

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
2 CỘNG HOÀ, PHƯỜNG 4, QUẬN TÂN BÌNH, TP.HCM
MÃ CHỨNG KHOÁN: PTD

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2013

TP.HCM, NGÀY 24 THÁNG 03 NĂM 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

(Theo Phụ lục II - Ban hành kèm theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 04 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
Năm báo cáo: **Năm 2013**

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302365984
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 7.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 2 Cộng Hoà, Phường 4, Quận Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 08 3811 6823
- Số fax: 08 3811 6843
- Website: www.phucthinh.com.vn
- Mã cổ phiếu: PTD

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (Công ty) tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 01 năm 2001.

- Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu từ trách nhiệm hữu hạn sang cổ phần theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103009001 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 01 năm 2008.

- Công ty đăng ký và đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng ngày 27 tháng 05 năm 2009.

- Công ty đăng ký và đã được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 249/2010/GCNCP-VSD ngày 13 tháng 10 năm 2010, mã chứng khoán PTD.

- Công ty đăng ký và đã được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận bằng Quyết định số 928/QĐ-SGDHN ngày 03 tháng 12 năm 2010 về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh.

- Công ty đăng ký và đã được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận bằng Thông báo số 1177/TB-SGDHN ngày 30 tháng 12 năm 2010 về ngày giao dịch chính thức của cổ phiếu Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh trên thị trường UpCOM là ngày 14 tháng 01 năm 2011.

- Giấy phép đăng ký kinh doanh hiện tại của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh số 0302365984 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 28 tháng 10 năm 2011.

- Trong năm 2011, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đã thành lập một Chi nhánh, hoạt động theo ủy quyền của Công ty.

+ Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh lần đầu số 0302365984 – 002 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 04 năm 2011.

+ Địa chỉ: 78 Đường số 32 Khu định cư Tân Quy Đông, Khu phố 2, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại; San lấp mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị xây dựng; Xây dựng cầu đường; Sửa chữa và trang trí nội thất; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình thủy; Sửa chữa, bảo trì đồ điện; Đại lý; Thi công hệ thống cơ điện, phòng cháy chữa cháy; Thi công hệ thống cấp thoát nước; Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Bán buôn sắt, thép; Sản xuất, lắp đặt khung, kèo thép; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện.

+ Người đứng đầu chi nhánh: Ông Bùi Quang Huân

- Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đã đầu tư vào Công ty con với thông tin như sau:

+ Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Công ty con lần đầu số 0310494366 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03 tháng 01 năm 2012.

+ Địa chỉ: 2 Cộng Hoà, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

+ Vốn điều lệ: 500.000.000 đồng (100% vốn góp từ Công ty)

+ Ngành nghề kinh doanh: [4761] Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; [5621] Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...), (không hoạt động tại trụ sở); [4649] Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh); [4652] Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; [4651] Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; [4741] Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh; [4932] Vận tải hành khách đường bộ khác.

+ Người đại diện trước pháp luật: Bà Trương Thụy Thanh Tú

- Đồng thời trong năm 2012, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đã được Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN ngày 12/11/2012 với thông tin như sau:

+ Tên công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION

+ Địa chỉ: National No1 Way, BavetKangdal Village, Sangkat Bavet, Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia.

+ Ngành nghề hoạt động chính: Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ, dụng cụ ngành xây dựng.

+ Vốn điều lệ: 10.500.000.000 đồng (60% vốn góp từ Công ty)

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh: thiết kế, giám sát, xây dựng, kinh doanh bất động sản và thương mại.

- Địa bàn kinh doanh: Trong nước (chủ yếu là các tỉnh miền Nam) và ngoài nước (Cambodia)

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị.

- Hội đồng Quản trị (HĐQT): Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ). HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc (TGD) điều hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

- Ban kiểm soát (BKS): Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. BKS có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động kinh doanh, Báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD

- Tổng Giám Đốc: Tổng Giám Đốc điều hành Công ty là người Đại diện của Công ty trong việc điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. TGD điều hành Công ty do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm. TGD điều hành Công ty chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

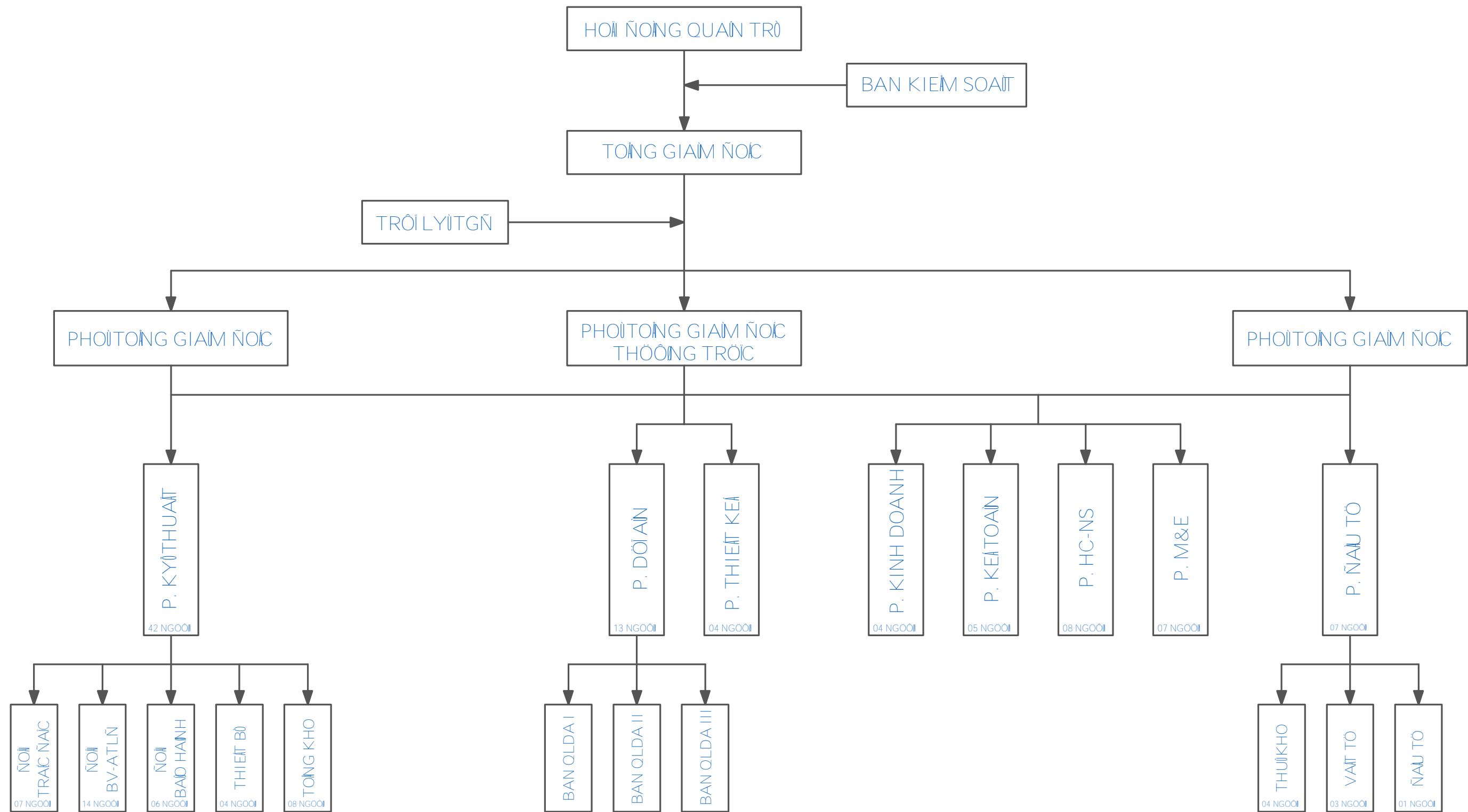
- Phó Tổng Giám Đốc: Các Phó TGD điều hành Công ty giúp việc cho TGD điều hành mọi hoạt động của Công ty trong các lĩnh vực theo sự phân công và uỷ quyền của TGD điều hành, chịu trách nhiệm trước TGD điều hành Công ty và pháp luật về nhiệm vụ được phân công và uỷ quyền.

- Các phòng chức năng: Do HĐQT thành lập trên cơ sở đề nghị của TGD điều hành, các phòng chịu trách nhiệm thực hiện và tham mưu cho TGD điều hành các công việc thuộc phạm vi chức năng của phòng đồng thời phối hợp với các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty.

- Các đội xây lắp trực thuộc: Công ty không có đội xây lắp trực thuộc, phần lớn Công ty giao khoán cho các đội độc lập bên ngoài.

Cơ cấu tổ chức

SỔ SÁCH TỔ CHỨC



Các công ty con, công ty trực thuộc:

- Công ty con:

1. **Công ty TNHH Thương mại Văn phòng phẩm Tin Tường**

Địa chỉ: 2 Cộng Hoà, Phường 4, Quận Tân Bình, TP.HCM

Ngành nghề kinh doanh chính: Bán buôn văn phòng phẩm...

Số vốn góp của Công ty Phúc Thịnh (PTD): 500.000.000 đồng, Tỷ lệ vốn góp: 100%

2. **PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION**

Địa chỉ: National No1 Way, BavetKangdal Village, Sangkat Bavet, Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia.

Ngành nghề hoạt động chính: Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ, dụng cụ ngành xây dựng.

Số vốn góp của Công ty Phúc Thịnh (PTD): 6.270.000.000 đồng, Tỷ lệ vốn góp: 60%

- Công ty trực thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh**

Địa chỉ: 78 Đường số 32 Khu định cư Tân Quy Đông, Khu phố 2, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Số vốn góp của Công ty Phúc Thịnh (PTD): 1.000.000.000 đồng, Tỷ lệ vốn góp: 100%

2. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Lĩnh vực xây lắp: PTD không ngừng củng cố và nâng cao lĩnh vực hoạt động truyền thống là hoạt động xây lắp khu công nghiệp. Bằng các hoạt động cụ thể, duy trì sản lượng xây lắp ở mức tăng trưởng ổn định từ 15 – 20%/năm. Năm 2013, thực hiện xây lắp đạt 201 tỷ đồng, năm 2015 PTD phấn đấu là 300 tỷ đồng.
- Lĩnh vực đầu tư ra nước ngoài (xuất nhập khẩu nguyên vật liệu xây dựng): PTD sẽ tiếp tục đầu tư ra nước ngoài mà điển hình là nước CAMBODIA và các nước lân cận khác. Trong năm 2013, PTD đã xuất khẩu nguyên vật liệu xây dựng đạt giá trị là 134 tỷ đồng, trong hai năm tới giá trị xuất khẩu sẽ đạt ra mục tiêu đạt 200 tỷ đồng.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Trong giai đoạn 2013 – 2016: Tiếp tục thực hiện chủ trương củng cố và duy trì hoạt động xây lắp, từng bước chuyển hoá sang lĩnh vực đầu tư, phù hợp với mục tiêu chung của Công ty.
- Chiến lược và kế hoạch phát triển nguồn nhân lực: Tiếp tục sắp xếp, củng cố và nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức, tác phong và lề lối làm việc của đội ngũ cán bộ nhân viên, lấy đó làm nền tảng cho kế hoạch phát triển dài hạn của đơn vị.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Đối với cộng đồng: Với tinh thần hướng tới cộng đồng, PTD luôn mong muốn mang lại nhiều lợi ích cho Chủ Đầu Tư nhưng chủ yếu là các công nhân làm việc trong khu công nghiệp mà PTD xây dựng với tinh thần làm việc thật thoải mái trong công trình xây dựng của PTD.
- Đối với nhân viên: PTD là một doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực xây dựng nhà xưởng khu công nghiệp. Với chứng nhận Hệ thống Quản lý Chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2008, chúng tôi là một trong những công ty tạo được một môi trường làm việc tốt với tác phong chuyên nghiệp. PTD luôn tạo công ăn việc làm ổn định cho hàng trăm cán bộ công nhân viên cũng như hàng trăm lao động trong lĩnh vực xây dựng.
- Đối với môi trường: PTD luôn hướng tới đến các mục tiêu tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường. Tại các dự án PTD xây dựng phong cách thiết kế luôn hướng tới thiên nhiên. Ở đâu, các dự án được trồng nhiều cây xanh, hệ thống cấp thoát nước đầu nối với hệ thống chung của thành phố.

3. Các rủi ro:

Thị trường kinh tế của Việt Nam nói chung và của ngành Bất động sản nói riêng trong hai năm trở lại đây rất khó khăn bởi các chính sách vĩ mô cũng như do tốc độ phát triển quá nóng trước đây gây ra hiện tượng xì hơi bong bóng. Đây thực sự là một điều đáng lo ngại cho kế hoạch phát triển và các mục tiêu ngắn hạn của Công ty. Tuy nhiên lãnh đạo Công ty PTD quyết tâm đưa ra các giải pháp để thích nghi với thị trường, vượt qua những khó khăn, duy trì tốc độ tăng trưởng.

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả hoạt động SXKD của Công ty PTD (Công ty mẹ)

DVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2013	KẾ HOẠCH 2013	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng doanh thu	266.730	200.000	Vượt 33%
2	Lợi nhuận trước thuế	21.717	2.989	Vượt 627%
3	Lợi nhuận sau thuế	16.344	2.242	Vượt 629%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	75%	20%	Vượt 55%

b. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 (hợp nhất)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2013	KẾ HOẠCH 2013	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng doanh thu	328.756	200.000	Vượt 64%
2	Lợi nhuận trước thuế	22.519	2.989	Vượt 653%
3	Lợi nhuận sau thuế	16.430	2.242	Vượt 633%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	77%	20%	Vượt 57%

2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành tính đến ngày 24/03/2014:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ	Nghề nghiệp	Thời điểm 31/12/2013	
					Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
A	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Tô Khải Đạt	1957	57 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đakao, Quận I, Tp. HCM	Chủ tịch HĐQT	360.000	36%

2	Bùi Quang Huân	1973	G4-20 Khu định cư Tân Qui Đông, Đường 36, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM	Ủy viên HĐQT	180.000	18%
3	Hồ Thanh Đức	1964	118 Thủ Khoa Huân, Phường 1, Thị xã Tân An, Long An	Ủy viên HĐQT	50.000	5%
4	Trần Minh Trúc	1973	755 Nguyễn Xiển, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP. HCM	Ủy viên HĐQT	50.000	5%
B	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Tô Khải Đạt	1957	57 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đakao, Quận I, Tp. HCM	Tổng Giám Đốc	360.000	36%
2	Bùi Quang Huân	1973	G4-20 Khu định cư Tân Qui Đông, Đường 36, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM	Phó Tổng Giám Đốc	180.000	18%
3	Trần Minh Trúc	1964	118 Thủ Khoa Huân, Phường 1, Thị xã Tân An, Long An	Phó Tổng Giám Đốc	50.000	5%
4	Hồ Thanh Đức	1973	755 Nguyễn Xiển, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP. HCM	Phó Tổng Giám Đốc	50.000	5%
5	Nguyễn Hoàng Vũ	1977	Mỹ Tân, Mỹ Luông, Chợ Mới, An Giang	Kế toán trưởng	10.000	1%
C	BAN KIỂM SOÁT					
1	Phan Thị Ninh	1975	13/4B Đường Thống Nhất, Phường 16, Quận Gò Vấp, TP.HCM	Trưởng BKS	800	0.08%
2	Hoàng Trường Giang	1968	13C3 KP3A, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM	Ủy viên BKS	3.000	0.3%
3	Trần Ngọc Tú	1976	12A Đường Tân Thới Nhất 2, KP 7, Tổ 78, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM	Ủy viên BKS	340	0.034%

- Số lượng cán bộ, nhân viên ký hợp đồng trực tiếp với PTD: 100 người

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Không phát sinh

b) Các công ty con, công ty liên kết:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	4.229	2.096	(+) 102%
Doanh thu thuần	9.675	17.995	(-) 46%
Lợi nhuận trước thuế	84	512	(-) 84%
Lợi nhuận sau thuế	63	475	(-) 87%

Công ty TNHH Văn phòng phẩm Tin Tưởng:

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	496	495	(+) 0.2%
Doanh thu thuần	1.557	1.487	(+) 4.7%
Lợi nhuận trước thuế	(3)	(5)	(+) 40%
Lợi nhuận sau thuế	(3)	(5)	(+) 40%

PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION: Thành lập từ tháng 12/2012 nhưng đến năm 2013, Phúc Thịnh Cambodia mới chính thức đi vào hoạt động.

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	21.169		
Doanh thu thuần	69.441		
Lợi nhuận trước thuế	721		
Lợi nhuận sau thuế	27		

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2012	NĂM 2013	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	65.503	127.446	(+) 94.57%
Doanh thu thuần	125.752	328.578	(+) 161.29%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.697	21.147	(+) 684.09%

Lợi nhuận khác	193	1.372	(+) 610.88%
Lợi nhuận trước thuế	2.890	22.519	(+) 679.20%
Lợi nhuận sau thuế	2.267	16.420	(+) 624.31%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

– Các chỉ tiêu khác: không phát sinh

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CÁC CHỈ TIÊU	NĂM 2012	NĂM 2013	GHI CHÚ
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,19	1,27	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ-HTK)/Nợ ngắn hạn	0,76	0,66	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,77	0,74	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	3,38	3,23	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	7,80	6,77	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,92	2,58	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,80%	5,00	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	15,17%	56,41	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,46%	17,03	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,14%	6,44	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

+ Số lượng cổ phần đang lưu hành: 1.000.000 cổ phần

+ Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 1.000.000 cổ phần

+ Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

+ Tổng số cổ phần: 1.000.000 cổ phần

+ Tổng số cổ đông theo danh sách chốt ngày 23/04/2013 của Trung tâm lưu ký chứng

khoán là 102 cổ đông.

STT	LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Lớn	640.000	64%
2	Nhỏ	360.000	36%
3	Tổ chức	51.900	5.19%
4	Cá nhân	948.100	94.81%
5	Trong nước	135.000	13.5%
6	Nước ngoài	865.000	86.5%
7	TỔNG SỐ	1.000.000	100%

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu năm 2013: *không phát sinh*
d) Giao dịch cổ phiếu quỹ năm 2013: *không phát sinh*
e) Các chứng khoán khác năm 2013: *không phát sinh*

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

(Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động SXKD năm 2013 hợp nhất

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2013	KẾ HOẠCH 2013	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng doanh thu	328.756	200.000	Vượt 64%
2	Lợi nhuận trước thuế	22.519	2.989	Vượt 653%
3	Lợi nhuận sau thuế	16.430	2.242	Vượt 633%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	77%	20%	Vượt 57%

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 tài sản ngắn hạn tăng 59,5 tỷ tương ứng tỷ lệ 98,8% đã làm tổng giá trị tài sản tăng 61.9 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ 94,6%. Tài sản ngắn hạn tăng do phải thu khách hàng tăng, hàng tồn kho tăng và các khoản phải thu ngắn hạn khác tăng.

b) Tình hình nợ phải trả

- Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2013 là 1,27 > 1 cho thấy khả năng trả nợ ngắn hạn của doanh nghiệp là an toàn.
- Hệ số nợ trên tổng tài sản năm 2013 là 74% giảm 3% so với năm 2012, cho thấy tổng tài sản của Công ty hoàn toàn có khả năng bù đắp cho các khoản nợ.
- Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2013 là 3,23 lần giảm hơn 0.15 lần so với năm 2012.
- Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty hoàn toàn có lợi vì chênh lệch hầu như là các khoản phải thu của nước ngoài chuyển về cụ thể là của các công trình từ Cambodia.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: Không phát sinh

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tiếp tục phát triển lĩnh vực thi công, xây lắp và xuất nhập khẩu
- Mở rộng quy mô kinh doanh
 - + Đẩy mạnh hơn nữa việc đầu tư ra nước ngoài
 - + Khai thác các ngành nghề khác đã đăng ký trên Giấy phép kinh doanh
- Thực hiện tốt hơn nữa chính sách chăm sóc khách hàng
- Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp và chủ động tránh các rủi ro có thể xảy ra.
- Nâng cao năng lực quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008
- Quan tâm và chăm sóc đời sống của cán bộ công nhân viên.
- Nâng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng 30 tỷ đồng và phát hành thêm 2.000.000 cổ phiếu. Trong đó: 1.000.000 cổ phiếu thưởng và 1.000.000 cổ phiếu phát hành bán cho công nhân viên của Công ty để CNV có thể nhiệt huyết hơn với công ty. Và bán cho các cổ đông tiềm năng khi đánh giá được vị thế phát triển mạnh trong tương lai của Công ty.

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Ý kiến kiểm toán viên là chấp thuận toàn phần

PHẦN 4: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Theo đánh giá của HĐQT, năm 2013 là một năm đầy sóng gió của nền kinh tế Việt Nam với tốc độ tăng trưởng chậm, lạm phát được kiềm chế nhưng thị trường sản xuất đình trệ vì thiếu vốn, hàng tồn kho tăng cao, thị trường tài chính chứng khoán âm ảm và thị trường bất động sản thì gần như đóng băng... Cũng như các doanh nghiệp khác, trong năm qua, PTD đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thử thách để vượt qua khủng hoảng và tiếp tục phát triển... Tuy nhiên, với nền tảng kinh nghiệm vững chắc, uy tín thương hiệu tốt, đồng thời với sự nỗ lực hết mình của tập thể lãnh đạo và CBCNV, Công ty đã có một năm hoạt động được đánh giá là thành công về mặt đầu tư, kinh doanh cũng như quản trị doanh nghiệp. Trong năm 2013, Công ty đã đạt tổng doanh thu hơn 329 tỷ và lợi nhuận trước thuế đạt hơn 22 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty đã đạt thành tích xuất sắc khi đầu tư ra nước ngoài (Cambodia) với doanh thu xuất khẩu gần 133 tỷ đồng. Công ty cũng đạt được những tiến bộ vượt bậc về khả năng quản lý điều hành chuyên nghiệp để triển khai nhanh các dự án của Công ty. Với những thành tựu của năm qua, có thể nói đẳng cấp và giá trị thương hiệu của PTD đã được khẳng định đáng kể trên thị trường Việt Nam

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Căn cứ điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, Hội đồng quản trị cũng kiêm nhiệm luôn Ban Giám Đốc điều hành Công ty. Nên các kế hoạch sản xuất kinh doanh luôn được Ban Tổng Giám Đốc đặt ra hàng đầu để thực hiện.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tiếp tục phát triển lĩnh vực thi công
- Mở rộng quy mô kinh doanh
 - + Đẩy mạnh hơn nữa việc đầu tư ra nước ngoài
 - + Khai thác các ngành nghề khác đã đăng ký trên Giấy phép kinh doanh
- Thực hiện tốt hơn nữa chính sách chăm sóc khách hàng
- Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp và chủ động tránh các rủi ro có thể xảy ra.
- Nâng cao năng lực quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008
- Quan tâm và chăm sóc đời sống của cán bộ công nhân viên.
- Nâng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng và phát hành thêm 2.000.000 cổ phiếu trong năm 2014.

PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Họ và tên	Chức vụ	Nghề nghiệp	Thời điểm 31/12/2013	
			Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT, kiêm Tổng Giám Đốc	Quản lý cấp cao	360.000	36%
Bùi Quang Huân	Ủy viên HĐQT, kiêm Giám Đốc Chi nhánh	Kiến trúc sư	180.000	18%
Hồ Thanh Đức	Ủy viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám Đốc	Quản lý cấp cao	50.000	5%
Trần Minh Trúc	Ủy viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám Đốc	Kỹ sư xây dựng	50.000	5%
Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng	Cử nhân Kinh tế	10.000	1%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ban HĐQT kiêm Ban Tổng Giám Đốc nên các phòng ban đều dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

STT	NỘI DUNG CUỘC HỌP	KẾT QUẢ THÀNH VIÊN THÔNG QUA	NGÀY THÁNG NĂM
1	Họp Đại hội cổ đông thường niên niên độ Báo cáo tài chính năm 2012	100%	11/05/2013

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: không có

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	HỌ VÀ TÊN	NĂM SINH	CHỨC VỤ	CHUYÊN MÔN	SỐ LƯỢNG SỞ HỮU
1	Phan Thị Ninh	1975	Trưởng ban	Kế toán	800
2	Hoàng Trường Giang	1968	Thành viên	Kỹ sư xây dựng	3.000
3	Trần Ngọc Tú	1976	Thành viên	Quản lý thiết bị	340

b) *Hoạt động của Ban kiểm soát:*

Với số lượng 3 thành viên, trong năm 2013 Ban kiểm soát Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động đã được Đại Hội Cổ đông thông qua.

- Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp định kỳ với Ban Giám Đốc, giám sát và kiểm tra kết quả hoạt động, điều hành của HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ của Công ty, góp phần làm cho hoạt động SXKD được minh bạch, lành mạnh.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành Công ty. Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc cung cấp thông tin, tạo điều kiện cho Ban kiểm soát tiếp cận và kiểm tra tính sát thực tình hình tài chính và các mặt hoạt động của Công ty.
- Định kỳ hàng quý Ban kiểm soát tiến hành họp để kiểm điểm, đánh giá công việc thực hiện, phối hợp cùng HĐQT, Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các NQ ĐHĐCĐ, NQ của HĐQT hoàn thành các nhiệm vụ đề ra.
- Thực hiện việc kiểm tra định kỳ tại các Công ty con, Công ty phụ thuộc, từ đó giúp Ban điều hành Công ty mẹ nắm bắt được tình hình hoạt động tại các Công ty con, đánh giá được năng lực hoạt động và khả năng điều hành của bộ máy lãnh đạo.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

DVT: triệu đồng

STT	Họ và tên	Nghề nghiệp	CÁC KHOẢN LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC
A HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1	Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	682.309.000
2	Bùi Quang Huân	Ủy viên HĐQT kiêm Giám Đốc Chi nhánh	60.500.000
3	Hồ Thanh Đức	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	408.611.000
4	Trần Minh Trúc	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	408.611.000
B BAN KIỂM SOÁT			
1	Phan Thị Ninh	Trưởng BKS	108.414.000
2	Hoàng Trường Giang	Ủy viên BKS	5.000.000
3	Trần Ngọc Tú	Ủy viên BKS	142.534.000

b) *Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không phát sinh*

c) *Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không phát sinh*

d) *Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị Công ty theo quy định của Ủy ban chứng khoán nhà nước.*

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số: 183b/HĐKT2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ Đông, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc
Công ty Cổ Phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh (Công ty mẹ) và các công ty con (cùng với Công ty mẹ dưới đây gọi chung là Công ty, được lập ngày 12/02/2014, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty đã được Công ty kiểm toán AASCS kiểm toán. Báo cáo kiểm toán được phát hành vào ngày 28/03/2013 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, cũng như 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 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT

Giám Đốc



Handwritten signature of Nguyễn Nhân Bào in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the text: "C.M.S.D.N. 0311002271 - C.T. T.N.H.H. HO CHI MINH", "CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT", and "QU. PHU NHUẬN - TP. HỒ CHÍ MINH".

Nguyễn Nhân Bào

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0413-2013-088-1

Kiểm toán viên



Handwritten signature of Phan Thị Thủy Tiên in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the text: "C.M.S.D.N. 0311002271 - C.T. T.N.H.H. HO CHI MINH", "CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT", and "QU. PHU NHUẬN - TP. HỒ CHÍ MINH".

Phan Thị Thủy Tiên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0360-2013-088-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		119.647.797.248	60.175.956.943
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	15.846.853.828	26.648.187.075
1. Tiền	111		15.846.853.828	5.843.187.075
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.805.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	31.828.350.285	10.712.653.130
1. Phải thu khách hàng	131		30.450.625.760	1.245.969.703
2. Trả trước cho người bán	132		1.351.160.088	744.787.527
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		26.564.437	8.721.895.900
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	57.485.010.916	21.555.938.431
1. Hàng tồn kho	141		57.485.010.916	21.555.938.431
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	5.4	14.487.582.219	1.259.178.307
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		66.680.058	32.688.355
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.985.303.048	8.054.676
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	466.486.276
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		3.435.599.113	751.949.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
				Đơn vị: VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.798.495.796	5.326.766.021
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.829.476.884	2.833.382.745
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	2.829.060.225	2.827.966.082
- Nguyên giá	222		6.133.493.533	5.678.999.805
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.304.433.308)	(2.851.033.723)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	416.659	5.416.663
- Nguyên giá	228		28.000.000	28.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.583.341)	(22.583.337)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	5.7	4.969.018.912	2.493.383.276
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.939.018.912	2.380.923.369
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.852.392
3. Tài sản dài hạn khác	268		30.000.000	109.607.515
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		127.446.293.044	65.502.722.964

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		94.093.188.246	50.556.523.122
I. Nợ ngắn hạn	310	5.8	94.017.408.246	50.556.523.122
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	7.000.000.000
2. Phải trả người bán	312		28.371.820.670	5.021.690.697
3. Người mua trả tiền trước	313		-	22.576.951.289
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		5.019.192.561	950.074.281
5. Phải trả người lao động	315		3.204.251.244	1.672.349.992
6. Chi phí phải trả	316		1.663.168.000	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		54.357.846.327	5.925.000.000
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		552.136.405	6.788.232.806
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		848.993.039	622.224.057
II. Nợ dài hạn	330	5.9	75.780.000	-
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		75.780.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		29.127.216.323	14.946.199.842
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.10	29.127.216.323	14.946.199.842
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.622.400.000	1.622.400.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		58.773.420	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		955.953.379	729.184.397
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.490.089.524	2.594.615.445
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		5.11	4.225.888.475	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		127.446.293.044	65.502.722.964

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
		Số cuối năm	Số đầu năm
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		127.877.365	127.877.365
5. Ngoại tệ các loại			
- USD		3.070,11	178.844,29
- KHR		1.574.704.306	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Trần Huỳnh Trúc Phương
Người lập biểu

Nguyễn Hoàng Vũ
Kế toán trưởng



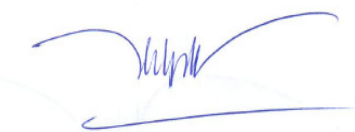
Tô Khải Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	328.756.291.362	125.752.292.188
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	178.116.022	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	6.1	328.578.175.340	125.752.292.188
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	267.485.836.375	109.535.427.973
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		61.092.338.965	16.216.864.215
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	794.924.398	53.031.180
7. Chi phí tài chính	22	6.4	466.113.436	1.011.963.857
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		331.399.166	1.000.554.289
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	20.875.881.426	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	19.398.386.030	12.560.545.180
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		21.146.882.471	2.697.386.358
11. Thu nhập khác	31	6.7	2.544.015.700	275.974.182
12. Chi phí khác	32	6.8	1.171.572.391	83.293.389
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.372.443.309	192.680.793
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		22.519.325.780	2.890.067.151
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.9	6.088.841.938	625.229.727
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(2.852.392)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		16.430.483.842	2.267.689.816
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		10.619.407	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		16.419.864.435	2.267.689.816
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		16.420	2.268



Trần Huỳnh Trúc Phương
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Vũ
Kế toán trưởng



Tô Khải Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN

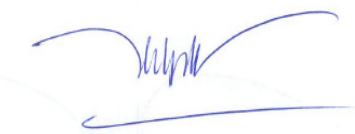
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	22.519.325.780	2.890.067.151
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	647.090.341	505.262.761
Các khoản dự phòng	03	-	(127.877.365)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(180.150.596)	11.409.568
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	9.531.701	(50.682.180)
Chi phí lãi vay	06	331.399.166	1.000.554.289
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.327.196.392	4.228.734.224
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(31.387.884.745)	(463.589.099)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(35.925.595.057)	(2.619.120.299)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	47.058.203.379	26.211.919.331
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(5.115.134.633)	241.353.248
Tiền lãi vay đã trả	13	(331.399.166)	(1.000.554.289)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.837.649.696)	(399.744.332)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.823.068.651	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.843.793.636)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.232.988.511)	26.198.998.784
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(869.253.902)	(124.354.800)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	50.682.180
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(869.253.902)	(73.672.620)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	4.079.596.399	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(500.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	18.575.000.000	20.653.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(25.575.000.000)	(19.353.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.800.000.000)	(2.022.488.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.720.403.601)	(1.222.488.250)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(10.822.646.014)	24.902.837.914
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	26.648.187.075	1.756.758.729
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	21.312.767	(11.409.568)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	15.846.853.828	26.648.187.075



Trần Huỳnh Trúc Phương
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Vũ
Kế toán trưởng



Tô Khải Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/07/2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 07/01/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; đăng ký thay đổi lần thứ năm vào ngày 28/10/2011.

Trụ sở chính đặt tại số 02 Cộng Hoà, phường 04, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ và vốn pháp định theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 10.000.000.000 VND và 6.000.000.000 VND.

Chi nhánh Công ty Cổ Phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh lần đầu số 0302365984-002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 18/04/2011. Địa chỉ tại số 78 đường số 32, Khu định cư Tân Quy Đông, khu phố 2, phường Tân Phong, quận 7, TP.Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2013 là 88 (31/12/2012 là 84)

Đến ngày 31/12/2013, Công ty đầu tư vào 2 công ty con trực tiếp (được trình bày tại mục 1.3), dưới đây gọi chung là Công ty.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là thiết kế, xây dựng, thương mại và kinh doanh bất động sản.

Cụ thể: Xây dựng nhà các loại. San lấp mặt bằng. Sửa chữa máy móc, thiết bị xây dựng (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Thiết kế phần điện công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn xây dựng. Xây dựng cầu đường. Sửa chữa và trang trí nội thất. Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình thủy. Sửa chữa, bảo trì đồ điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện). Đại lý, môi giới, đấu giá. Thi công hệ thống cơ điện, phòng cháy chữa cháy. Thi công hệ thống cấp thoát nước. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, thiết bị xây dựng. Bán buôn sắt, thép. Kinh doanh bất động sản. Sản xuất, lắp đặt khung kèo thép (không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện.

1.3 Danh sách các công ty con được hợp nhất

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty TNHH Thương Mại Văn Phòng Phẩm Tin Tưởng (a)	Số 02 Cộng Hòa, phường 04, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%
2	Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia) (b)	Quốc lộ 1, ấp Bavet Kandal, xã Bavet, thị trấn Bavet, tỉnh Svay Rieng, Vương Quốc Campuchia	60%	60%

(a) Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310494366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/12/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 03/01/2012. Vốn điều lệ 500.000.000 VND.

(b) Theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHD-ĐTRNN do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư cấp ngày 12/11/2011 chứng nhận Công ty Cổ Phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh đầu tư ra nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư tại Campuchia với tên Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation với tổng vốn đầu tư 500.000 USD, trong đó phần vốn của Công ty là 300.000 USD chiếm 60% tổng vốn đầu tư của dự án.

Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia) là công ty trách nhiệm hữu hạn theo luật thương mại của Campuchia theo số đăng ký 3410 (ký tự campuchia) được cấp bởi Bộ Thương Mại ngày 07/08/2012 và số đăng ký hoạt động kinh doanh 126 (ký tự Campuchia) được cấp bởi Bộ quản lý đất đai, quy hoạch và xây dựng đô thị ngày 27/09/2012.

Số liệu báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia) được sử dụng hợp nhất là số liệu báo cáo từ khi bắt đầu hoạt động (27/09/2012) đến ngày 31/12/2013.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Chế độ kế toán áp dụng, kỳ kế toán và hình thức sổ kế toán

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính.

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

3. ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06/11/2009, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2010. Công ty cũng đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày về việc áp dụng trong báo cáo tài chính này tại Thuyết minh số 7.2.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Nguyên tắc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mạ Phúc Thịnh (Công ty hay Công ty mẹ) và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập tại ngày 31/12/2013. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

4.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.4 Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.6 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

4.8 Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Máy móc và thiết bị	04 – 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08 năm
Phần mềm quản lý	05 năm

Thay đổi so với năm trước

Tài sản cố định được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013. Theo đó, những tài sản nào không đủ điều kiện về giá trị sẽ được phân loại vào chi phí trả trước với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

4.9 Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn, và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

4.11 Chi phí trích trước

Chi phí trích trước ghi nhận số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.12 Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 17% và trừ lương cán bộ công nhân viên 7%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.13 Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ của Công ty, lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho các cổ đông được phân phối như sau:

- Trích quỹ dự phòng: 5% lợi nhuận còn lại.
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi xã hội: 5% lợi nhuận còn lại
- Trích quỹ đầu tư phát triển: 5% lợi nhuận còn lại

Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành phân phối lợi nhuận của năm 2012 theo nghị quyết đại hội cổ đông số 01/ND-DHCD/2013 ngày 11/05/2013 như sau :

- Trích lập quỹ dự phòng tài chính 10% lợi nhuận sau thuế năm 2012: 226.768.982 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi 10% lợi nhuận sau thuế năm 2012: 226.768.982 VND
- Chi cổ tức 18% mệnh giá phát hành: 1.800.000.000 VND.
- Chi trả thù lao ban kiểm soát: 18.000.000 VND.
- Chi trả thù lao hội đồng quản trị: 250.000.000 VND.

4.14 Ghi nhận doanh thu

Đối với hoạt động sản xuất và thương mại

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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.

Doanh thu tài chính:

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

4.15 Ngoại tệ

- Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Thông tư số 179/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 24/10/2012. Theo đó, việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính thực hiện theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi công ty có giao dịch phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào bình quân của các Ngân hàng Thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Tỷ giá mua vào tại ngày 31/12/2013 của đồng US Dollar bình quân của các Ngân hàng Thương mại: 21.050 USD/VND

- Để phục vụ mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, tài sản và công nợ liên quan đến hoạt động của Công ty tại nước ngoài - Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh Campuchia (bao gồm cả số liệu so sánh) được chuyển đổi sang đơn vị tiền tệ của báo cáo theo tỷ giá tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Các khoản thu nhập và chi phí (bao gồm cả số liệu so sánh) được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân của kỳ báo cáo trừ khi tỷ giá này có biến động lớn trong kỳ, trong trường hợp đó sẽ áp dụng tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái, nếu có, sẽ được phân loại vào nguồn vốn chủ sở hữu và được ghi nhận vào khoản mục “chênh lệch tỉ giá hối đoái”. Chênh lệch tỷ giá được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ chấm dứt hoạt động tại nước ngoài của Công ty.

Lợi thế thương mại và các điều chỉnh giá trị hợp lý phát sinh khi Công ty thực hiện hoạt động tại nước ngoài được kế toán như tài sản và nợ phải trả liên quan đến hoạt động tại nước ngoài và được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc hoạt động này.

Tỷ giá chuyển đổi tại ngày 31/12/2013 của KHR là 3.995 và của đồng US Dollar là 21.050

4.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc 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 đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.17 Chi phí thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.18 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.19 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và các khoản vay ngân hàng.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	10.994.242.109	578.639.274
Tiền gửi ngân hàng	4.852.611.719	5.264.547.801
Các khoản tương đương tiền	-	20.805.000.000
Cộng	15.846.853.828 (*)	26.648.187.075

(*) Trong đó, số dư ngoại tệ tại ngày 31/12/2013 là 3.070.11 USD tương đương 64.625.816 VND và 1.574.704.306 KHR tương đương 8.297.253.030 VND. (Ngày 31/12/2012 là 178.844,29 USD tương đương 3.720.855.539 VND).

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng	30.450.625.760 (a)	1.245.969.703
Trả trước cho người bán	1.351.160.088 (b)	744.787.527
Các khoản phải thu khác	26.564.437 (c)	8.721.895.900
Cộng	31.828.350.285	10.712.653.130
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	31.828.350.285	10.712.653.130

(a) Bao gồm các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty, được chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Freetrend Industrial A	10.901.649.000	-
Công ty TNHH Tỷ Thành	5.476.286.226	-
Công ty TNHH San Feng Cambodia	9.175.632.482	-
Công ty TNHH Lạc Tỷ II	2.231.828.576	244.017.714
Công ty TNHH Tỷ Hùng	1.492.500.000	-
Công ty TNHH Freetrend Industrial	355.500.000	-
Công ty TNHH Long Yi Industrial (Việt Nam)	249.959.375	-
Khách hàng khác	567.270.101	1.001.951.989
Cộng	30.450.625.760	1.245.969.703

(b) Bao gồm các khoản trả trước cho các khách hàng sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH TM DV Sơn Hùng Phát	136.605.573	-
Công ty TNHH MTV Thép Hữu Liên	122.940.000	-
Hoàng Quốc Vương	300.000.000	-
Công ty TNHH XD-TM Hà Minh Đức	599.584.260	-
Khách hàng khác	192.030.255	744.787.527
Cộng	1.351.160.088	744.787.527

(c) Bao gồm các khoản phải thu khác sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phúc Thịnh Cambodia Corporation	-	3.006.500.000
Tô Khải Đạt	-	5.600.000.000
Bảo hiểm xã hội	-	1.200.000
Trần Ngọc Tú	-	35.000.000
Lê Thanh Tâm	-	9.150.000
Lương Công Thụy	-	9.150.000
Phải thu khác (của Chi nhánh Quận 7)	-	60.895.900
Các khoản phải thu khác	26.564.437	-
Cộng	26.564.437	8.721.895.900

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Nguyên vật liệu	-		-
Công cụ, dụng cụ	194.809.435		113.160.378
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	56.050.049.880 (*)		21.155.694.534
Thành phẩm	-		-
Hàng hoá	246.151.601		287.083.519
Hàng gửi đi bán	994.000.000 (**)		-
Cộng	57.485.010.916		21.555.938.431
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-		-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	57.485.010.916		21.555.938.431

(*) Bao gồm chi phí xây dựng dở dang của các công trình sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Công trình Lạc Tỷ - trang trí nội thất	540.669.667		-
Công trình Long Yi – Nhà xưởng	30.373.938.453		-
Công trình Tỷ Hùng – Thi công nội thất	187.940.874		-
Công trình Free Trend A – Nhà xưởng	18.210.161.084		-
Công trình Free Trend A – Văn phòng	1.462.765.732		-
Công trình Free Trend 2012	-		3.350.180.525
Công trình Tỷ Hùng	-		15.200.006.258
Các công trình của Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia)	5.274.574.070		-
Công trình khác	-		2.605.507.751
Cộng	56.050.049.880		21.155.694.534

(**) Hàng gửi đi bán là lô hàng xuất khẩu sang Phúc Thịnh (Cambodia) theo hợp đồng PT.SFD-41 ngày 25/12/2013 đang lưu kho tại kho hải quan cửa khẩu Mộc Bài – Tây Ninh tại ngày 31/12/2013.

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	66.680.058		32.688.355
Thuế GTGT được khấu trừ	10.985.303.048		8.054.676
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	-		466.486.276
Tạm ứng	164.000.000		93.430.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.271.599.113 (*)		658.519.000
Cộng	14.487.582.219		1.259.178.307

(*) Bao gồm các khoản ký quỹ sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ký quỹ phát hành thư bảo lãnh Sacombank Campuchia	2.739.587.613	-
Ký quỹ sử dụng cơ sở hạ tầng KCN Mỹ Phước 1,2	10.000.000	10.000.000
Ký quỹ thuê bình nóng lạnh	1.800.000	1.800.000
Ký quỹ sử dụng cơ sở hạ tầng KCX Linh Trung 2	42.250.000	-
Ký quỹ phát hành thư bảo lãnh	34.911.500 (*)	52.829.000
Đặt cọc thuê VP số 2 Cộng Hòa	442.050.000	400.890.000
Đặt cọc thuê nhà cho Ban chỉ huy công trình	1.000.000	-
Ký quỹ thuê máy FAX	-	3.000.000
Ký quỹ thuê trạm trộn bê tông	-	190.000.000
Cộng	3.271.599.113	658.519.000

5.5 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và	Phương tiện	Thiết bị,	Tổng
		thiết bị	vận tải	dụng cụ QL	
		VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	2.908.729.654	2.010.655.797	759.614.354	5.678.999.805
Tăng trong năm	-	90.909.092	719.283.131	59.061.679	869.253.902
Giảm trong năm	-	(23.636.364)	(36.601.731)	(354.522.079)	(414.760.174)
Phân loại	-	(23.636.364)	-	(354.522.079)	(378.158.443)
Thanh lý, bán	-	-	(36.601.731)	-	(36.601.731)
Số dư cuối năm	-	2.976.002.382	2.693.337.197	464.153.954	6.133.493.533
Giá trị HMLK					
Số dư đầu năm	-	928.935.715	1.417.188.676	504.909.332	2.851.033.723
Khấu hao trong năm	-	235.619.109	336.120.938	70.350.501	642.090.548
Giảm trong năm	-	(1.969.698)	(27.070.030)	(159.651.235)	(188.690.963)
Phân loại	-	(1.969.698)	-	(159.651.235)	(161.620.933)
Thanh lý, bán	-	-	(27.070.030)	-	(27.070.030)
Số dư cuối năm	-	1.162.585.126	1.726.239.584	415.608.598	3.304.433.308
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	1.979.793.939	593.467.121	254.705.022	2.827.966.082
Số dư cuối năm	-	1.813.417.256	967.097.613	48.545.356	2.829.060.225

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.549.184.128 VND.

5.6 Tài sản cố định vô hình (phần mềm kế toán)

Khoản mục	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Nguyên giá	28.000.000	-	-	28.000.000
Hao mòn lũy kế	(22.583.337)	(5.000.004)	-	(27.583.341)
Giá trị còn lại	5.416.663			416.659

5.7 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND
Chi phí trả trước dài hạn	4.939.018.912	(*)	2.380.923.369
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	-		2.852.392
Tài sản dài hạn khác	30.000.000		109.607.515
Cộng	4.969.018.912		2.493.383.276

(*) Bao gồm các chi phí sau:

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND
Chi phí công cụ dụng cụ phục vụ thi công	4.059.944.675	(*)	1.455.392.971
Chi phí công cụ dụng cụ văn phòng	237.150.037		8.495.830
Chi phí sửa chữa văn phòng	641.924.200		917.034.568
Cộng	4.939.018.912		2.380.923.369

5.8 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND
Vay và nợ ngắn hạn	-		7.000.000.000
Phải trả người bán	28.371.820.670	(a)	5.021.690.697
Người mua trả tiền trước	-		22.576.951.289
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	5.019.192.561	(b)	950.074.281
Phải trả người lao động	3.204.251.244		1.672.349.992
Chi phí phải trả	1.663.168.000	(c)	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	54.357.846.327	(d)	5.925.000.000
Phải trả, phải nộp khác	552.136.405	(e)	6.788.232.806
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	848.993.039	(f)	622.224.057
Cộng	94.017.408.246		50.556.523.122

(a) Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP KD & PT Bình Dương (TDC)	2.506.287.142	-
Công ty TNHH TM- XD Việt Tinh	1.647.654.490	-
Công ty TNHH XD & TM Anh Tài	3.526.743.240	-
Công ty TNHH XD Lê Phan	2.368.485.000	-
Công ty TNHH TM DV Sơn Hùng Phát	395.419.634	6.213.295
Công ty TNHH Song Hợp Lực	828.221.509	-
Công ty CP ĐT Hợp Thành Phát	672.069.200	-
Công ty TNHH Minh Tân	373.550.000	-
Chi nhánh Công ty TNHH TB PT Hòa Phát	716.100.000	-
Công ty TNHH TM & XD Tuấn Đạt	369.852.525	-
Công ty TNHH Cửa ALUĐO (VN)	800.370.551	-
Công ty TNHH CK & XL Anh Pha	477.383.707	-
Công ty TNHH CK & XD NAM	742.438.950	-
Công ty TNHH & XD Tân Đại Dương	967.135.444	16.638.662
Doanh nghiệp tư nhân CK XN Nghĩa Phát	865.103.873	-
Công ty TNHH Phương Kha	572.155.910	494.575.743
Công ty TNHH XD-TM&DV Đông Xuyên	800.000.000	-
Công ty Bê tông GEEMA (Campuchia)	1.346.193.178	0
Các khách hàng khác	8.396.656.317	4.504.262.997
Cộng	28.371.820.670	5.021.690.697

(b) Bao gồm các khoản thuế phải nộp sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	166.147.111	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.767.317.972	550.384.341
Thuế thu nhập cá nhân	1.085.727.478	399.689.940
Cộng	5.019.192.561	950.074.281

(c) Chi phí phải trả (trích trước chi phí thi công công trình)

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công trình biệt thự Trần Hương	545.076.600	-
Công trình Free Trend A	765.000.000	-
Công trình Tỷ Hùng	217.227.401	-
Công trình Lạc Tỷ	135.863.999	-
Cộng	1.663.168.000	-

(d) Bao gồm phải trả theo tiến độ các hợp đồng xây dựng của các công trình sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công trình Free Trend 2012	-	5.925.000.000
Công trình Long Yi – nhà xưởng giai đoạn III	21.487.116.000	-
Công trình Free Trend A – Nhà Xưởng	19.445.400.000	-
Công trình Free Trend A – Văn Phòng	12.738.360.000	-
Công trình biệt thự Trân Hương	686.970.327	-
Cộng	54.357.846.327	5.925.000.000

(e) Phải trả khác, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	431.680.920	371.141.720
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	120.455.485	6.417.091.086
- Tô Khải Đạt	-	6.271.130.350
- Khác	120.455.485	145.960.736
Cộng	552.136.405	6.788.232.806

(f) Quỹ khen thưởng, phúc lợi bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	622.224.057	343.243.044
Số trích lập trong năm	226.768.982	278.981.013
Sử dụng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	848.993.039	622.224.057

5.9 Phải trả dài hạn khác

Phải trả dài hạn khác là khoản nhận ký quỹ thuê mặt bằng của hộ kinh doanh Nguyễn Văn Dũng theo hợp đồng số 01/HDTVVP/2013 ngày 05/03/2013 với số tiền 3.600 USD tương đương 75.780.000 VND

5.10 Vốn chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (sửa đổi), vốn điều lệ và vốn pháp định của Công ty tương ứng là 10.000.000.000 VND và 6.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2013, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

Thành viên	Vốn thực góp			
	31/12/2013		31/12/2012	
	VND	%	VND	%
1. Bùi Quang Huân	1.800.000.000	18	1.800.000.000	18
2. Hồ Thanh Đức	500.000.000	5	500.000.000	5
3. Trần Minh Trúc	500.000.000	5	500.000.000	5
4. Tô Khải Đạt	3.600.000.000	36	3.600.000.000	36
5. Nguyễn Hoàng Vũ	100.000.000	1	100.000.000	1
6. Lư Trung Thạch	-	-	-	-
7. Các cổ đông khác	3.500.000.000	35	3.500.000.000	35
Cộng	10.000.000.000	100	10.000.000.000	100

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	1.000.000	1.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	1.000.000	1.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	1.000.000	1.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND		VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	10.000.000.000	1.622.400.000	638.220	450.203.384	2.899.939.362	14.973.180.966
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.267.689.816	2.267.689.816
Chia cổ tức	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Chi thù lao	-	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	278.981.013	(557.962.027)	(278.981.014)
Tăng (giảm) khác	-	-	(638.220)	-	(51.706)	(689.926)
Số dư cuối năm trước	10.000.000.000	1.622.400.000	-	729.184.397	2.594.615.445	14.946.199.842
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	16.419.864.435	16.419.864.435
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Chi thù lao	-	-	-	-	(268.000.000)	(268.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	226.768.982	(453.537.964)	(226.768.982)
Tăng (giảm) khác	-	-	58.773.420	-	(2.852.392)	55.921.028
Số dư cuối năm	10.000.000.000	1.622.400.000	58.773.420	955.953.379	16.490.089.524	29.127.216.323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5.11 Lợi ích của cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	-	-
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	4.215.269.068	-
Vốn góp của cổ đông thiểu số giảm trong năm	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	10.619.407	-
Cổ tức được chia	-	-
Số dư cuối năm	4.225.888.475	-

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

6.1 Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thi công, xây lắp	201.192.633.478	119.725.431.267
Doanh thu thiết kế, giám sát	-	309.422.746
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.521.604.996	2.527.625.257
Doanh thu thương mại	126.042.052.888	3.189.812.918
Cộng	328.756.291.362	125.752.292.188
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	-
<i>Thuế xuất khẩu</i>	<i>178.116.022</i>	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	328.578.175.340	125.752.292.188

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn thi công, xây lắp	189.376.647.274	105.087.204.280
Giá vốn thiết kế, giám sát	-	287.184.891
Giá vốn cung cấp dịch vụ	344.608.000	215.352.000
Giá vốn thương mại	77.764.581.101	3.945.686.802
Cộng	267.485.836.375	109.535.427.973

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	275.300.271	50.682.180
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	277.569.930	2.349.000
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	242.054.197	-
Cộng	794.924.398	53.031.180

6.4 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	331.399.166	1.000.554.289
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	134.714.270	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	11.409.568
Cộng	466.113.436	1.011.963.857

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.875.881.426	-
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	20.875.881.426	-

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.297.675.660	9.091.233.041
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	948.645.300	682.318.216
Chi phí khấu hao tài sản cố định	222.244.897	37.331.362
Thuế, phí và lệ phí	281.522.681	144.947.155
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.702.625.706	1.946.101.418
Chi phí bằng tiền khác	945.671.786	658.613.988
Cộng	19.398.386.030	12.560.545.180

6.7 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.537.281.539	-
Thu nhập khác	6.734.161	275.974.182
Cộng	2.544.015.700	275.974.182

6.8 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	1.128.557.727	212.283.555
Chi phí khác	43.014.664	29.949.704
Cộng	1.171.572.391	242.233.259

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	22.519.325.780	2.890.067.151
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	31.725.928	91.684.770
+ <i>Lỗ của các công ty</i>	2.672.012	5.100.849
+ <i>Chi phí không được trừ</i>	29.053.916	86.583.921
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(242.544.570)	-
+ <i>Cổ tức và lợi nhuận được chia</i>	-	-
+ <i>Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết</i>	-	-
+ <i>Thu nhập không chịu thuế</i>	(242.544.570)	-
Trừ: Chuyển lỗ năm trước	-	(306.251.430)
Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	22.308.507.138	2.675.500.491
Chi phí thuế TNDN	6.091.173.945	668.875.123
Miễn giảm theo Thông tư 140/2012/TT-BTC	-	(196.665.960)
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu theo quyết định 9444/QĐ/CCT-KTT2 của chi cục thuế Tân Bình	-	153.320.564
Chênh lệch do áp dụng mức thuế suất khác 25%	(2.332.007)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	6.088.841.938	625.229.727
Thuế thu nhập hoãn lại	-	(2.852.392)
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.088.841.938	622.377.335
Thuế TNDN Công ty mẹ	5.394.603.676	622.377.335
Thuế TNDN Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia)	694.238.262	-
Thuế TNDN Công ty TNHH TM VPP Tin Tưởng	-	-

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	16.419.864.435	2.267.689.816
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.000.000	1.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	16.420	2.268

6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.297.675.660	8.461.233.041
Chi phí nhân viên trực tiếp	16.539.130.895	14.866.848.988
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	71.051.641.328	50.346.425.805
Chi phí khấu hao tài sản cố định	646.555.568	438.626.002
Thuế, phí và lệ phí	281.522.681	144.947.155
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.027.057.407	62.287.430.848
Chi phí bằng tiền khác	1.148.747.312	658.613.989
Cộng	219.992.330.851	137.204.125.828

6.12 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là thi công, xây lắp; cung cấp các dịch vụ thiết kế, giám sát và dịch vụ khác và thương mại. Do đó Công ty còn trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các lĩnh vực kinh doanh để quản lý.

Ngoài ra Công ty còn mở rộng hoạt động tại Campuchia, nên kể từ 2013, Ban Tổng Giám Đốc còn phân chia báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để phục vụ cho công tác quản lý.

Các thông tin về lĩnh vực kinh doanh và về khu vực địa lý của Công ty như sau:

BỘ PHẬN CHÍNH YẾU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận Thi công, xây lắp – xây dựng nhà các loại.
- Bộ phận Dịch vụ – cung cấp dịch vụ thiết kế, giám sát công trình và dịch vụ khác
- Bộ phận Thương mại – bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng và trong lĩnh vực điện, máy móc

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ĐVT: triệu VND

	Thi công, xây lắp		Dịch vụ khác		Thương Mại		Tổng cộng	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản								
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	127.446	65.503
Tổng tài sản hợp nhất	-	-	-	-	-	-	127.446	65.503
Nợ phải trả								
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	94.093	50.557
Tổng nợ phải trả hợp nhất	-	-	-	-	-	-	94.093	50.557

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

ĐVT: triệu VND

	Thi công, xây lắp		Dịch vụ khác		Thương Mại		Tổng cộng	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	20.193	119.725	1.522	2.837	125.864	3.190	328.578	125.752
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu	20.193	119.725	1.522	2.837	125.864	3.190	328.578	125.752

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả kinh doanh bộ phận	11.816	14.638	1.177	2.335	48.099	(756)	61.092	16.217
(-) Chi phí không phân bổ							40.274	12.561
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							20.818	3.656
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết							-	-
Doanh thu tài chính							795	53
(-) Chi phí tài chính							466	1.012
Lãi (lỗ) khác							1.372	193
Lợi nhuận trước thuế							22.519	2.890
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							6.089	625
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	(3)
Lợi nhuận trong năm							16.430	2.268
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số							11	-
Thu nhập thuần							16.420	2.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

BỘ PHẬN THỨ YẾU THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Cơ cấu tổ chức của Công ty được phân bố như sau:

- Việt Nam: gồm Công ty mẹ và Công ty TNHH Thương Mại Văn Phòng Phẩm Tin Tưởng
- Nước ngoài: Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia)

Các thông tin bộ phận về khu vực địa lý của Công ty như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013

	ĐVT: triệu VND			
	Công ty mẹ và Công ty TNHH TM VPP Tin Tưởng	Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia)	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Tài sản				
Tài sản bộ phận	122.278	21.169	(16.000)	127.446
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
Tổng tài sản hợp nhất	122.278	21.169	(16.000)	127.446
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	92.725	10.607	(9.239)	94.093
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả hợp nhất	92.725	10.607	(9.239)	94.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

ĐVT: triệu VND

	Công ty mẹ và Công ty TNHH TM VPP Tin Tường	Công ty Cổ Phần Phúc Thịnh (Campuchia)	Điều chỉnh hợp nhất	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	268.432	69.441	(9.294)	328.578
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu	268.432	69.441	(9.294)	328.578
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	58.696	2.410	(14)	61.092
Doanh thu tài chính	795	-	-	74
(-) Chi phí tài chính	465	1	-	466
(-) Chi phí bán hàng	20.876	-	-	20.876
(-) Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.718	1.694	(14)	19.398
(-) Chi phí không phân bổ	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20.432	715	-	21.147
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	-	-	-
Lãi (lỗ) khác	1.366	6	-	1.372
Lợi nhuận trước thuế	21.799	721	-	22.519
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	5.395	694	-	6.089
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	16.404	27	-	16.430
(-) Lợi ích cổ đồng thiểu số	-	-	11	11
Thu nhập thuần	16.404	27	(11)	16.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin các bên liên quan

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hồ Thanh Đức	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Bùi Quang Huân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Trần Minh Trúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Tô Khải Đạt:		
- Tạm ứng mua đất Bình Dương	-	5.600.000.000
- Trả tiền tạm ứng mua đất Bình Dương	5.600.000.000	-
- Cho Công ty Mượn	7.291.365.624	12.510.000.000
- Công ty hoàn trả tiền mượn	13.562.495.974	6.238.869.650
- Tạm ứng	-	10.000.000
Trần Minh Trúc:		
- Tạm ứng	-	11.750.000
- Hoàn ứng	-	11.750.000
Hồ Thanh Đức		
- Tạm ứng	-	10.000.000
- Hoàn ứng	-	28.000.000
Nguyễn Hoàng Vũ		
- Tạm ứng	-	40.000.000
- Hoàn ứng	-	30.000.000

Số dư với các bên liên quan:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản phải thu		
Ông Tô Khải Đạt – Tạm ứng mua đất Bình Dương	-	5.600.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Vũ – Tạm ứng	-	10.000.000
Các khoản vay		
Ông Tô Khải Đạt	-	6.271.130.350

Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.830.241.000	1.595.025.000
Ban kiểm soát	256.948.000	100.467.000

7.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay ngắn hạn, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám Đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám Đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Công ty chịu ảnh hưởng của rủi ro liên quan đến thị trường là rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám Đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

Đơn vị tính: VND

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2013				
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	-	28.371.820.670	-	28.371.820.670
Phải trả người lao động	-	3.204.251.244	-	3.204.251.244
Chi phí phải trả và chi phí trích trước	-	1.663.168.000	-	1.663.168.000
Các khoản phải trả khác	-	54.909.982.732	75.780.000	54.985.762.732
	-	88.149.222.646	75.780.000	88.225.002.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2012				
Các khoản vay và nợ	-	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	-	5.021.690.697	-	5.021.690.697
Phải trả người lao động	-	1.672.349.992	-	1.672.349.992
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	-	6.137.578.320	-	6.137.578.320
	-	20.804.013.717	-	20.804.013.717

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 01/01/2013 và ngày 31/12/2013.

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 tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2013, Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VND	
	31/12/2013		31/12/2012		Giá trị hợp lý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản tài chính						
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	30.450.625.760	-	1.245.969.703	30.450.625.760	30.450.625.760	1.245.969.703
Phải thu ngắn hạn khác	26.564.437	-	8.721.895.900	26.564.437	26.564.437	8.721.895.900
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	-	-	-	-	-	-
Tiền	15.846.853.828	-	26.648.187.075	-	15.846.853.828	26.648.187.075
Tổng cộng	46.324.044.025	-	36.616.052.678	-	46.324.044.025	36.616.052.678
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ ngắn hạn	-	-	7.000.000.000	-	-	7.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	-	-	-	-	-	-
Phải trả nhà cung cấp	28.371.820.670	-	5.021.690.697	-	28.371.820.670	5.021.690.697
Phải trả người lao động	3.204.251.244	-	1.672.349.992	-	3.204.251.244	1.672.349.992
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.663.168.000	-	-	-	1.663.168.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	54.909.982.732	-	12.713.232.806	-	54.909.982.732	12.713.232.806
Phải trả dài hạn khác	75.780.000	-	-	-	75.780.000	-
Tổng cộng	88.225.002.646	-	26.407.273.495	-	88.225.002.646	26.407.273.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

7.3 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của Công ty sau ngày kết thúc kỳ tài chính



Trần Huỳnh Trúc Phương
Người lập biểu



Nguyễn Hoàng Vũ
Kế toán trưởng



Tô Khải Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

Trên đây là toàn bộ báo cáo của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh (Mã chứng khoán PTD) về kế quản kinh doanh và các hoạt động quản trị của Công ty trong năm 2013. Xin kính gửi đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao Dịch Chứng khoán TP.HCM và các Quý cổ đông, Nhà đầu tư.

Mọi chi tiết và thắc mắc xin liên hệ:

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh

Địa chỉ: 2 Cộng Hoà, Phường 4, Quận Tân Bình

Điện thoại: 08 3811 6823

Fax: 08 3811 6843

Website: www.phucthinh.com.vn

Email: phucthinh@phucthinh.com.vn

Trân trọng!

TP. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC



TÔ KHẢI ĐẠT