

17c. Phải trả khác quá hạn

Công ty không phát sinh phải trả khác quá hạn.

18. Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn

Là khoản huy động của ông Trần Văn Giỏi theo biên bản thỏa thuận ngày 26 tháng 04 năm 2013, để thanh toán lương công nhân và theo Bảng thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 2014, khoản vay này sẽ được thanh toán khi Công ty nhận được tiền từ Chủ đầu tư dự án tái định cư Bình Khánh, quận 2 (Công ty Cổ phần Era E&C) và không tính lãi vay kể từ ngày ký Bảng thỏa thuận này. Khoản vay này không có thế chấp tài sản.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Số đầu năm	3.272.527.258	6.572.527.258
- Số tiền vay phát sinh	-	-
- Số tiền vay đã trả	-	(3.300.000.000)
- Số cuối năm	<u>3.272.527.258</u>	<u>3.272.527.258</u>

19. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng của Chi nhánh Vinh Tiến.

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Đầu năm</u>	<u>Tăng từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	45.630.881	-	-	36.000.000	9.630.881
Quỹ phúc lợi	20.081.472	-	1.730.000	19.000.000	2.811.472
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	35.253.364	29.029.192	-	64.282.556	-
	<u>100.965.717</u>	<u>29.029.192</u>	<u>1.730.000</u>	<u>119.282.556</u>	<u>12.442.353</u>

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. Vốn chủ sở hữu

21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	87.574.750.000	7.359.346.000	(5.300.000)	16.810.882.200	7.379.799.468	15.014.688.128	134.134.165.796
Tăng trong năm trước	5.253.270.000	-	-	45.630.881	22.815.441	456.308.810	5.778.025.132
Giảm trong năm trước	-	(5.253.270.000)	-	-	-	(5.063.940.289)	(10.317.210.289)
Số dư cuối năm trước	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	16.856.513.081	7.402.614.909	10.407.056.649	129.594.980.639
Chuyển số dư theo Thông tư 200	-	-	-	7.402.614.909	(7.402.614.909)	-	-
Số dư đầu năm nay	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	24.259.127.990	-	10.407.056.649	129.594.980.639
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	(4.554.335.628)	(4.554.335.628)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	(4.670.165.192)	(4.670.165.192)
Số dư cuối năm	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	24.259.127.990	-	1.182.555.829	120.370.479.819

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Cổ đông Nhà nước (*)	39,17%	36.358.090.000	36.358.090.000
Cổ đông khác	60,83%	56.469.930.000	56.469.930.000
	100,00%	92.828.020.000	92.828.020.000

(*) Cổ đông nhà nước là Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV.

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	<u>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</u>	<u>Vốn điều lệ đã góp</u>	<u>Vốn điều lệ còn phải góp</u>
Cổ đông Nhà nước	36.358.090.000	36.358.090.000	-
Cổ đông khác	56.469.930.000	56.469.930.000	-
	92.828.020.000	92.828.020.000	-

21c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	92.828.020.000	87.574.750.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	5.253.270.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	92.828.020.000	92.828.020.000

21d. Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.282.802	9.282.802
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.282.802	9.282.802
Cổ phiếu phổ thông	9.282.802	9.282.802
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	9.282.272
Cổ phiếu phổ thông	9.282.272	9.282.272
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

21e. Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

21f. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 số 01-15/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2015 như sau:

- Chi phí hoạt động, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	29.029.192
- Chia cổ tức	4.641.136.000
	4.670.165.192

22. Nguồn kinh phí

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Số đầu năm	-	-
- Tăng trong năm	16.663.237.975	16.663.237.975
- Giảm trong năm	-	-
- Số cuối năm	16.663.237.975	16.663.237.975

Đây là nguồn kinh phí ngân sách cấp cho Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu thực hiện các dự án. Chi tiết như sau:

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Dự án cầu đường Phan Xích Long nối dài	26.348.229	26.348.229
- Dự án cầu đường Trần Kế Xương ^(*)	2.064.927.746	2.064.927.746
- Dự án công hợp Trần Kế Xương ^(*)	14.571.962.000	14.571.962.000
	16.663.237.975	16.663.237.975

^(*)Dự án hiện nay đang chờ quyết toán để bàn giao (Xem thuyết minh Chi phí xây dựng cơ bản dở dang – Mục V.11)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bất động sản	68.578.835.903	1.632.159.086
- Doanh thu tài sản cho thuê	6.711.522.724	8.516.318.223
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	13.687.944.952	14.339.289.645
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.216.883.447	6.199.451.113
- Doanh thu khác	500.000	144.119.315
	96.195.687.026	30.831.337.382

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn bất động sản ^(*)	56.758.878.594	1.632.159.086
- Giá vốn tài sản cho thuê	485.058.483	-
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	18.351.904.911	12.761.872.123
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.217.073.228	1.329.345.349
	<u>78.812.915.216</u>	<u>15.723.376.558</u>

^(*)Trong đó giá vốn trích trước của bất động sản đã bán như sau:

	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>	
	<u>Giá trị trích trước</u>	<u>Thời gian dự kiến phát sinh</u>	<u>Giá trị trích trước</u>	<u>Thời gian dự kiến phát sinh</u>
Trích trước chi phí tư vấn ^(*)	1.818.181.818	Năm 2016	-	
	<u>1.818.181.818</u>		-	

^(*)Thuyết minh mục V.15b.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng.

4. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.340.960	12.727.273
	<u>127.340.960</u>	<u>12.727.273</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	13.947.688.443	9.811.661.181
- Chi phí vật liệu quản lý	127.688.703	217.250.385
- Chi phí đồ dùng văn phòng	286.085.803	348.777.131
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.972.341.462	2.113.499.786
- Thuế, phí và lệ phí	32.179.931	20.387.492
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.117.803.064	4.149.789.800
- Các chi phí khác	2.284.315.125	2.709.356.869
	<u>21.768.102.531</u>	<u>19.370.722.644</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu nhập do phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	4.557.612.999	-
- Lãi do thanh lý tài sản	166.450.259	-
- Thu nhập khác	431.130.313	4.972.046.644
	<u>5.155.193.571</u>	<u>4.972.046.644</u>

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí bị phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	4.557.612.999	-
- Chi phí khác	14.790.294	392.367.448
	4.572.403.293	392.367.448

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.750.892.874	(7.480.032.069)	(3.729.139.195)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập tính thuế	3.750.892.874	(7.480.032.069)	(3.729.139.195)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	825.196.432	-	825.196.432

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đồng công ty mẹ	(4.554.335.628)	456.308.810
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(90.630.881)
- Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi với giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ^(*)	-	(90.630.881)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.554.335.628)	456.308.810
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	9.282.272	8.994.405
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	(491)	41

(*) Năm 2015, Lợi nhuận sau thuế của Công ty bị âm nên Công ty không ước tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi để trừ khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	9.282.272	8.994.405
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	9.282.272	8.994.405

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Không phát sinh các yếu tố tác động suy giảm.

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.882.777.903	3.538.957.427
- Chi phí nhân công	16.425.028.592	16.199.253.365
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.873.937.527	2.341.590.711
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.231.637.413	4.162.517.073
- Chi phí khác	2.284.315.125	2.709.356.869
	31.697.696.560	28.951.675.445

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ(VNĐ)

Tiền trả nợ gốc vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	3.300.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-	-
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-
Cộng	-	(3.300.000.000)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan:

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương	1.975.288.374	2.161.981.091
- Tiền thưởng	140.638.400	513.091.280
	2.115.926.774	2.675.072.371

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Điều hành.

1b. **Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV	Tỷ lệ vốn góp tại Công ty là 39,17%

Các giao dịch phát sinh với bên liên quan:

Tên khách hàng	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV	Thanh toán chi phí đền bù đường Phan Xích Long	20.813.289.441	-
	Thanh toán cổ tức	1.597.507.564	4.116.010.800

Số dư với bên liên quan:

Tên khách hàng	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV	Phải trả ngắn hạn khác (Phải trả về cổ phần hóa)	28.893.646.655	49.475.166.160

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. Báo cáo theo bộ phận

2a. Theo lĩnh vực kinh doanh

	<u>Hoạt động bất động sản</u>	<u>Hoạt động cho thuê tài sản</u>	<u>Hoạt động xây dựng</u>	<u>Hoạt động khác</u>	<u>Tổng cộng</u>
Năm nay					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	68.578.835.903	6.711.522.724	13.687.944.952	7.217.383.447	96.195.687.026
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	56.758.878.594	485.058.483	18.351.904.911	3.217.073.228	78.812.915.216
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.819.957.309	6.226.464.241	(4.663.959.959)	4.000.310.219	17.382.771.810
Năm trước					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.632.159.086	8.516.318.223	14.339.289.645	6.343.570.428	30.831.337.382
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	1.632.159.086	-	12.761.872.123	1.329.345.349	15.723.376.558
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	8.516.318.223	1.577.417.522	5.014.225.079	15.107.960.824

2b. Theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản nào dùng để đảm bảo.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

5. Khả năng hoạt động liên tục

Không có những yếu tố nào đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Công ty.

IX. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1. Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	54,22	45,50
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	45,78	54,50
1.2. Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	45,11	50,48
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	54,89	49,52
2. Khả năng thanh toán			
2.1. Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	2,37	1,44
2.2. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,75	1,22
2.3. Khả năng thanh toán tức thời	Lần	0,68	0,25
3. Tỷ suất sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần	%	18,07	49,00
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	(4,73)	1,48
- Doanh thu thuần trên tổng tài sản	%	35,30	10,50
- Tỷ suất sinh lời trên tài sản	%	(1,67)	0,16
- Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu	%	(3,21)	0,35
4. Hệ số đo lường hiệu quả hoạt động			
- Vòng quay tài sản	Vòng	0,35	0,10
- Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	0,93	0,25
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	3,48	1,73
- Vòng quay vốn lưu động	Vòng	1,62	2,28

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016.

Người lập biểu



DƯƠNG THANH NGA

Kế toán trưởng



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



Tổng Giám đốc

NGÔ NHƯ HÙNG