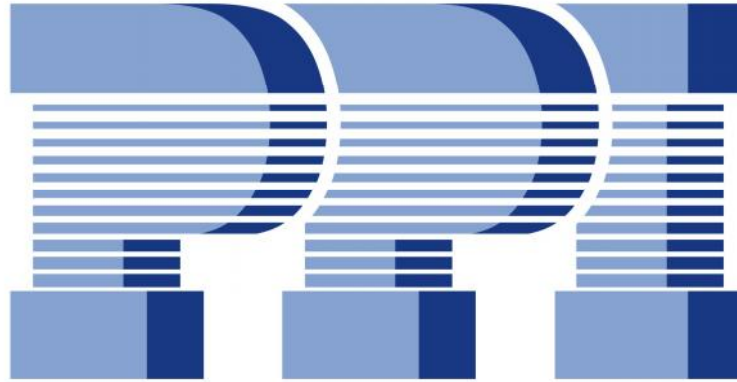


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



# **BÁO CÁO**

## **THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2013**

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2014



**BÁO CÁO TH NG NIÊN**

**CÔNG TY C PH N PHÁT TRI NH T NG & B T NG S N THÁI BÌNH D NG.  
N M 2013**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao d ch: **CÔNG TY C PH N PHÁT TRI NH T NG & B T NG S N THÁI BÌNH D NG.**
- Tên tiếng Anh: **PACIFIC PROPERTY & INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.**
- Tên giao d ch vi t t t: **PPI JSC.**
- Gi y ch ng nh n ng ký doanh nghi p s : **0303614496**
- V n i u l ng ký : **150.000.000.000 ng**
- V n u t c a c h s h u : **140.490.530.000 ng**
- a ch : **31/21 Kha V n C n, Ph ng Hi p Bình Chánh, Qu n Th c, Tp.HCM**
- S i n tho i : **(84.8) 3 7269 701**
- S fax : **(84.8) 37269 872**
- Website : [www.ppigroup.com.vn](http://www.ppigroup.com.vn)
- Mã c phi u : **PPI**

**2. Quá trình hình thành và phát triển**

- Công ty C ph n Phát tri n h t ng & B t ng s n Thái Bình D ng (PPI) ti n thân là Chi nhánh Công ty xây d ng công trình 120 thu c Công ty xây d ng công trình 120 (T ng Công ty xây d ng công trình giao thông 1 (Cienco1) - B Giao thông V n t i), c thành l p theo quy t nh s 111/Q /TCCB-L ngày 23/4/1994 c a B Giao thông V n t i. M c tiêu chính c a Chi nhánh Công ty xây d ng công trình 120 là th c hi n xây d ng, s a c h a nâng c p h th ng ng s t t i khu v c phía Nam, t Nha Trang tr vào TP.HCM và xây d ng h th ng giao thông t i ng Tháp M i. Sau 2 n m ho t ng cùng v i vi c hoàn thành nhi m v c giao. Chi nhánh ã c u t thi t b thi công ng b áp ng v i nhu c u phát tri n h th ng giao thông t i mi n Nam.

- Ngày 08/01/2003, Chi nhánh Công ty Xây d ng Công trình 120 c i thành Công ty Xây d ng Công trình Giao thông 135 theo Q 054/Q ngày 08/01/2003 c a B Giao thông



V n t i. Cùng v i chuy n i v t ch c, Công ty m r ng ngành ngh kinh doanh, a d ng hóa s n ph m, chuy n sang l nh v c u t kinh doanh b t ng s n.

- N m 2004 B Giao thông V n t i có quy t nh s 3204/Q -BGTVT ngày 27/10/2004 chuy n Công ty Xây d ng Công trình giao thông 135 thu c T ng Công ty Xây d ng Công trình Giao thông I thành công ty c ph n.

- N m 2005, Công ty ã chuy n i h th ng t ch c theo Ngh quy t c a i h i c ông. Các i s n xu t c chuy n thành Xí nghi p và Công ty c ph n thành viên (ho t ng theo lu t doanh nghi p) ã t o i u ki n ch ng và nâng cao hi u qu s n xu t - kinh doanh.

- Xu t phát t vi c chuy n i ngành ngh kinh doanh nh m phù h p v i nh h ng phát tri n m i theo quy t ngh i h i ng c ông v nh h ng chi n l c phát tri n b n v ng trong th i k h i nh p, b o m khai thác t i u các ngu n l c c a Công ty và các doanh nghi p thành viên, phù h p v i c c u t ch c và quy mô ngành ngh trong ho t ng th c ti n, ng th i em l i nh ng l i ích hài hòa thi t th c cho t t c c ông, khách hàng, i tác và t p th cán b nhân viên Công ty.

-T ngày 01/01/2010 Công ty ã i tên doanh nghi p t "Công ty C ph n u t và Xây d ng Công trình 135" thành: "Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng" theo Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh và ng ký thu công ty c ph n s 0303614496 do S K ho ch và u t Tp.HCM c p thay i l n th 11 ngày 25/12/2009, vi c i tên doanh nghi p nh m nâng cao v th c a Công ty và phù h p v i nh h ng phát tri n m i.

- Ngày 02/4/2010 c phi u c a công ty c S giao d ch ch ng khoán thành ph H Chí Minh ch p thu n niêm y t theo quy t nh s 61/Q -SGDHCM.

### ***3. Ngành ngh và a bàn kinh doanh***

Ngành ngh kinh doanh ch y u: Trong nh ng n m qua, ho t ng kinh doanh c a Công ty t p trung ch y u trên các l nh v c.

- Xây d ng các công trình giao thông.

- u t , kinh doanh b t ng s n.

a bàn kinh doanh ch y u t i: Thành ph H Chí Minh, t nh Long An, t nh Bình D ng, t nh ng Tháp, t nh Lâm ng, t nh Trà Vinh....

**4. Thông tin v mô hình qu n tr , t ch c kinh doanh và b máy qu n lý****4.1 Mô hình qu n tr công ty.**

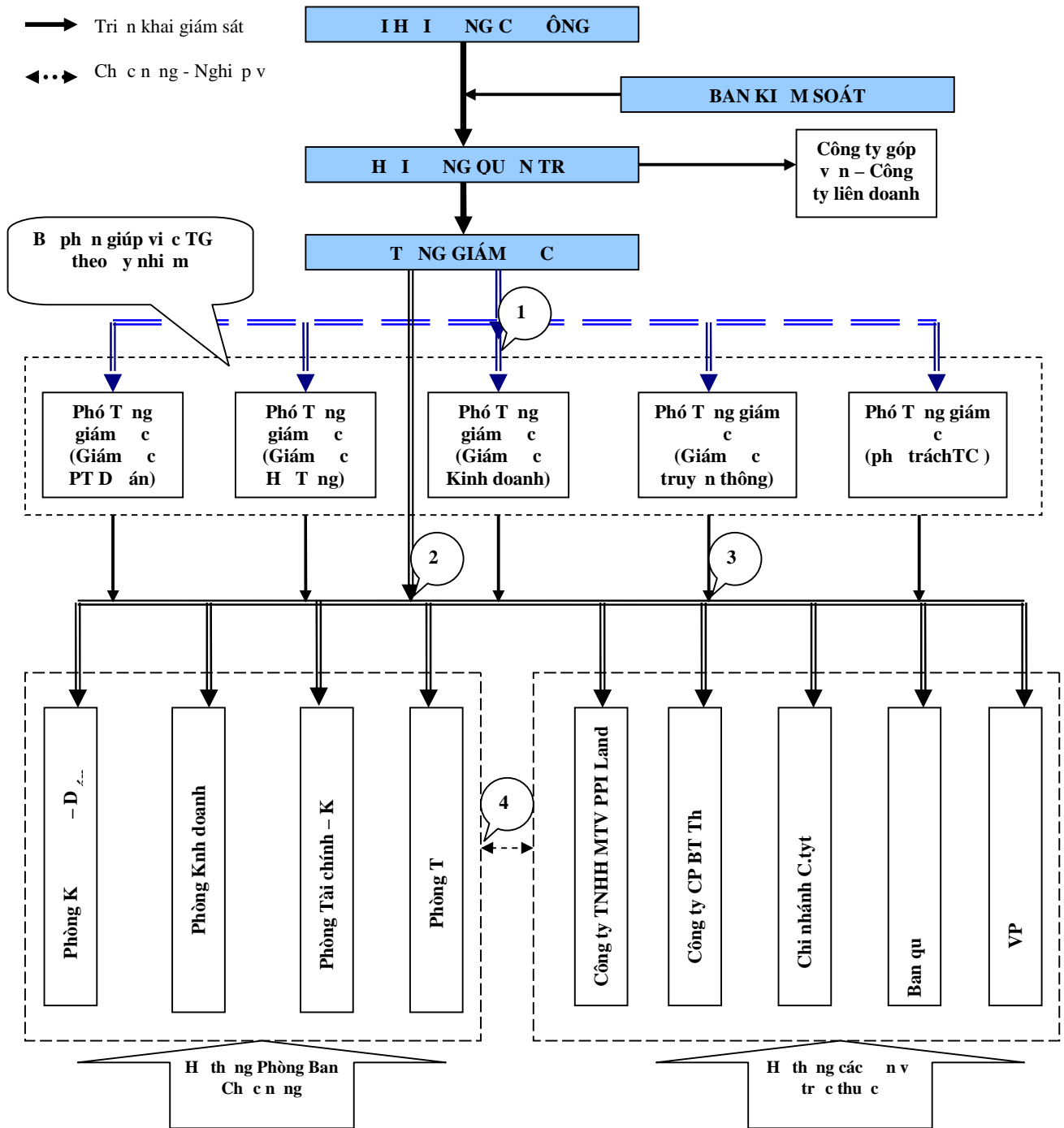
Qu n tr công ty có m t vai trò h t s c là quan tr ng, c bi t, trong th i k kinh t kh ng ho ng, doanh nghi p ph i t ng c ng “qu n tr công ty” nh m th c hi n m t s m c tiêu: Th nh t, t ng tính hi u qu c a qu n tr doanh nghi p; Th hai, gi m thi u r i ro; Th ba, b o v c c ông thi u s và t ng tính minh b ch trong doanh nghi p. Hi n t i, công ty ang th c hi n mô hình qu n tr theo lu t doanh nghi p 2005 và các quy nh h ng d n hi n hành i v i công ty niêm y t nh sau:

- i h i ng c ông là c quan có th m quy n cao nh t c a công ty.
- H i ng qu n tr là c quan có y quy nh n th chi nt tc các quy n nhân danh Công ty tr nh ng th m quy n thu c v i h i ng c ông. H o t ng kinh doanh và các công vi c c a Công ty ph i ch u s giám sát và ch o c a H i ng qu n tr . H i ng qu n tr (H QT) là i di n c ông, có trách nhi m giám sát b máy i u hành công ty và ho ch nh các m c tiêu chi n l c c i h i ng c ông thông qua và th c thi ch c n ng qu n tr , ti p c n thông tin, nh h ng ho t ng công ty theo quy nh Pháp lu t và i u l ho t ng c a Công ty.
- Ban ki m soát là t ch c i di n i h i c ông th c hi n giám sát H i ng qu n tr , Ban i u hành trong vi c qu n lý và i u hành công ty; ch u trách nhi m tr c i h i ng c ông trong th c hi n các nhi m v c giao.

**4.2 C c u t ch c, b máy qu n lý i u hành.**



- ==> Ch o tham m u
- => Ch o th a hành
- Tri n khai giám sát
- ◀...> Ch c n ng - Nghi p v



**4.3 Danh sách các Công ty con PPI nắm giữ trên 50% vốn điều lệ:****4.3.1 Công ty TNHH Mất thành viên PPI Land: Được thành lập ngày 23/12/2010.**

Địa chỉ: Lũy 3, số 31/21 Kha Văn Cân, Phường Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM.

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quy hoạch đô thị, xây dựng, chi phí đầu tư; Xây dựng công trình dân sự và công nghiệp; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quy hoạch đô thị.

Vốn điều lệ đăng ký: 90 triệu đồng, 100% vốn điều lệ công ty này.

Vốn PPI tham góp: 0 đồng

**4.3.2 Công ty Cổ phần BT Thành Thành – Bình Thành: Được thành lập ngày 29/10/2012.**

Địa chỉ: 30 lô F, Ngõ 11, Khu phố 3, Khu dân cư Trung tâm thị trấn Bến Lức, thị trấn Bến Lức, Long An.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân sự và công nghiệp. xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Quản lý dự án công trình xây dựng.

Vốn điều lệ đăng ký: 50 triệu đồng, 99,8% vốn điều lệ công ty này (tổng số 49,9 triệu đồng).

Vốn PPI tham góp: 1.215.287.514 đồng

**4.3.3 Chi nhánh công ty tại Long An**

Chi nhánh tại Long An được thành lập ngày 29/7/2005 là đơn vị hạch toán phụ thuộc trực thuộc Công ty PPI tham gia kinh doanh hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

**4.3.4 Văn phòng đại diện công ty tại Hà Nội**

Văn phòng đại diện Công ty tại Hà Nội được thành lập ngày 29/3/2005 là đơn vị hạch toán thay mặt Công ty giao dịch với khách hàng tại khu vực phía Bắc.

**4.4 Danh sách các công ty liên kết PPI nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ:**

**4.4.1 Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Hợp tác Kinh Doanh: Được thành lập ngày 10/08/2007.**



Địa chỉ : Số 14, ngõ 161 Đường Thái Hà, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công trình hạ tầng mương, cầu, đường; Xây dựng công trình kỹ thuật, kỹ thuật công trình, công trình dân dụng; Dự án và tổ chức xây dựng; Vận tải hàng hóa, vận tải đường sông bằng phương tiện cơ giới; Bán buôn hàng hóa và tất cả máy móc thiết bị phục vụ xây dựng giao thông; kinh doanh nhà nghỉ khách sạn; Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ du lịch khác; Tư vấn xây dựng các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT; Tư vấn xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị; Khai thác mỏ và khai thác các loại khoáng sản khác.

Vốn đầu tư đăng ký: 7 tỷ đồng, tỷ lệ PPI đăng ký sở hữu 49% vốn đầu tư công ty này.

Vốn PPI thực góp: 1.536.364.950 đồng, tỷ lệ sở hữu của PPI tại công ty này chiếm 49% vốn thực góp.

#### **4.4.2 Công ty Cổ phần Tư vấn & Xây dựng công trình Miền Đông: Được thành lập ngày 31/1/2007.**

Địa chỉ : Lộ 4, 31/21 Khu Vn Tân, P.Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức, TP.HCM

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm tra chất lượng công trình, mua bán và tất cả thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, lữ hành....

Vốn đầu tư đăng ký: 7 tỷ đồng, tỷ lệ PPI đăng ký sở hữu 35% vốn đầu tư công ty này.

Vốn PPI thực góp: 2.450.000.000 đồng, tỷ lệ sở hữu của PPI tại công ty này chiếm 37% vốn thực góp.

#### **4.4.3 Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Thái Bình Đông: Được thành lập ngày 24/4/2008.**

Địa chỉ : 65 Khu phố 5-Đường Số 23-Phường Hiệp Bình Chánh-Quận Thủ Đức

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm tra chất lượng công trình, mua bán và tất cả thiết bị giao thông....

Vốn đầu tư đăng ký: 12 tỷ đồng, tỷ lệ PPI đăng ký sở hữu 30% vốn đầu tư công ty này.



V n PPI th c góp: 3.600.000.000 ng, t l s h u c a PPI t i công ty này chỉ m 30% v n th c góp.

**4.4.4 Công ty c ph n xu t nh p kh u nông s n Thái Bình D ng: c thành l p ngày 29/12/2012.**

a ch tr s : L u 3, s 31/21 Kha V n Cân, P.Hi p Bình Chánh, Q.Th c, TP.HCM.

Ngành ngh kinh doanh: Bán buôn nông, lâm s n nguyên li u và ng v t s ng. S n xu t th c n gia súc, gia c m và th y s n. Bán buôn bán l l ng th c th c ph m. S n xu t tinh b t và s n ph m t tinh b t...

V n i u l ng ký: 20 t ng, t l PPI ng ký s h u 51% v n i u l công ty này (t ng ng 10,2 t ng).

V n PPI th c góp: 2.892.157.955 ng

**4.4.5 Công ty C ph n Xây d ng công trình C u Long: c thành l p ngày 25/2/2012.**

a ch tr s : L u 4, 31/21 Kha V n Cân, P.Hi p Bình Chánh, Q.Th c, TP.HCM

Ngành ngh kinh doanh: Xây d ng công trình ng s t và ng b . Xây d ng công trình công ích. Xây d ng công trình k thu t dân d ng. L p th th ng i n, h th ng c p thoát n c. Khai thác á, cát, s i t sét. Nuôi tr ng th y h i s n....

V n i u l ng ký: 15 t ng, t l PPI ng ký s h u 30% v n i u l công ty này.

V n PPI th c góp: 4.500.000.000 ng

**5. nh h ng phát tri n:**

- M c tiêu ch y u: T n d ng t i a ngu n nhân l c, l i th hi n có t o ra s n ph m, thu nh p và l i ích cho c ông và ng i lao ng. Phát tri n xây d ng h t ng giao thông là m i nh n, hoàn thi n kinh doanh các s n ph m b t ng s n.

- Chi n l c trung và dài h n:

- Xây d ng c u ng: T p trung phát tri n có ch n l a các d án có v n u t , i ôi v i u t BOT ho c BT hoàn v n b ng ngu n trái phi u Nhà n c trong k ho ch n m 2011-2015.





- B t ng s n: PPI tỉ p t c tri n khai các d án ang th c hi n có kh n ng thu h i v n nhanh, hi u qu cao. Bên c nh ó, h p tác kinh doanh + chuy n nh ng m t ph n các d án ô th cao c, khu công nghi p.
- Các l nh v c kinh doanh khác: Nghiê n c u và tri n khai các ngành ngh có l i th xu t kh u nh : xu t kh u các s n ph m nông, lâm s n ph n mà Vi t Nam có l i th .
  - Các m c tiêu i v i môi tr ng, xã h i và c ng ng: Phát tri n s n xu t kinh doanh g n v i b o v môi tr ng, hoàn thành các ngh a v v i nhà n c. T o ra nhi u s n ph m phù h p v i nhóm dân c có thu nh p th p và trung bình.

**6. Các r i ro:**

- M c t ng tr ng c a n n kinh t là m t nhân t quan tr ng quy t nh t c t ng tr ng c a các ngành kinh doanh xây d ng, a c... M t n n kinh t t ng tr ng m nh và n nh s kéo theo nhu c u t , nhà , v n phòng, cao c gia t ng. Do v y, t c và vi c duy trì t ng tr ng kinh t c a Vi t Nam có tác ng m nh m n vi c kinh doanh a c, u t xây d ng công trình.
- Lu t pháp Vi t Nam hi n nay th ng xuyên có s thay i bi n ng, các v n b n lu t v t ai và B t ng s n luôn c ban hành b sung c ng nh h ng n ngành xây d ng nói chung c ng nh ho t ng s n xu t kinh doanh c a Công ty nói riêng. Tuy nhiên, Nhà n c ã và ang c g ng t o môi tr ng pháp lý có l i cho n n kinh t , cho ngành xây d ng và khuy n khích u t xây d ng c s h t ng cho t n c, thúc y các doanh nghi p s n xu t và phát tri n.
- Trong xây d ng c b n, các th t c nghi m thu thanh toán th ng ph c t p, vi c nghi m thu c th c hi n t ng ph n và vi c gi i ngân c a Ch u t ôi khi không úng th i gian d n n quá trình hoàn t t h s hoàn công và phê duy t quy t toán gi a Ch u t và Nhà th u th ng m t nhi u th i gian. i u này nh h ng n tình hình tài chính c a Công ty, c bi t là các kho n v công n ph i thu, ph i tr d n n th i gian quay vòng v n lâu.
- Ngoài ra, giá c nguyên nhiên v t li u ngành xây d ng nh cát, á, s t, thép, xi m ng, x ng, d u... hi n ã t ng và có xu h ng t ng m nh làm nh h ng n chi phí và l i nhu n c a Công ty.
- Bên c nh ó, do c tr ng c a ngành b t ng s n th ng s d ng m t ph n v n u t c a các d án b ng ngu n v n vay. Do ó, khi lãi su t th tr ng t ng cao s



làm chi phí lãi vay của Công ty tăng đáng kể, công ty làm nên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

**II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2013 tiếp tục là năm tăng trưởng không thuận lợi cho vì các kinh doanh Bất động sản, thị trường tiếp tục trầm lắng do nền kinh tế suy thoái và một vài chính sách quản lý về môi trường các chính sách vĩ mô của Ngân hàng Nhà nước, chính sách vĩ mô của Đảng.

Trong bối cảnh khó khăn đó, PPI đã thực hiện các chỉ tiêu ra các thành tựu sau đây (đơn vị tính: triệu đồng)

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Khoản</b>	<b>Thực hiện</b>	<b>Tỉ lệ hoàn thành kế hoạch</b>
Giá trị xuất và giá trị sản lượng thực hiện	233.300	121.000	51,9%
Tổng doanh thu thuần:	133.630	103.606	77,5%
Lợi nhuận trước thuế :	7.150	136	1,9%

Do khó khăn về nguồn vốn nên năm 2013, giá trị xuất và sản lượng thực hiện có giảm so với kế hoạch đã đề ra chỉ đạt 52%, Công ty đã chấp hành thực hiện vì các chi phí đầu tư vào các dự án nhà ở có khả năng sinh lời ngay mà chủ yếu tập trung đầu tư vào mô hình dự án kinh doanh đang hoàn thiện các thủ tục bàn giao công trình và nhận tiền cho khách hàng. Tuy nhiên, trong năm Công ty kinh doanh có lãi và thực hiện các kết quả kinh doanh như sau:

**Tổng doanh thu và các chi phí doanh thu:**

(đơn vị tính: triệu đồng)

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>N m 2013</b>	<b>N m 2012</b>	<b>Tăng (+) giảm (-) so với năm 2012</b>	
			<b>Giá trị</b>	<b>Tỉ lệ</b>
<b>I. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>103.607</b>	<b>191.574</b>	<b>-87.967</b>	<b>-45,92%</b>
Doanh thu hoạt động BĐS và xây lắp	90.095	179.804	-89.709	-49,89%
Doanh thu hoạt động thương mại, dịch vụ	13.512	11.770	1.742	14,80%
<b>II. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>124</b>	<b>701</b>	<b>-577</b>	<b>-82,31%</b>
<b>III. Thu nhập khác</b>	<b>12.697</b>	<b>3.432</b>	<b>9.265</b>	<b>269,96%</b>
<b>TỔNG DOANH THU:</b>	<b>116.428</b>	<b>195.707</b>	<b>-79.279</b>	<b>-40,51%</b>



Năm 2013 là một năm khó khăn chung của nền kinh tế thế giới, ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu ngành nghề, lĩnh vực đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng giao thông, công trình. Trong năm có rất nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, phá sản hoặc sáp nhập. Tuy nhiên bằng sự nỗ lực của tập thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên của Công ty đã cố gắng nỗ lực cùng với các cổ đông đầu tư vào các dự án chủ yếu mang lại hiệu quả sinh lời cao chi trả trung tâm vào các dự án đang đầu tư đang, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án cũ và tiếp tục bàn giao cho khách hàng và yêu cầu thi công và nghiệm thu bàn giao các công trình giao thông cho các chủ đầu tư, nhờ đó tình hình quá khó khăn do số doanh thu năm 2013 có giảm so với năm 2012 87.967 triệu đồng tăng 45,92%, trong đó Doanh thu hoạt động kinh doanh và xây lắp giảm 89.709 triệu đồng tăng 49,89%, doanh thu hoạt động tài chính và dịch vụ chi trả 1.742 triệu đồng tăng 14,80%. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Thứ nhất là bất động sản tiếp tục trầm lắng, đóng băng do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, người dân và khách hàng mất lòng tin vào thị trường bất động sản, có tâm lý chờ đợi giá bất động sản tiếp tục giảm nên rất ít giao dịch thành công đó đã làm cho doanh thu hoạt động kinh doanh có giảm mạnh.

- Chính phủ tiếp tục thực hiện Nghị Quyết số 11/2011/NQ-CP về việc cắt giảm chi tiêu công, giảm chi ngân sách, kiểm soát chi phí phát triển kinh tế và môi trường này làm ảnh hưởng đến lĩnh vực phát triển hạ tầng giao thông đó ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động xây lắp của Công ty, cụ thể là Nhà thầu không bố trí nguồn thanh toán cho các công trình mà Nhà thầu đã thi công hoàn thành, và một số công trình đang thi công đang dần Nhà thầu ngưng các doanh nghiệp xây lắp kéo dài, nhà thầu không có vốn thi công hoàn thiện ảnh hưởng đến việc nghiệm thu thanh toán và bàn giao công trình cho Chủ đầu tư. Chính vì vậy mà việc tiếp cận huy động vốn từ các tổ chức tín dụng thì gian qua rất khó khăn và chi phí vay rất cao do doanh nghiệp khó tiếp cận với các ngân hàng: như quá hạn, chuyển nhóm nợ... Vì vậy đã ảnh hưởng đến khối lượng và tiến độ thực hiện các công trình giao thông và làm giảm mạnh doanh thu của công ty.



**T ng chi phí và c c u chi phí n m 2013.**

Đơn vị tính: triệu đồng

CH TIÊU	N  m 2013	N  m 2012	T  ng (+) giảm (-) so v i n  m 2012	
			Giá tr	T  l
<b>I. Giá v n hàng bán</b>	<b>83.050</b>	<b>169.363</b>	<b>-86.313</b>	<b>-50,96%</b>
Giá v n ho t  ng B  S và xây l p	69.563	158.184	-88.621	-56,02%
Giá v n ho t  ng th  ng m i, dịch v	13.487	11.179	2.308	20,65%
<b>II. Chi phí ho t  ng tài chính</b>	<b>8.662</b>	<b>9.148</b>	<b>-486</b>	<b>-5,31%</b>
<b>III. Chi phí bán hàng</b>	<b>764</b>	<b>3.750</b>	<b>-2.986</b>	<b>-79,63%</b>
<b>IV. Chi phí qu n lý doanh nghi p</b>	<b>6.738</b>	<b>8.172</b>	<b>-1.434</b>	<b>-17,55%</b>
<b>V. Chi phí khác:</b>	<b>13.780</b>	<b>3.791</b>	<b>9.989</b>	<b>263,49%</b>
<b>T  NG CHI PHÍ:</b>	<b>112.994</b>	<b>194.224</b>	<b>-81.230</b>	<b>-41,82%</b>

Trong n m 2013, Chính Ph và các ban ngành t trung ng n a ph ng, cùng v i Ngân hàng Nhà n c Vi t Nam có r t nhi u chính sách h tr cho các Doanh nghi p nh : kích c u tiêu dùng, gi m lãi su t vay ngân hàng, h tr th tr ng b t ng s n nh vi c ban hành gói tín d ng 30.000 t ng h các doanh nghi p u t B S, khách hàng có thu nh p th p c mua nhà v i lãi su t u ãi, cho phép các Ch u t d án B S c chuy n i t nhà th ng m i cao c p sang d án nhà cho ng i có thu nh p th p ho c nhà xã h i theo quy nh c a Pháp lu t,...v.v i u này c ng giúp c m t ph n nào gi m c m t s các chi phí nh : lãi vay ngân hàng, chi phí nguyên v t li u u vào do giá c c n nh nh chính sách ki m ch l m phát, n nh kinh t v mô c a Chính ph . Tuy nhiên các chính sách trên ch a phát huy hi u qu mà ph i c n có th i gian n n kinh t thích nghi nên ch a giúp các Doanh nghi p thoát kh i c khó kh n trong hi n t i c ng nh t ng lai g n. Công ty C Ph n Phát Tri n H T ng Và b t ng S n Thái Bình D ng c ng ch u nh h ng r t l n t nh ng khó kh n c a th tr ng và c a c n n kinh t .

N m 2013, t ng chi phí gi m so v i n m 2012 là 81.230 triệu đ ng t ng ng gi m 41,82% ch y u t m t s nguyên nhân ch quan, khách quan nh sau:

- Doanh thu ho t ng b t ng s n và xây l p n m 2013 gi m 89.709 triệu đ ng, t l gi m 49,89% so v i n m 2012 i u làm cho giá v n t ho t ng b t ng s n và xây l p gi m 88.621 triệu đ ng t ng ng gi m 50,02%.



- Giá trị sản phẩm công nghiệp, dịch vụ năm 2013 tăng 2.308 triệu đồng, tăng 1,65% so với năm 2012.

- Năm 2013 nhận hỗ trợ sản xuất, hỗ trợ các Doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ưu tiên giảm lãi suất cho vay nên chi phí tài chính đã giảm 486 triệu đồng, tăng 5,31% so với năm 2012.

- Trong năm Ban điều hành đã tiến hành tái cấu trúc mô hình tổ chức, sắp xếp lại các phòng ban, bộ phận, tập trung các chuyên môn, sắp xếp nhân sự thu hẹp, gọn nhẹ, hiệu quả, xây dựng quy chế tài chính gọn nhẹ và hiệu quả công việc, thực hành tiết kiệm, chi ngân sách nên năm 2013 chi phí quản lý doanh nghiệp giảm đáng kể và giảm 1.434 triệu đồng, tăng 17,55% so với năm 2012.

- Cùng với việc sắp xếp lại bộ máy, Công ty đã liên doanh, liên kết trực tiếp với các sàn giao dịch BSCB, các tác động trong việc phân phối các sản phẩm của mình nên chi phí bán hàng đã giảm rất nhiều so với năm 2012 và đã giảm 2.986, triệu đồng tăng 79,63% góp phần rất lớn mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua.

## **2. Tổ chức và nhân sự**

### **Danh sách Ban điều hành thi hành nhiệm vụ 31/12/2013:**

1. Ông Phạm Công Tuấn	Tổng giám đốc
2. Ông Nguyễn Văn Phúc	Phó tổng giám đốc
3. Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó tổng giám đốc
4. Ông Phạm Công Trung	Phó tổng giám đốc
5. Ông Võ Văn Tuấn	Phó tổng giám đốc
6. Ông Nguyễn Ngọc Hân	Phó tổng giám đốc
7. Bà Tô Thị Thúy Hà	Kiểm toán trưởng

### **Tóm tắt lý lịch các cá nhân Ban điều hành:**

#### **1) Tổng giám đốc – Ông PHẠM CÔNG TUẤN**

1. Họ và tên: **Phạm Công Tuấn**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **01/07/1945**
4. Số CMND: **023451654** Ngày cấp: **30/08/2007** Nơi cấp: **CA Tp.HCM**
5. Nơi sinh: **Hà Nội**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Thái Bình**



9. a ch th ng trú: 20/3 ình B L nh - P.24- Q. Bình Th nh - Tp. H Chí Minh
10. Trình v n hoá: 10/10
11. Trình chuyên môn: K s kinh t xây d ng
12. Quá trình công tác:
- 1980-1987: Phó Giám c Công ty Xây d ng công trình 120 – Cienco1
- 1987-2004: Giám c Chi nhánh Công ty XDCT 120, Giám c Công ty XDCT 135 – Cienco1
- N m 2004 – n nay Ch t ch H QT- kiêm T ng Giám c Công ty CP T&XDCT 135 (nay là: Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng).
13. Các ch c v công tác hi n nay t i t ch c niêm y t: Ch t ch H QT – kiêm T ng giám c Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.
14. S c ph n n m gi t i th i i m ngày 31/12/2013:
- i di n s h u: 0 CP chi m, 0 % t ng s l ng CP ang l u hành
- Cá nhân s h u: 2.004.832 CP chi m 14,27 % t ng s l ng CP ang l u hành
15. S c ph n c a nh ng ng i có liên quan:
- Ph m Th Lan H ng: Quan h : Con
- S l ng CP s h u: 12.517 CP, chi m 0,09% t ng s l ng CP ang l u hành
- Ph m c Trung: Quan h : Con
- S l ng CP s h u: 83.130CP, chi m 0,59% t ng s l ng CP ang l u hành
- Ph m Th Th y: Quan h : Em
- S l ng CP s h u: 493.180CP, chi m 3,51% t ng s l ng CP ang l u hành
16. Các kho n n i v i công ty: Không
17. Hành vi vi ph m pháp lu t: Không
18. Quy n l i mâu thu n v i l i ích công ty: Không

**2) Phó t ng giám c – Ông NG V N PHÚC**

1. H và tên: **ng V n Phúc**
2. Gi i tính: Nam
3. Ngày tháng n m sinh: 01/06/1972
4. S CMND: 024937922 Ngày c p: 07/01/2010 N i c p: CA Tp.HCM
5. N i sinh: Nam Tr c, Nam H ng, Nam nh
6. Qu c t ch: Vi t Nam



7. Dân t c: Kinh
8. Quê quán: Nam nh
9. a ch th ng trú: 52/11 ng 12, KP4,P.Tam Bình, Q. Th c, Tp. HCM
10. Trình v n hoá: 12/12
11. Trình chuyên môn: Th c s –kinh t (MBA)
12. Quá trình công tác:
  - 1995-1999 k toán Chi nhánh Công ty XDCT 120
  - 2000-2004 K toán tr ng, Phó Giám c Công ty XDCT giao thông 135.
  - 2004- n nay: Phó T ng giám c Công ty CP T&XDCT 135 (nay là: Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng)
13. Các ch c v công tác hi n nay t i t ch c niêm y t: Thành viên H QT – kiêm Phó T ng giám c Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.
14. S c ph n n m gi t i th i i m ngày 31/12/2013:
  - i di n s h u: 0 CP chi m 0 % t ng s l ng CP ang l u hành
  - Cá nhân s h u: 90.185CP chi m 0,64 % t ng s l ng CP ang l u hành
15. S c ph n c a nh ng ng i có liên quan: Không
16. Các kho n n i v i công ty: Không
17. Hành vi vi ph m pháp lu t: Không
18. Quy n l i mâu thu n v i l i ích công ty: Không

### **3) Phó T ng giám c – NG XUÂN HÙNG**

1. H và tên: **ng Xuân Hùng**
2. Gi i tính: Nam
3. Ngày tháng n m sinh: 21/9/1974
4. S CMND: 025008162 Ngày c p: 08/07/2008 N i c p: CA.TP. HCM
5. N i sinh: H i Phòng
6. Qu c t ch: Vi t Nam
7. Dân t c: Kinh
8. Quê quán: Hà T nh
9. a ch th ng trú: 22/2 ng 50 khu ph 8 – P. Hi p Bình Chánh – Q. Th c – Tp. HCM
10. Trình v n hoá: 12/12



11. Trình chuyên môn: K s c u ng

12. Quá trình công tác:

1997 – 1999: Cán b k thu t – Chi nhánh công ty XDCT 120

1999-2003: Phó ban KTKT – Chi nhánh công ty XDCT 120

2003-2005: Tr ng phòng KTKT – Công ty CP ut và XDCT 135

2005- nay: Phó t ng giám c – Công ty CP ut và XDCT 135 (nay là: Công ty C  
ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng)

13. Các ch c v công tác hi n nay t i t ch c niêm y t: Phó T ng Giám c- Công ty C  
ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng,

14. S c ph n n m gi t i th i i m ngày 31/12/2013:

i di n s h u: 0 CP chi m 0 % t ng s l ng CP ang l u hành

Cá nhân s h u: 29CP chi m 0,00021 % t ng s l ng CP ang l u hành

15. S c ph n c a nh ng ng i có liên quan: Không

16. Các kho n n i v i công ty: Không

17. Hành vi vi ph m pháp lu t: Không

18. Quy n l i mâu thu n v i l i ích công ty: Không

**4) Phó T ng giám c – NGUY N NG C HÂN**

1. H và tên: **Nguy n Ng c Hân**

2. Gi i tính: Nam

3. Ngày tháng n m sinh: 05/10/1979

4. S CMND: 281149664 Ngày c p: 04/12/2012 N i c p: CA Bình D ng

5. N i sinh: Ti n Giang

6. Qu c t ch: Vi t Nam

7. Dân t c: Kinh

8. Quê quán: Ti n Giang

9. a ch th ng trú: 454 p 3, Tân H ng, Cái Bè, Ti n Giang

10. Trình v n hoá: 12/12

11. Trình chuyên môn: C nhân kinh t

12. Quá trình công tác:

Tháng 12/2001 – 30/6/2007: k toán công ty CP T&XDCT 135.

1/7/2007- 2010: K toán tr ng Công ty CP ut & XDCT Mi n ng.





2011 – 26/12/2012: Phó trách Phòng Tài chính - Công ty C ph n phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

T ngày 26/12/2012 n nay: Phó t ng giám c – Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

13. Các ch c v công tác hi n nay t ch c niêm y t: Phó T ng giám c - Công ty C ph n phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng

14 S c ph n n m gi t i th i m ngày 31/12/2013:

i di n s h u: 0CP chi m, 0 % t ng s l ng CP ang l u hành

Cá nhân s h u: 16.128CP chi m 0,11 % t ng s l ng CP ang l u hành

15. S c ph n c a nh ng ng i có liên quan: Không

16. Các kho n n i v i công ty: Không

17. Hành vi vi ph m pháp lu t: Không

18. Quy n l i mâu thu n v i l i ích công ty: Không

**5) Phó T ng giám c – PH M C TRUNG**

1. H và tên: **Ph m c Trung**

2. Gi i tính: Nam

3. Ngày tháng n m sinh: 18/8/1978

4. S CMND: 024257657 Ngày c p: 24/07/08 N i c p: CA. Tp. HCM

5. N i sinh: Hà N i

6. Qu c t ch: Vi t Nam

7. Dân t c: Kinh

8. Quê quán: Thái Bình

9. a ch th ng trú: 57 ng D5 – P.25 – Qu n Bình Th nh – Tp. H Chí Minh

10. Trình v n hoá: 12/12

11. Trình chuyên môn: C nhân kinh t .

12. Quá trình công tác:

2004-2007: Chuyên viên Phòng kinh doanh d án - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

2008- 2010: Giám c s n giao d ch B t ng s n - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng



2010-2011: Tr ng Phòng kinh doanh - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

2011 – n nay: Phó T ng giám c - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

13. Các ch c v công tác hi n nay t i t ch c niêm y t: Phó T ng giám c - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

14. S c ph n n m gi t i th i i m ngày 31/12/2013:

i di n s h u: 0CP chi m 0 % t ng s l ng CP ang l u hành

Cá nhân s h u: 83.130CP, chi m 0,59% t ng s l ng CP ang l u hành.

15. S c ph n c a nh ng ng i có liên quan:

Ph m c T n: Quan h : B

S l ng CP s h u: 2.004.832 CP chi m 14,27 % t ng s l ng CP ang l u hành

Ph m Th Lan H ng: Quan h : Ch

S l ng CP s h u: 12.517CP, chi m 0,09% t ng s l ng CP ang l u hành

16. Các kho n n i v i công ty: Không

17. Hành vi vi ph m pháp lu t: Không

18. Quy n l i mâu thu n v i l i ích công ty: Không

**6) Phó T ng giám c – V V N TU N**

1. H và tên: **V V n Tu n**

2. Gi i tính: Nam

3. Ngày tháng n m sinh: 14/03/1978

4. S CMND: 024904985 Ngày c p: 19/3/2008 N i c p: CA .TP HCM

5. N i sinh: H i D ng

6. Qu c t ch: Vi t Nam

7. Dân t c: Kinh

8. Quê quán: H i D ng

9. á ch th ng trú: 24/1A ng 17, KP5 – Linh Trung – Th c – Tp. HCM

10. Trình v n hoá: 12/12

11. Trình chuyên môn: K s c khí ch t o máy

12. Quá trình công tác:

N m 2002: làm vi c t i Công ty TNHH Minh Phú – KCN Sóng Th n.



Tháng 4/2003 – 8/2008: làm vi c t i Ban qu n lý d án các khu dân c Công ty CP T&XDCT 135.

Tháng 9/2008 – 2011: Tr ng phòng k ho ch - u t d án Công ty c ph n u t và XDCT 135 (nay là: Công ty C ph n phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng).

2011 – n nay: Phó T ng giám c - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng.

13. Các ch c v công tác hi n nay t ch c niêm y t: Phó T ng giám c - Công ty C ph n Phát tri n H t ng & B t ng s n Thái Bình D ng

14. S c ph n n m gi t i th i i m ngày 31/12/2013:

i di n s h u: 0 CP chi m 0 % t ng s l ng CP ang l u hành

Cá nhân s h u: 30.530CP chi m 0,22 % t ng s l ng CP ang l u hành

15. S c ph n c a nh ng ng i có liên quan: Không

16. Các kho n n i v i công ty: Có

17. Hành vi vi ph m pháp lu t: Không

18. Quy n l i mâu thu n v i l i ích công ty: Không

**7) K toán tr ng – TÔ TH THÚY HÀ**

1. H và tên: **Tô Th Thúy Hà**

2. Gi i tính: N

3. Ngày tháng n m sinh: 22/09/1967

4. S CMND: 021582594 Ngày c p: 24/04/00 N i c p: CA TP HCM

5. N i sinh: Thanh Hóa

6. Qu c t ch: Vi t Nam

7. Dân t c: Kinh

8. Quê quán: Kiên Giang

9. a ch th ng trú: 51C Hu nh Kh ng Ninh- P. akao - Q.1- Tp. H Chí Minh

10. Trình v n hoá: 12/12

11. Trình chuyên môn: C nhân kinh t

12. Quá trình công tác:

N m 1989 - 10/2004: K toán – Công ty Xu t nh p kh u Lâm nông s n Sài Gòn

11/2004 - 6/2005: K toán tr ng - Công ty TNHH Long Tàn

07/2005-09/2007: K toán - Công ty CP T&XDCT 135.



10/2007- Nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần & XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng không & Bất động sản Thái Bình Dương).

13. Các chức vụ công tác hiện nay tiếp tục công tác: Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Phát triển Hàng không & Bất động sản Thái Bình Dương.

14. Số phần trăm giảm thiểu tính đến ngày 31/12/2013:

Chỉ số: 0 CP chiếm 0% tổng số lượng CP đang lưu hành

Cá nhân số: 65.152 CP chiếm 0,46% tổng số lượng CP đang lưu hành

15. Số phần trăm ảnh hưởng có liên quan: Không

16. Các khoản nợ vì công ty: Không

17. Hành vi vi phạm pháp luật: Không

18. Quy định mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không

**Những thay đổi trong ban điều hành:**

**Số lượng cán bộ, nhân viên, chính sách về việc làm hàng năm.**

*Các u lao động tính đến thời điểm 31/12/2013*

Trình độ	Số lượng	Tỉ lệ
Trên đại học	4	7,02%
Đại học	26	45,68%
Cao đẳng	8	14,04%
Trung cấp	4	7,02%
Khác	15	26,32%
<b>Tổng cộng</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>

**Chính sách về việc làm hàng năm:**

**Chế độ làm việc:**

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5,5 ngày/tuần và 8 giờ/ngày. Các điều kiện công tác của nhân viên có chế độ công tác đặc biệt thì có thể thay đổi thời gian làm việc hoặc tăng ca thêm giờ tùy thuộc vào nhu cầu.

**Chính sách tuyển dụng, đào tạo:**

Ngoài công tác tuyển dụng nhân viên đã có kinh nghiệm, công ty cũng chú trọng



Công ty đã thực hiện việc liên kết với các Trường Đại học chuyên ngành (Trường Đại học Giao thông Vận tải, Trường Đại học Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh, Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh ...) trao học bổng cho học sinh viên xuất sắc, tiếp xúc và tuyển dụng học sinh viên mới, tiếp tục nâng cao chất lượng đội ngũ nhân lực của mình.

Công ty luôn xem trọng việc đào tạo nhân viên là một yếu tố phát triển, cần tranh thủ và tận dụng nguồn nhân lực trong nền kinh tế thị trường.

Công ty luôn mở rộng đội ngũ nhân viên và đào tạo bổ sung kiến thức theo yêu cầu công việc có chuyên môn nghiệp vụ mở rộng thực hiện tất cả công việc giao. Trong quá trình đào tạo Công ty và người lao động luôn có trách nhiệm cam kết và quy định và nghĩa vụ của hai bên công nhân viên trí và thời gian làm việc tại Công ty sau thời gian học tập.

### **Chi phí phúc lợi, khen thưởng, bổ nhiệm xã hội**

Thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên bình quân của năm lao động năm 2013 là 6,6 triệu đồng/người/tháng.

Hàng năm công ty thường xuyên tổ chức các buổi dã ngoại, nghỉ mát, gặp mặt giao lưu giữa CBNV và các công ty thành viên hàng ngày qua thi đấu thể thao, quần vợt, ngày Hội gia đình.

Công ty thường xuyên có chi phí khen thưởng vào các dịp lễ, tết và các biểu hiện vì lợi ích công nhân, tập thể có thành tích, sáng kiến xuất sắc trong công việc sản xuất công ty khen thưởng và tổ chức thi đua khuyến khích phát huy.

Mọi nhân viên trong Công ty đều chấp hành nghiêm chỉnh chính sách theo quy định của luật lao động như BHXH, BHYT, BHTN, phúc lợi công tác phí....

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

#### **Dự án khu dân cư Vnh Phú 2:**

- Quy mô : 47,41ha
- Diện tích đất xây dựng : 234.895m<sup>2</sup>
- Tổng mức đầu tư : 403 triệu đồng
- Tổng vốn đã đầu tư : 317 triệu đồng



Kh i l ng công vi c ã th c hi n: ã xây d ng c s h t ng t 90% kh i l ng toàn d án: san l p m t b ng, thi công ng n i b , h th ng thoát n c, c p n c, c p i n, h th ng x lý n c th i, cây xanh... ã giao n n cho các h dân xây nhà và bàn giao gi y CNQSD cho khách hàng.

***D án khu dân c B n L c (giai o n 1):***

- Quy mô : 27,82ha
- Di n tích t th ng ph m : 136.076m<sup>2</sup>
- T ng m c u t : 288 t ng
- T ng v n ã u t : 219 t ng

Kh i l ng công vi c ã th c hi n: ã thi công hoàn thành 95% kh i l ng c a d án v i các h ng nh : san l p m t b ng, thi công ng n i b , h th ng thoát n c, c p n c, c p i n, h th ng x lý n c th i, cây xanh, ch t m... ã giao n n và c p gi y ch ng nh n cho các h dân xây d ng nhà .

***D án khu dân c B n L c (giai o n 2) - Long H i City:***

- Quy mô : 26,67ha.
- Di n tích t th ng ph m : 110.625m<sup>2</sup>
- T ng m c u t : 306 t ng
- T ng v n ã u t : 135 t ng

Kh i l ng công vi c ã th c hi n: ã hoàn thành các th t c pháp lý c a d án, n nay ã n bù t 90% di n tích toàn d án và c b n hoàn thành h th ng ng giao thông, h th ng c p n c - thoát n c và i n khu 15,25ha.

***D án chung c Newtown Apartment:***

- Quy mô : 124 c n h trên di n tích t 1.909 m<sup>2</sup>
- Di n tích sàn th ng ph m : 9.757m<sup>2</sup>
- T ng m c u t : 157 t ng
- T ng v n ã u t : 157 t ng

Kh i l ng công vi c ã th c hi n: ã hoàn thành bàn giao c n ch cho khách hàng.

***D án Water Garden:***

- Quy mô : 2,054ha
- Di n tích t th ng ph m : 9.942,3m<sup>2</sup> (di n tích sàn xây d ng: 59.653,8m<sup>2</sup>).



- Tổng m c u t : 970 t ng
- Tổng v n ã u t : 170 t ng

Kh i l ng công vi c ã th c hi n: ã hoàn thành gi i phóng m t b ng, phê duy t quy ho ch chi ti t 1/500.

***D án PPI Tower:***

- Quy mô : 2.401 m<sup>2</sup>
- Di n tích sàn xây d ng : 20.279m<sup>2</sup>
- Tổng m c u t đ ki n : 186 t ng
- Tổng v n ã u t : 25 t ng

Kh i l ng công vi c ã th c hi n: ã hoàn thành gi i phóng m t b ng, phê duy t đ án u t và thi t k c s (gi y phép xây d ng) và ã thi công ép c c th .

***u t vào các công ty con, công ty liên k t:***

***Công ty TNHH M t thành viên PPI Land: c thành l p ngày 23/12/2010.***

V n i u l ng ký: 90 t ng, t l PPI ng ký s h u 100% v n i u l công ty này. V n PPI th c góp: 0 ng.

Trong n m 2013, PPI Land ch a phát sinh b t c m t giao d ch nào.

***Công ty c ph n BT Th Th a – Bình Thành: c thành l p ngày 29/10/2012.***

V n i u l ng ký: 50 t ng, t l PPI ng ký s h u 99,8% v n i u l công ty này. V n PPI th c góp: 1.215.287.514 ng chi m 100% v n th c góp.

***Công ty c ph n xu t nh p kh u nông s n Thái Bình D ng: c thành l p ngày 29/12/2012.***

V n i u l ng ký: 20 t ng, t l PPI ng ký s h u 51% v n i u l công ty này. V n PPI th c góp: 2.892.157.955 ng.

***Công ty c ph n u t & Phát tri n H t ng Kinh B c: c thành l p ngày 10/08/2007.***

V n i u l ng ký: : 7 t ng, t l PPI ng ký s h u 49% v n i u l công ty này.

V n PPI th c góp: 1.536.364.950 ng, t l s h u c a PPI t i công ty này chi m 49 % v n th c góp.

***Công ty c ph n u t & Xây d ng công trình Mi n ông: c thành l p ngày 31/1/2007.***

V n i u l ng ký: 7 t ng, t l PPI ng ký s h u 35% v n i u l công ty này.



V n PPI th c góp: 2.450.000.000 ng, t l s h u c a PPI t i công ty này chi m 37% v n th c góp.

Trong n m 2013, Công ty Mi n ông th c hi n thi công các d án do PPI là t ng th u.

D i ây là m t s ch tiêu tài chính c b n:

T ng tài s n:	49.331.499.839	ng.
V n ch s h u:	7.286.015.551	ng.
Doanh thu thu n n m 2013:	43.743.628.449	ng.
L i nhu n tr c thu :	156.012.480	ng
L i nhu n sau thu :	53.364.196	ng

**Công ty C ph n u t và Xây d ng Thái Bình D ng (Pacico): c thành l p ngày 24/4/2008.**

V n i u l ng ký: 12 t ng, t l PPI ng ký s h u 30% v n i u l công ty này. V n PPI th c góp: 3.600.000.000 ng, t l s h u c a PPI t i công ty này chi m 30% v n th c góp.

Trong n m 2013, Công ty Pacico th c hi n thi công các d án do PPI là t ng th u.

D i ây là m t s ch tiêu tài chính c b n:

T ng tài s n:	62.175.775.869	ng.
V n ch s h u:	(1.709.135.226)	ng.
Doanh thu thu n n m 2013:	21.282.736.335	ng.
L i nhu n tr c thu :	(14.538.644.524)	ng
L i nhu n sau thu :	(14.538.644.524)	ng

**Công ty C Xây d ng công trình C u Long: c thành l p ngày 25/2/2012.**

V n i u l ng ký: 4,5 t ng, t l PPI ng ký s h u 30% v n i u l công ty này. V n PPI th c góp: 4.500.000.000 ng.

Trong n m 2013, Công ty C u Long th c hi n thi công các d án do PPI là t ng th u.

D i ây là m t s ch tiêu tài chính c b n:

T ng tài s n:	25.445.544.580	ng.
V n ch s h u:	5.278.027.030	ng.
Doanh thu thu n n m 2013:	27.368.853.518	ng.
L i nhu n tr c thu :	16.790.000	ng.
L i nhu n sau thu :	12.592.500	ng.





**4. Tình hình tài chính**

**Tình hình tài chính**

Đơn vị tính: nghìn đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012	Tăng (+) giảm (-) so với năm 2012	
			Giá trị	Tỷ lệ
Tổng giá trị tài sản	777.368.156	727.763.816	49.604.340	6,82%
Doanh thu thuần	103.606.861	191.574.018	-87.967.157	-45,92%
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	4.517.005	1.841.418	2.675.587	145,30%
Lợi nhuận khác	-1.082.319	-358.773	-723.546	-201,67%
Lợi nhuận trước thuế	135.814	1.482.645	-1.346.831	-90,84%
Lợi nhuận sau thuế	106.636	916.246	-809.610	-88,36%

**Vốn Tài sản:** của Công ty tính đến ngày 31/12/2013 là 777.368 triệu đồng, tăng 6,82% so với tổng tài sản tính đến cùng kỳ năm trước (01/01/2013). Trong đó tài sản ngắn hạn tăng 60.853 triệu đồng, tăng 8,81% so với cùng kỳ năm trước. Tài sản ngắn hạn cuối năm 2013 là 751.322 triệu đồng chiếm 96,65% tổng tài sản. Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu do hàng tồn kho tăng 73.064 triệu đồng, tăng 18,34% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó:

+ Hàng tồn kho các danh mục tăng 66.350 triệu đồng, tăng 17,21% so với năm 2012.

+ Hàng tồn kho (chi phí đang) của các công trình giao thông tăng 7.054 triệu đồng, tăng 56,06% so với năm 2012.

Các khoản phải thu ngắn hạn tính đến ngày 31/12/2013 là 222.126 triệu đồng giảm 42.529 triệu đồng, giảm 17,01% so với năm 2012. Trong đó:

+ Phải thu khách hàng giảm 48.506 triệu đồng, giảm 25,50% so với năm 2012. Nguyên nhân là trong năm 2013 Công ty tiếp tục duy trì và tăng cường công tác thu hồi nợ, bằng việc tiếp tục công tác thu hồi công nợ thành lập thành viên mới, có sự phân công phân nhiệm rõ ràng thành viên trong tổ chức ra chỉ tiêu thu hồi công nợ và có chế độ khuyến khích, khen thưởng kịp thời cho cán bộ công nhân viên. Bên cạnh đó công ty cũng thực hiện nghiêm túc chính sách bán hàng với ưu đãi cho



khách hàng và môi giới: giảm giá bán sản phẩm, chi hoa hồng cao cho môi giới bán hàng và chính sách giá bán sản phẩm cho khách hàng mua với số lượng lớn.

+ Trị giá hàng bán ngày 31/12/2013 đạt 67.904 triệu đồng, tăng 6.112 triệu đồng, tăng 9,89% so với cùng kỳ. Nguyên nhân là do tăng trưởng theo các hợp đồng đã ký với khách hàng.

+ Phí thu khác ngày 31/12/2013 đạt 12.494 triệu đồng, giảm 3.136 triệu đồng, tăng 20,06% so với cùng kỳ.

Tài sản dài hạn ngày 31/12/2013 đạt 26.046 triệu đồng, giảm 11.249 triệu đồng, tăng 30,16% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do thanh lý tài sản cũ. Trong đó:

+ Nguyên giá tài sản cũ giảm 21.985 triệu đồng, tăng 60,33%. Nguyên nhân là do thanh lý tài sản cũ.

+ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh tăng 3.594 triệu đồng, tăng 47,38% so với cùng kỳ. Nguyên nhân là do công ty góp vốn vào các công ty liên kết.

**Vấn đề:** Xét mặt cách tăng quát thì ngày 31/12/2013 đã có những biến động về quy mô và cơ cấu nguồn vốn. Về quy mô tăng thêm 49.605 triệu đồng. Trong khi đó cơ cấu nguồn vốn có một số thay đổi đáng kể một số khoản mục như sau:

Nợ phải trả ngày 31/12/2013 đạt 511.043 triệu đồng chiếm 65,74%, tăng 49.527 triệu đồng, tăng 10,73% so với cùng kỳ. Nguyên nhân tăng chủ yếu do một số nguyên nhân như sau:

+ Vay và nợ ngắn hạn ngày 31/12/2013 đạt 297.368 triệu đồng, tăng 10.699 triệu đồng, tăng 3,73% so với cùng kỳ. Nguyên nhân tăng là do trong năm 2013 công ty đã vay thêm bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty.

+ Phải trả ngắn hạn 31/12/2013 đạt 59.924 triệu đồng, tăng 10.572 triệu đồng, tăng 21,42%. Nguyên nhân do năm 2013 có quá nhiều khó khăn vất vả nên công ty chấp hành sù hoãn lại thanh toán cho khách hàng kịp thời.

+ Chi phí phải trả 31/12/2013 đạt 36.261 triệu đồng, tăng 9.998 triệu đồng, tăng 38,07% so với cùng kỳ. Nguyên nhân công ty đã trích trước chi phí các công trình giao thông, do đã ghi doanh thu từ thời điểm 31/12/2013 trong khi chi phí chưa phát sinh, kịp thời từ thời điểm 31/12/2013 tăng.



+ Vay và nợ dài hạn đến 31/12/2013 đạt 62.929 triệu USD, tăng 19.829 triệu USD, tăng 46,00% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân trong năm 2013 công ty đã thực hiện UBND tỉnh Long An làm Nhà đầu tư dự án BOT đường Thới Thới - Bình Thành (giai đoạn I) với giá trị hợp đồng 408.000 triệu USD và Công ty đã thực hiện BIDV Việt Nam tài trợ vốn cho dự án này với hạn mức tối đa là 218.000 triệu USD và đã ghi nhận trong năm 2013 là 6.100 triệu USD. Ngoài ra nhóm hoàn thiện một dự án khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh (WATER GARDEN) công ty đã tiếp tục ghi nhận thêm 15.500 triệu USD từ ngân hàng Sacombank Chi nhánh Hồ Chí Minh.

So với năm 2012, Doanh thu thuần đạt 103.607 triệu USD, giảm 87.967 triệu USD, tăng 1,45 lần (như trên đã trình bày).

**Vấn đề năm 2013** đạt 107 triệu USD, giảm 809 triệu USD, tăng 1,88 lần so với năm 2012. Nguyên nhân là trong năm 2013 Chính phủ Việt Nam tiếp tục thực hiện chính sách Quy định 11/NQ – CP thắt chặt tín dụng, chính sách phát triển kinh tế và mô hình vi mô kết hợp giữa công nghiệp và chế biến nông sản để thúc đẩy phát triển kinh tế và xây dựng cơ bản nên trong năm 2013 Công ty chủ yếu thu hút vốn tín dụng bổ sung vốn sản xuất kinh doanh nên ảnh hưởng rất lớn đến kết quả sản xuất kinh doanh do chi phí sử dụng vốn vay vẫn còn cao từ năm 2013 là 15% - 18%/năm và trong tháng gần cuối năm 2013 Ngân hàng nhà nước có chính sách giảm lãi suất cho vay xuống còn 13% - 15%/năm.

**Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012
<b>1</b>	<b>Khả năng thanh toán:</b>		
	- Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,47 lần	1,50 lần
	- Khả năng thanh toán nhanh	0,55 lần	0,63 lần
<b>2</b>	<b>Các u v n:</b>		
	- Nợ phải trả / Tổng tài sản	65,74%	63,42%
	- Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	191,89%	173,34%
<b>3</b>	<b>Chỉ số nợ cho vay:</b>		
	- Vòng quay hàng tồn kho	0,19 vòng	0,46 vòng
	- Doanh thu thuần / Tổng tài sản	13,33%	26,32%
<b>4</b>	<b>Chỉ số sinh lời:</b>		
	- Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0,10%	0,48%



STT	CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2012
	- Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	0,04%	0,34%
	- Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,01%	0,13%
	- Lợi nhuận tổng hợp kinh doanh / Doanh thu thuần	4,36%	0,96%
<b>5</b>	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	8 /CP	73 /CP

Vấn đề nổi bật nhất trong năm 2013 của Công ty chính là 140 triệu đồng là rớt nhớt so với các doanh nghiệp cùng ngành, việc phát hành tăng vốn thì thị trường tài chính trầm lắng là vô cùng khó khăn. Chính sách kinh doanh mà Hội đồng đã phê duyệt, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc đã thực hiện kịp thời những huy động vốn tín dụng để sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên giá pháp này cũng có tác động đến các chính sách thanh toán, khả năng sinh lời, và ổn định tài chính. Cụ thể như sau:

+ Chính sách thanh toán nhanh năm 2013 giảm so với năm 2012 từ 0,63 lần xuống còn 0,55 lần.

+ Chính sách khả năng sinh lời năm 2013 giảm rõ rệt so với năm 2012, do năm 2013 công ty không giảm chi phí lãi vay và duy trì lãi vay ngân hàng mức cao nên chi phí lãi vay rất cao ảnh hưởng rất lớn đến các chính sách khả năng sinh lời. Cụ thể: Chính sách lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần giảm từ 0,48% năm 2012 xuống còn 0,1% năm 2013. Trong đó Chính sách lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu giảm từ 0,34%, xuống còn 0,04%, chính sách lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản giảm từ 0,13% xuống còn 0,01%, riêng chính sách lợi nhuận tổng hợp kinh doanh trên doanh thu thuần tăng từ 0,96% năm 2012 lên 4,36% năm 2013.

+ Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu cũng giảm từ 73 /cp năm 2012 xuống còn 08 /cp năm 2013.

### **5. Các cuộc ông, thay đổi về mặt cấu trúc**

Cụ thể, chi phí:

- Tên chi phí: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng và Bất động sản Thái Bình Dương.
- Mã chi phí: **PPI**
- Số lượng chi phí đăng ký hành: 14.049.053 cổ phiếu
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Loại chi phí: Chi phí phát hành

Các cuộc ông theo danh sách chi tiết ngày 31/12/2013:



Bảng số liệu theo dõi thực hiện:

Tiêu chí	Số lượng công nhân	Số tiền nhận được	Tỷ lệ (%)
Công nhân trực tiếp sản xuất hàng	6	7.856.541	55,92%
Công nhân làm việc trong nhà máy và nhà xưởng 5% số lượng công nhân trực tiếp sản xuất hàng	11	3.864.461	27,51%
Công nhân làm việc trong nhà máy 1% số lượng công nhân trực tiếp sản xuất hàng	630	2.328.051	16,57%
<b>Tổng cộng :</b>	<b>647</b>	<b>14.049.053</b>	<b>100,00%</b>

Các chi tiết theo thành phần:

Tiêu chí	Số lượng công nhân	Số tiền nhận được	Tỷ lệ (%)
<b>A. Công nhân trực tiếp</b>	<b>1</b>	<b>603.750</b>	<b>4,298%</b>
<b>B. Công nhân trong Công ty</b>	<b>19</b>	<b>5.311.449</b>	<b>37,806%</b>
- Công nhân thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc hành;	11	4.467.172	31,797%
- Cán bộ, nhân viên	8	844.277	6,009%
<b>C. Công nhân ngoài Công ty</b>	<b>627</b>	<b>8.133.854</b>	<b>57,896%</b>
- Công nhân trong nhà máy	<b>615</b>	<b>8.108.734</b>	<b>57,717%</b>
+ Cá nhân	585	6.744.534	48,007%
+ Trẻ em	30	1.364.200	9,710%
- Công nhân ngoài nhà máy	<b>12</b>	<b>25.120</b>	<b>0,179%</b>
+ Cá nhân	8	4.051	0,029%
+ Trẻ em	4	21.069	0,150%
<b>Tổng cộng (A+B+C)</b>	<b>647</b>	<b>14.049.053</b>	<b>100,00%</b>

Tình hình thay đổi về mặt số liệu: Không có

Giao dịch thanh toán: Không có

Các chi phí khác: Không có



### **III. BÁO CÁO VÀ ÁNH GIÁ C A BAN I U HÀNH**

#### **1. ánh giá k t qu ho t ng s n xu t kinh doanh**

Ban i u hành ã ho t ng r t tích c c th c hi n k ho ch s n xu t kinh doanh ã ra. Nh ng do khó kh n chung c a c n n kinh t nên các ch tiêu v doanh thu, l i nhu n ch a t c theo k ho ch ã ra. Tuy nhiên, k t qu kinh doanh n m v a qua công ty c ng có lãi .

Ban i u hành không m c sai l m trong c u trúc c ng nh v n hành doanh nghi p, nh ng có m t s h n ch :

- o Tì n bán hàng ch m, hàng t n kho còn r t l n
- o Hi u qu các kho n u t vào các công ty con, công ty liên k t không cao
- o Th t c pháp lý và phê duy t đ án kéo dài, l th i c d n n hao t n tài chính l n.
- o ã c c u l i h t các đ n vay, nh ng ch a gi i quy t c c n c v n vay, chi phí v n l n.

Trong n m, th c hi n ch tr ng c a H i ng qu n tr , Ban i u hành ã th c hi n công tác tái c u trúc công ty trên t t c các ph ng di n và ã t nh ng k t qu nh t nh v t ch c – nhân s và tài chính.

#### **2. Tình hình tài chính**

##### **Tình hình tài s n:**

**V T ng tài s n:** c a Công ty n ngày 31/12/2013 t 777.368 tri u ng, t ng 6,82% so v i t ng tài s n t i th i i m u n m (01/01/2013). Trong ó tài s n ng n h n t ng 60.853 tri u ng, t l t ng 8,81% so v i u n m. Tài s n ng n h n cu i n m 2013 t 751.322 tri u ng chi m t tr ng 96,65% t ng tài s n. Tài s n ng n h n t ng ch y u do hàng t n kho t ng 73.064 tri u ng, t l t ng 18,34% so v i u n m. Trong ó :

+ Hàng t n kho c a các đ án b t ng s n t ng 66.350 tri u ng, t l t ng 17,21% so v i n m 2012.

+ Hàng t n kho (chi phí đ dang) c a các công trình giao thông t ng 7.054 tri u ng, t l t ng 56,06% so v i n m 2012.



Các khoản phí thu ngân hàng đến ngày 31/12/2013 là 222.126 triệu đồng, giảm 42.529 triệu đồng, tương đương 17,01% so với năm 2012. Trong đó:

+ Phí thu khách hàng giảm đáng kể và giảm 48.506 triệu đồng, tương đương 25,50% so với năm 2012. Nguyên nhân là trong năm 2013 Công ty tiếp tục duy trì và tăng cường công tác thu hồi nợ, bằng việc tiếp tục hỗ trợ các khách hàng công nhân thành lập tổ chức kinh doanh, có sự phân công phân nhiệm rõ ràng cho từng thành viên trong tổ chức để ra chỉ tiêu thu hồi công nợ và có chính sách khuyến khích, khen thưởng kịp thời cho cán bộ công nhân viên. Bên cạnh đó công ty cũng thực hiện chính sách bán hàng với nhiều ưu đãi cho khách hàng và môi giới: giảm giá bán sản phẩm, chi hoa hồng cao cho môi giới bán hàng và chính sách giá bán sản phẩm cho khách hàng mua với số lượng lớn.

+ Trị giá hàng bán đến ngày 31/12/2013 là 67.904 triệu đồng, tăng 6.112 triệu đồng, tương đương 9,89% so với năm. Nguyên nhân là do tăng trưởng theo các hợp đồng đã ký với khách hàng.

+ Phí thu khác đến ngày 31/12/2013 là 12.494 triệu đồng, giảm 3.136 triệu đồng, tương đương 20,06% so với năm.

Tài sản dài hạn đến ngày 31/12/2013 là 26.046 triệu đồng, giảm 11.249 triệu đồng, tương đương 30,16% so với năm. Nguyên nhân chủ yếu là do thanh lý tài sản cố định. Trong đó:

+ Nguyên giá tài sản cố định giảm 21.985 triệu đồng, tương đương 60,33%. Nguyên nhân là do thanh lý tài sản cố định.

+ Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh tăng 3.594 triệu đồng, tương đương 47,38% so với năm. Nguyên nhân là do công ty góp vốn vào các công ty liên kết.

#### **Tình hình nợ phải trả:**

Nợ phải trả đến ngày 31/12/2013 là 511.043 triệu đồng chiếm 65,74%, tăng 49.527 triệu đồng, tương đương 10,73% so với năm. Nợ phải trả tăng chủ yếu do một số nguyên nhân sau:

+ Vay và nợ ngân hàng đến ngày 31/12/2013 là 297.368 triệu đồng, tăng 10.699 triệu đồng, tương đương 3,73% so với năm. Nguyên nhân tăng là do trong năm 2013 công ty đã vay thêm bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty.

+ Phải trả ngắn hạn đến ngày 31/12/2013 là 59.924 triệu đồng, tăng 10.572 triệu đồng, tương đương 21,42%. Nguyên nhân do năm 2013 có quá nhiều khó khăn về vốn nên công ty chưa kịp thanh toán cho khách hàng kịp thời.



+ Chi phí ph i tr n 31/12/2013 t 36.261 tri u ng, t ng 9.998 tri u ng, t l t ng 38,07% so v i u n m. Nguyên nhân công ty ã trích tr c chi phí các công trình giao thông, do ã ghi doanh thu t i th i i m 31/12/2013 trong khi chi phí ch a t p h p y , k p th i t i th i i m 31/12/2013 t ng ng.

+ Vay và n dài h n n 31/12/2013 t 62.929 tri u ng, t ng 19.829 tri u ng, t l t ng 46,00% so v i u n m. Nguyên nhân trong n m 2013 công ty ã c UBND t nh Long An ch n làm Nhà u t d án BT ng Th Th a - Bình Thành (giai o n 1) v i giá tr h p ng 408.000 tri u ng và Công ty ã c BIDV Vi t Nam tài tr v n cho d án này v i h n m c t i a là 218.000 tri u ng và ã gi i ngân trong n m 2013 là 6.100 tri u ng. Ngoài ra nh m hoàn thi n m t b ng d án khu dân c Ph ng Hi p Bình Chánh (WATER GARDEN) công ty ã ti p t c gi i ngân thêm 15.500 tri u ng t i ngân hàng Sacombank Chi nhánh H ng o.

### **3. Nh ng c i ti n v c c u t ch c, chính sách qu n lý:**

Trong n m Công ty ã th c hi n tái c u trúc v c c u nhân s và t ch c theo h ng tinh gi m, g n nh và chuyên nghi p.

- o N m 2012, công ty có 9 phòng ban, 97 nhân s
- N m 2013, mô hình t ch c c a công ty có 4 phòng ban, 57 nhân s
  - o Phòng Tài chính – K toán
  - o Phòng T ng h p:
  - o Phòng Phòng K ho ch –D án
  - o Phòng Kinh Doanh

Th c hi n phân công ch o: các Phó T ng giám c giúp T ng giám c trong công tác i u hành doanh nghi p ang c phân công, giám c i u hành các m ng công vi c c phân công nh sau:

- Giám c Phát tri n d án
- Giám c H t ng
- Giám c Kinh doanh
- Giám c Truy n Thông
- Phó t ng giám c ph trách Tài chính.

### **4. K ho ch phát tri n trong t ng lai**





Xây dựng hệ thống giao thông là cốt lõi và kỹ thuật sản xuất và doanh thu chiếm trên 90%.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CÔNG VIỆC QUẢN TRỊ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY**

##### **1. Đánh giá công việc quản trị các hoạt động Công ty**

Năm 2013, nền kinh tế thế giới và Việt Nam có nhiều khó khăn. Thách thức chính mà nền kinh tế và các doanh nghiệp phải đối mặt là lãi suất cao, thất thối chi tiêu, hạn chế tín dụng rủi ro xuất hiện ngày càng nhiều. Trước bối cảnh đó. Hội đồng quản trị PPI đã bám sát chủ trương quy định của pháp luật để thực hiện nhiệm vụ duy trì hoạt động Công ty, công bố là công tác tái cấu trúc doanh nghiệp. Các chủ tịch Công ty đã gần gũi và chuyên nghiệp hơn, hoạt động sản xuất bình ổn. Tuy nhiên, kết quả sản xuất kinh doanh vẫn chưa đạt được như kế hoạch đã đề ra.

##### **2. Đánh giá công việc quản trị hoạt động của Ban Giám đốc Công ty**

Ban điều hành đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng Công ty và Hội đồng quản trị đã đề ra. Lĩnh vực, sáng tạo trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh, nâng cao vị trí khách quan của nền kinh tế nên các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu vẫn chưa đạt được như mong muốn.

##### **3. Các kế hoạch, nhiệm vụ của Hội đồng quản trị**

Nâng cao năng lực thực hiện và thi công các công trình phát triển hệ thống giao thông.

Tập trung ưu tiên hoàn thiện các dự án đang còn dang dở, ưu tiên chi tiêu, đầu tư mới dự án, chuyển công năng dự án theo hướng phù hợp với nhu cầu khách hàng.

Nâng cao năng lực quản trị điều hành.

#### **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:**



**1. H i ng qu n tr :**

*Thành viên và c c u H i ng qu n tr*

<b>TT</b>	<b>H tên</b>	<b>S c ph n s h u và i diên (th i i m 31/12/2013)</b>	<b>T l s h u trên SL l u hành</b>	<b>Ch c v</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Ph m c T n	2.004.832	14,27%	Ch t ch H QT	Tham gia i u hành
2	ng V n Phúc	90.185	0,64%	Thành viên H QT	Tham gia i u hành
3	Ph m c Trung	83.130	0,59%	Thành viên H QT	Tham gia i u hành
4	Nguy n V B o Hoàng	S h u :54.050 i di n: 2.119.680	0,38% 15,09%	Thành viên H QT	c l p không i u hành
5	Phan ình Tu	23.000	0,16%	Thành viên H QT	c l p không i u hành. Thôi không còn là thành viên H QT t ngày 28/6/2013
6	Nguy n Anh Ph ng	0	0%	Thành viên H QT	c l p không i u hành. Thành viên m i thay th thành viên Phan ình Tu t ngày 28/6/2013

*Các t i u ban thu c H i ng qu n tr : Không có.*

*Ho t ng c a H i ng qu n tr :*

Trong n m 2013, H i ng qu n tr ã th c hi n t ng c ng 12 phiên h p; trong ó có 4 phiên h p nh k hàng quý và 8 phiên h p b t th ng. Trong các phiên h p, các thành viên H i ng qu n tr ã tham d y , ngoài ra còn có s góp m t c a các thành viên Ban ki m soát. Các quy t nh thông qua t i các phiên h p H i ng qu n tr u c t t c các thành viên nh t trí cao. H i ng qu n tr ã ban hành t ng c ng 04 ngh quy t, 10 quy t nh ch o th c hi n các v n sau:

**Công tác t ch c**

H i ng qu n tr ã ch o “Tái c c u t ch c công ty” s p x p l i m t s phòng ban trong Công ty, hoàn thi n và c ng c các công ty con – công ty thành viên.

nh h ng công tác nhân s và ngu n nhân l c.

**Qu n tr u t**



Luôn luôn nghiên c u n m b t tình hình th tr ng ra các quy t nh, ch tr ng, chỉ n l c kinh doanh phù h p v i bi n ng c a n n kinh t và tình hình ho t ng c a Công ty.

Xem xét phê duy t các d án u t và ngu n v n, nh m m b o các d án có tính kh thi và hi u qu cao nh t.

Theo dõi và ch o Ban T ng giám c trong vi c huy ng và cân i ngu n v n th c hi n các d án, m b o úng t i n ã ra.

**Công tác giám sát qu n lý i u hành**

Th c hi n giám sát ch t ch ho t ng c a Ban i u hành và các cán b qu n lý; th ng xuyên rà soát, phân tích các báo cáo tình hình ho t ng c a Công ty nh m ki m soát ch t ch chi phí, t i n tr i n khai th c hi n các d án, ng n ch n và h n ch r i ro cho ho t ng kinh doanh c a Công ty.

H i ng qu n tr ã tham d t t c các bu i h p giao ban c a Ban i u hành ch o th c hi n và kh c ph c k p th i các v ng m c phát sinh trong quá trình th c hi n các ngh quy t c a H i ng qu n tr ã ra.

*Ho t ng c a thành viên H i ng qu n tr c l p không i u hành.*

Các thành viên H i ng qu n tr c l p không i u hành u là nh ng thành viên có n ng l c và kinh nghi m trong công tác qu n tr kinh doanh. Các thành viên này ã tham d h u h t các cu c h p qu n tr (có m t s bu i v ng m t có lý do).

*Ho t ng c a các t i u ban trong H i ng qu n tr : Không có.*

*Danh sách các thành viên H i ng qu n tr có ch ng ch ào t o v qu n tr công ty.*

1. ng V n Phúc (Th c s qu n tr kinh doanh MBA)
2. Nguy n V B o Hoàng (Th c s qu n tr kinh doanh MBA)

**2. Ban Ki m soát**

*Thành viên và c c u c a Ban ki m soát:.*

TT	H  tên	S  c  ph n s  h u và i  diên (th i i m 31/12/2013)	T  l  s  h u trên SL l u hành	Ch  c v	Ghi chú
1	Nguy n Hoàng Long	11.500	0,08%	Tr  ng Ban	Thôi không còn là thành viên BKS t  ngày 28/08/2013



TT	H tên	S c ph n s h u và i diên (th i i m 31/12/2013)	T l s h u trên SL l u hành	Ch c v	Ghi chú
2	Hà H u Kh ng	3.450	0,02%	Tr ng Ban	Thành viên c t i p t c tái b nhi m t i i h i th ng niên 2013 và làm tr ng Ban ki m soát k t ngày 28/08/2013 thay cho ông Nguy n Hoàng Long
3	Nguy n Minh Giang	6	0,0%	Thành viên	Trúng c t i i h i th ng niên 2013 cho nhi m k 2013-2018

*Ho t ng c a Ban ki m soát:*

Trong n m 2013, Ban ki m soát ã th c hi n t ng c ng 3 phiên h p. Trong các phiên h p, các thành viên ban ki m soát ã tham d y . Các biên b n và quy t nh thông qua t i các phiên h p u c t t c các thành viên nh t trí cao. N i dung các cu c h p nh m th c hi n các v n sau:

- Góp ý v các v n ho t ng th c hi n các ngh quy t c a i h i c ông và H i ng qu n tr i v i H i ng qu n tr và h th ng i u hành c a công ty.
- Xem xét ch p thu n n xin không còn là thành viên Ban ki m soát c a ông Nguy n Hoàng Long và c ông Hà H u Kh ng làm tr ng Ban thay th trong nhi m k .

**3. Các giao d ch, thù lao và các kho n l i ích c a H i ng qu n tr , Ban giám c và Ban ki m soát**

*L ng, th ng, thù lao, các kho n l i ích:*

TT	i t ng	L ng	Th ng	Thù lao	C ng	Ghi chú
<b>I</b>	<b>H I NG QU N TR</b>					
1	Ph m c T n	0	0	0	0	N m 2013 không t m ng và chi tr thù lao
2	ng V n Phúc	0	0	0	0	
3	Ph m c Trung	0	0	0	0	
4	Nguy n V B o Hoàng	0	0	0	0	
5	Phan ình Tu	0	0	0	0	
6	Nguy n Anh Ph ng	0	0	0	0	



TT	Họ và tên	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng	Ghi chú
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
1	Nguyễn Hoàng Long	0	0	0	0	Năm 2013 không tính lương và chi trả thù lao
2	Hà Hữu Khương	0	0	0	0	
3	Nguyễn Minh Giang	0	0	0	0	
<b>III</b>	<b>BAN TÀI NGUYÊN GIÁM ĐỐC</b>	<b>1.145.396.554</b>	<b>18.000.000</b>		<b>1.163.396.554</b>	
1	Phạm Tuấn	278.156.730	3.000.000		281.156.730	
2	Nguyễn Văn Phúc	162.953.724	3.000.000		165.953.724	
3	Nguyễn Xuân Hùng	178.952.846	3.000.000		181.952.846	
4	Phạm Trung	178.463.740	3.000.000		181.463.740	
5	Văn Văn Tuấn	178.357.818	3.000.000		181.357.818	
6	Nguyễn Ngọc Hân	168.511.696	3.000.000		171.511.696	

Giao dịch chi phí của công nhân và công nhân:

**Giao dịch chi phí của công nhân và người liên quan: không có**

**Giao dịch chi phí của công nhân**

STT	Người thi công giao dịch	Số chi sử dụng		Số chi sử dụng		Lý do tính giá
		Số chi	Tỷ lệ	Số chi	Tỷ lệ	
1	Phan Minh Hoàn	698.916	4,97%	1.463.563	10,42%	Mua
2	Nhan Tuấn Phong	820.036	5,8%	913.196	6,5%	Mua
3	Nhan Ngọc Huyền	699.703	4,98%	707.603	5,04%	Mua

Hợp đồng giao dịch của công nhân:

Hợp đồng hợp tác xuất xứ Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thành phố sau:

- Số hợp đồng 91/HHT - 08 ngày ký hợp đồng ngày 04/07/2008; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHHT ngày 14/01/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng Quy hoạch khu dân cư trung tâm thị trấn Bến Lức (giai đoạn 2) theo số 355/BL.2/HCN/11 ngày 15 tháng 6 năm 2011;

- Mục đích hợp tác: Góp vốn xuất xứ xây dựng dự án – khu Dân cư Trung tâm giai đoạn 2 thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Hình thức hợp tác xuất xứ: Không hình thành pháp nhân và phân chia sản phẩm;



- Tỷ lệ vốn góp: Công ty 51% và Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức 49%; Tổng vốn góp dự kiến của dự án là 266.994.000.000 đồng;

Trong năm, Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đã góp vốn thêm với số tiền 3.213.168.683 đồng và Công ty đã chia lại sản phẩm từ Dự án này cho Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức với số tiền 357.000.000 đồng.

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Đơn vị: VND

Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền	
Công ty CP XNK Nông Sản Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Góp vốn bằng tiền	1.693.403.482
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	1.198.754.473
Công ty CP BT Thủ Thừa – Bình Thành	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	1.119.950.004
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	95.337.510
		Thuê xe	20.000.000
Công ty CP XDCT Cửu Long	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	5.188.970.036
		Mua hàng hóa, dịch vụ	26.733.359.882
		Bán máy móc, thiết bị	1.757.437.140
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	4.500.000.000
Công ty Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	823.926.392
		Mua hàng hóa, dịch vụ	12.290.298.022
Công ty Miền Đông	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	5.662.862.928
		Mua hàng hóa, dịch vụ	28.626.399.551

*Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:*

Trong năm tất cả các bộ phận đều thực hiện nghiêm túc điều lệ và các quy chế quy định của công ty trong công tác quản trị

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG**  
*Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng giám đốc*



*Phạm Đức Tấn*

- Kèm theo Báo cáo tài chính h p nh t k t thúc ngày 31/12/2013 ã c ki m toán:



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG  
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	07 – 08
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	09
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	10 – 11
<i>Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</i>	12 – 33

3052  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
TRÁCH NHIỆM  
DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH VÀ  
VĂN PHÒNG  
NA  
1/1



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### Khái quát

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần số 0303614496 ngày 25 tháng 12 năm 2009. Công ty được đổi tên từ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình 135, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002992 ngày 27 tháng 12 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Ngành nghề đăng ký của Công ty bao gồm: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Xây dựng các công trình: giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, điện. Thí nghiệm vật liệu, kiểm tra chất lượng công trình không do công ty thi công. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng. Sửa chữa phương tiện xe máy, thiết bị thi công; gia công cơ khí. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị. Mua bán vật tư thiết bị phục vụ ngành giao thông vận tải. Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ ăn uống (không sản xuất vật liệu xây dựng, sơn hàn, xi mạ điện, gia công cơ khí, kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, ăn uống tại trụ sở). Trồng lúa, ngô, cây lương thực có hạt, rau, đậu, hoa, cây cảnh, cây ăn quả. Trồng rừng và chăm sóc rừng. Khai thác gỗ. Đại lý du lịch. Điều hành tua du lịch. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Định giá, tư vấn, môi giới, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Đại lý bán vé máy bay. Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng.

Công ty có trụ sở tại 31/21 đường Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

### Danh sách các công ty được hợp nhất:

- Công ty TNHH Một Thành Viên PPI LAND (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310537080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 12 năm 2010 do Công ty làm chủ sở hữu. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty PPI LAND là 90.000.000.000 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa góp vốn vào Công ty con và Công ty con chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101663439 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2012. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 50.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp đăng ký của Công ty là 49.900.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,8% và cổ đông khác vốn điều lệ đăng ký 100.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 0,2%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 1.215.287.514 đồng, trong đó Công ty góp 100% vốn, các cổ đông khác chưa tiến hành góp vốn vào Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành.

- Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 49%.

- Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%.

- Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 45%.

### Danh sách các công ty không hợp nhất:

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 35%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 215.000 cổ phần của Công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông sau khi chuyển nhượng là 4,29%.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 310.000 cổ phần của công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương sau khi chuyển nhượng là 4,17%.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

Hội đồng Quản trị	Vị trí	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Đức Tấn	Chủ tịch	08/08/2009	-
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên	08/08/2009	-
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên	08/08/2009	-
Ông Phạm Đức Trung	Thành viên	10/04/2012	-
Ông Nguyễn Anh Phương	Thành viên	28/06/2013	-
Ông Phan Đình Tuệ	Thành viên	18/06/2012	28/06/2013

Ban Tổng Giám đốc	Vị trí	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Đức Tấn	Tổng Giám đốc	18/01/2010	-
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc	18/01/2010	-
Ông Đặng Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	18/01/2010	-
Ông Vũ Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2011	-
Ông Phạm Đức Trung	Phó Tổng giám đốc	27/04/2011	-
Ông Nguyễn Ngọc Hân	Phó Tổng giám đốc	26/12/2012	-

Ban kiểm soát	Vị trí	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Long	Trưởng ban	08/08/2009	28/08/2013
Ông Nguyễn Minh Giang	Thành viên	28/06/2013	-
Ông Hà Hữu Khương	Thành viên	28/05/2012	-

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính năm 2013 của Công ty.

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Đức Tấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 03 năm 2014





Số : 203 /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013**  
**của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương, được lập ngày 31/03/2014, từ trang 07 đến trang 33, 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 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 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.

**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 Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 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 Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.



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

**Phó Giám đốc**

**Nguyễn Minh Tiến**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2014

**Kiểm toán viên**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lê Hồng Đào'.

**Lê Hồng Đào**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

057  
C  
SÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ  
N  
VT-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>751.322.156.224</b>	<b>690.469.231.583</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>10.413.631.113</b>	<b>2.441.820.137</b>
1. Tiền	111	V.1	10.413.631.113	2.441.820.137
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>222.125.613.125</b>	<b>267.654.858.411</b>
1. Phải thu khách hàng	131		141.727.390.144	190.232.550.117
2. Trả trước cho người bán	132		67.903.985.937	61.791.781.313
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	12.494.237.044	15.630.526.981
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>471.489.274.012</b>	<b>398.425.259.777</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.3	471.489.274.012	398.425.259.777
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>47.293.637.974</b>	<b>21.947.293.258</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.206.360	608.389.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.806.450.360	11.869.196.681
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154	V.4	3.143.793.673	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	29.328.187.581	9.469.707.215
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>26.045.999.442</b>	<b>37.294.584.824</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.812.635.214</b>	<b>29.594.888.057</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	9.042.835.214	24.825.088.057
- Nguyên giá	222		14.455.445.166	36.440.340.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.412.609.952)	(11.615.252.161)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	4.769.800.000	4.769.800.000
- Nguyên giá	228		4.769.800.000	4.769.800.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>11.179.651.077</b>	<b>7.586.364.950</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8	11.679.651.077	7.586.364.950
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.8	(500.000.000)	-
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>1.053.713.151</b>	<b>113.331.817</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		1.053.713.151	113.331.817
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>777.368.155.666</b>	<b>727.763.816.407</b>

13/12/2013  
 ĐNG  
 NHẬT  
 VỤ  
 ANH  
 KIỂM  
 1M  
 TP.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>511.042.752.006</b>	<b>461.516.249.086</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>448.114.040.641</b>	<b>418.416.704.721</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	297.367.757.717	286.668.823.583
2. Phải trả người bán	312		59.924.382.497	49.352.446.610
3. Người mua trả tiền trước	313		9.998.822.789	10.465.372.938
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	2.378.839.454	1.931.768.062
5. Phải trả người lao động	315		41.100.000	2.761.883.895
6. Chi phí phải trả	316	V.11	36.261.495.452	26.262.678.817
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.12	40.380.475.002	39.069.647.117
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.761.167.730	1.904.083.699
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>62.928.711.365</b>	<b>43.099.544.365</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	V.13	62.928.711.365	43.099.544.365
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>266.325.403.660</b>	<b>266.247.567.321</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.14	<b>266.325.403.660</b>	<b>266.247.567.321</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		140.490.530.000	140.490.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.080.207.303	86.080.207.303
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		22.410.313.978	21.494.068.253
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.928.656.865	10.928.656.865
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.415.695.514	7.254.104.900
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>777.368.155.666</b>	<b>727.763.816.407</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Lan Hương

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Tô Thị Thúy Hà

Tổng Giám đốc




Phạm Đức Tấn

94-C  
TY  
HỮU H  
TU VAI  
KẾ TOÁN  
TOÁN  
VIỆT  
10 C



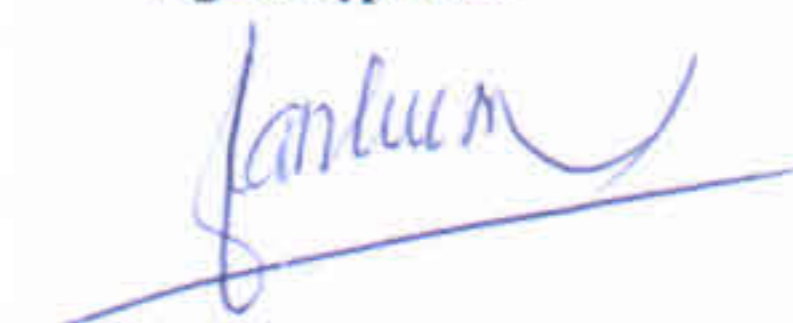
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2013

Đơn v. tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	103.606.860.986	191.574.017.582
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.606.860.986	191.574.017.582
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	83.050.109.517	169.362.991.331
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>20.556.751.469</b>	<b>22.211.026.251</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	124.454.486	700.570.892
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.662.101.572	9.148.348.389
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.840.531.257	8.395.144.703
8. Chi phí bán hàng	24		764.231.390	3.750.059.889
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.737.867.638	8.171.771.314
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>4.517.005.355</b>	<b>1.841.417.551</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	12.697.341.424	3.431.642.589
12. Chi phí khác	32	VI.6	13.779.660.916	3.790.415.545
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(1.082.319.492)</b>	<b>(358.772.956)</b>
<b>14. Thu nhập/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>45</b>	VI.7	<b>(3.298.871.828)</b>	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>135.814.035</b>	<b>1.482.644.595</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	29.177.696	566.398.870
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>106.636.339</b>	<b>916.245.725</b>
19. Thu nhập/(lỗ) thuộc các cổ đông thiểu số	61		-	-
<b>20. Thu nhập/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ</b>	<b>62</b>		<b>106.636.339</b>	<b>916.245.725</b>
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.9	<b>8</b>	<b>73</b>

Người lập biểu



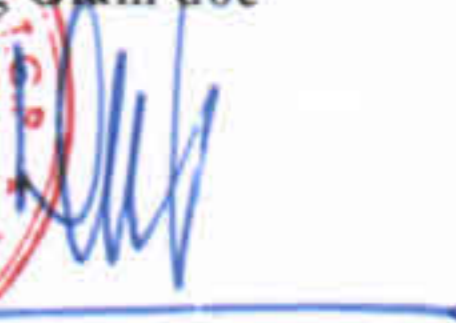
Phạm Thị Lan Hương

Kế toán trưởng



Tô Thị Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Phạm Đức Tấn

Ngày 31 tháng 03 năm 2014



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>135.814.035</b>	<b>1.482.644.595</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		2.279.000.847	3.404.225.824
- Các khoản dự phòng	03		500.000.000	
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	282.819
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		4.430.576.500	(55.991.437)
- Chi phí lãi vay	06		7.840.531.257	8.395.144.703
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>15.185.922.639</b>	<b>13.226.306.504</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		17.937.041.788	41.449.838.551
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(30.999.998.319)	(15.147.864.963)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	11		6.030.762.660	4.331.764.327
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(347.198.332)	343.496.159
- Tiền lãi vay đã trả	13		(35.943.030.728)	(56.805.264.580)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.900.917.739)	(388.584.591)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(198.015.969)	(466.221.448)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(33.235.434.000)</b>	<b>(13.456.530.041)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(177.645.806)	(575.090.909)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		12.504.318.460	3.304.545.453
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	256.719.600
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.693.403.482)	(382.877.875)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	382.877.875
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.874.670	35.583.615
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>10.678.143.842</b>	<b>3.021.757.759</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		140.796.641.750	308.877.597.665
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(110.267.540.616)	(302.676.187.861)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.529.101.134	6.201.409.804
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.971.810.976	(4.233.362.478)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.441.820.137	6.675.182.615
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	10.413.631.113	2.441.820.137

Người lập biểu

Phạm Thị Lan Hương

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Tô Thị Thúy Hà

Tổng Giám đốc



Phạm Đức Tấn



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2013

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần số 0303614496 ngày 25 tháng 12 năm 2009. Công ty được đổi tên từ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình 135, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002992 ngày 27 tháng 12 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Công ty có trụ sở tại 31/21 đường Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

#### Danh sách các công ty được hợp nhất:

- Công ty TNHH Một Thành Viên PPI LAND (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310537080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 12 năm 2010 do Công ty làm chủ sở hữu. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty PPI LAND là 90.000.000.000 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa góp vốn vào Công ty con và Công ty con chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành (công ty con) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101663439 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2012. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 50.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp đăng ký của Công ty là 49.900.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,8% và cổ đông khác vốn điều lệ đăng ký 100.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 0,2%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành là 1.215.287.514 đồng, trong đó Công ty góp 100% vốn, các cổ đông khác chưa tiến hành góp vốn vào Công ty cổ phần BT Thủ Thừa – Bình Thành.

- Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 49%.

- Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%.

- Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 45%.

#### Danh sách các công ty không hợp nhất:

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 35%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 215.000 cổ phần của Công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng công trình Miền Đông sau khi chuyển nhượng là 4,29%.

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương (công ty liên kết), tỷ lệ quyền biểu quyết là 30%. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2014 Công ty chuyển nhượng 310.000 cổ phần của công ty này và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương sau khi chuyển nhượng là 4,17%.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề đăng ký của Công ty bao gồm: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Xây dựng các công trình: giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, điện. Thí nghiệm vật liệu, kiểm tra chất lượng công trình không do công ty thi công. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng. Sửa chữa phương tiện xe máy, thiết bị thi công; gia công cơ khí. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị. Mua bán vật tư thiết bị phục vụ ngành giao thông vận tải. Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ ăn uống (không sản xuất vật liệu xây dựng, sơn bả, xi măng điện, gia công cơ khí, kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, ăn uống tại trụ sở). Trồng lúa, ngô, cây lương thực có hạt, rau, đậu, hoa, cây cảnh, cây ăn quả. Trồng rừng và chăm sóc rừng. Khai thác gỗ. Đại lý du lịch. Điều hành tua du lịch. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Định giá, tư vấn, môi giới, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản. Sản giao dịch bất động sản. Đại lý bán vé máy bay. Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng.

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con: Công ty con là các đơn vị do công ty kiểm soát. Quyền kiểm soát tồn tại khi công ty có khả năng trực tiếp hoặc gián tiếp, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của một công ty con để thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của công ty con đó. Khi đánh giá kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng đang có hiệu lực. Các báo cáo tài chính của các



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

công ty con đã được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc quyền kiểm soát.

Công ty liên kết: Các công ty liên kết là các công ty chịu ảnh hưởng đáng kể của công ty nhưng không chịu sự kiểm soát của công ty. Các báo cáo tài chính hợp nhất ghi nhận lợi ích của công ty trên lỗ hoặc lãi của công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày ảnh hưởng đáng kể bắt đầu đến khi kết thúc.

Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất: Số dư của giao dịch nội bộ và bất kỳ lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong Nhóm công ty được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ ở mức lợi ích của công ty trong công ty đó. Lỗ chưa thực hiện được loại trừ cũng như lợi nhuận chưa thực hiện, nhưng chỉ khi không có bằng chứng về việc giảm giá tài sản.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

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





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc thiết bị	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Công cụ dụng cụ quản lý, tài sản khác	02 - 06 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**5. Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình. Giá trị quyền sử dụng đất không được khấu hao do quyền sử dụng đất không xác định được thời hạn sử dụng.

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm kết thúc năm tài chính là số tiền doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

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

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

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

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển cho người mua.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tại quỹ	2.222.751.729	1.523.157.406
Tiền gửi ngân hàng	8.190.879.384	918.662.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.413.631.113</b>	<b>2.441.820.137</b>

**2. Phải thu khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ông Vũ Văn Tuấn (*)	-	11.807.622.125
Ông Nguyễn Quang Duy (*)	11.807.622.125	-
Phải thu khác	686.614.919	3.822.904.856
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.494.237.044</b>	<b>15.630.526.981</b>

(\*) Công ty chuyển nhượng 1.219.050 cổ phần của Công ty cổ phần Indeco cho Ông Vũ Văn Tuấn và trong năm Ông Vũ Văn Tuấn đã chuyển lại khoản nợ cho Ông Nguyễn Quang Duy theo biên bản chuyển nợ ngày 29 tháng 4 năm 2013.

**3. Hàng tồn kho**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	16.778.184	16.778.184
Công cụ dụng cụ	29.459.843	-
Chi phí sxkd dở dang (a) = (b) + (c)	471.443.035.985	398.038.896.293
Các dự án phát triển khu đô thị và căn hộ (b)	451.806.263.981	385.456.856.893
Các công trình xây dựng giao thông và khác (c)	19.636.772.004	12.582.039.400
Hàng hóa	-	369.585.300
<b>Tổng cộng</b>	<b>471.489.274.012</b>	<b>398.425.259.777</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.143.793.673	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.143.793.673</b>	<b>-</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Tạm ứng	29.242.859.681	9.469.707.215
Ký quỹ	15.206.360	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.328.187.581</b>	<b>9.469.707.215</b>

14-C.7  
TY  
HỮU HẠN  
LI VẤN  
TỔNG QUẢN  
TOÀN  
IẾT  
HỒ CHÍ MINH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	7.506.562.775	14.938.612.369	13.859.082.801	136.082.273	36.440.340.218
Mua trong năm	-	80.000.000	97.645.806	-	177.645.806
Thanh lý, nhượng bán	(106.000.000)	(9.457.396.140)	(12.599.144.718)	-	(22.162.540.858)
Số dư cuối năm	7.400.562.775	5.561.216.229	1.357.583.889	136.082.273	14.455.445.166
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.728.005.140	4.846.648.316	4.938.454.255	102.144.450	11.615.252.161
Khấu hao trong năm	346.745.128	944.057.790	976.039.177	12.158.752	2.279.000.847
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.234.486.049)	(5.247.157.007)	-	(8.481.643.056)
Số dư cuối năm	2.074.750.268	2.556.220.057	667.336.425	114.303.202	5.412.609.952
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
Tại ngày đầu năm	5.778.557.635	10.091.964.053	8.920.628.546	33.937.823	24.825.088.057
Tại ngày cuối năm	5.325.812.507	3.004.996.172	690.247.464	21.779.071	9.042.835.214



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài nên không trích khấu hao.

**8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	11.679.651.077	7.586.364.950
Dự phòng tổn thất vào công ty liên kết	(500.000.000)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.179.651.077</b>	<b>7.586.364.950</b>

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh bao gồm:

Tên công ty	31/12/2013		01/01/2013	
	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		<b>11.679.651.077</b>		<b>7.586.364.950</b>
Công ty CP XD CT Miền Đông	35%	2.450.000.000	49%	2.450.000.000
Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc	49%	-	49%	1.536.364.950
Công ty CPĐT & XD Thái Bình Dương	30%	3.600.000.000	30%	3.600.000.000
Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long	30%	4.539.103.246	-	-
Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương	45%	1.090.547.831	-	-
<b>Dự phòng tổn thất khoản đầu tư (III)</b>		<b>500.000.000</b>		-
Công ty CPĐT & XD Thái Bình Dương		500.000.000		-
<b>Cộng</b>		<b>11.179.651.077</b>		<b>7.586.364.950</b>

Ghi chú: Quyền biểu quyết của công ty trong các công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>280.209.402.417</b>	<b>261.527.859.667</b>
Công ty Tài Chính Cao Su (a)	81.132.072.667	81.132.072.667
NH Đầu tư và Phát triển VN – CN Long An (b)	139.950.000.000	110.343.000.000
NH Công Thương VN – CN Thủ Đức (c)	29.920.000.000	42.000.000.000
NH NN & PTNT- CN Miền Đông (d)	17.500.000.000	17.500.000.000
NH Phương Nam – PGD Bình Triệu (e)	840.000.000	840.000.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	-	1.404.633.000
Vay cá nhân (f)	10.367.329.750	8.308.154.000
Công ty Cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức (g)	500.000.000	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.13)</b>	<b>17.158.355.300</b>	<b>25.140.963.916</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>297.367.757.717</b>	<b>286.668.823.583</b>

- (a) Vay Công ty Tài Chính Cao Su với thời gian vay từ 6 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất 15%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương của Công ty.
- (b) Vay Ngân hàng Đầu tư và phát triển – Chi nhánh Long An với thời gian vay từ 9 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất từ 12,5%/năm đến 13%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (c) Vay Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức với thời gian vay từ 6 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (d) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh Miền Đông với thời gian vay từ 8 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, lãi suất 11%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (e) Vay Ngân hàng Phương Nam theo hợp đồng tín dụng số 017/HĐTD/2012 ngày 23/11/2012 với hạn mức cho vay là 840.000.000 đồng, mục đích là bổ sung vốn lưu động thi công công trình, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất là 17%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (f) Vay cá nhân với lãi suất 24%/năm, thời hạn vay từ 1 đến 12 tháng, mục đích vay để tài trợ vốn lưu động, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (g) Vay ngắn hạn Công ty cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức theo hợp đồng tín dụng số 1494/HĐ-TD-TDH-13 ngày 28/10/2013, thời hạn vay 5 tháng, lãi suất vay 14,5%/năm, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, khoản vay không có tài sản đảm bảo.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.121.335.345	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.727.946.370
Thuế thu nhập cá nhân	257.504.109	203.821.692
Các loại thuế khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.378.839.454</b>	<b>1.931.768.062</b>

**11. Chi phí phải trả**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí lãi vay	16.063.848.336	2.101.331.891
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng	20.037.647.116	24.161.346.926
Chi phí khác	160.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.261.495.452</b>	<b>26.262.678.817</b>

**12. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn	123.456.901	100.284.949
Bảo hiểm xã hội	-	238.932.459
Bảo hiểm y tế	-	40.794.103
Bảo hiểm thất nghiệp	-	17.810.333
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.257.018.101	38.571.825.273
Công ty cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức (*)	33.019.755.389	29.806.586.706
Các khoản phải trả, phải nộp khác tại XN 1	2.418.809.883	4.160.770.873
Phải trả cho các đối tượng khác	4.818.452.829	4.704.467.694
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.380.475.002</b>	<b>39.069.647.117</b>

(\*) Công ty hợp tác đầu tư dự án "Xây dựng khu Dân cư Trung tâm giai đoạn 2, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An" với Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức do Công ty làm chủ đầu tư. Việc hợp tác không hình thành pháp nhân. Lợi nhuận từ dự án được chia theo tỷ lệ vốn góp: Công ty 51% và Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức 49%. Tổng vốn góp dự kiến của dự án là 266.994.000.000 đồng. Tính đến 31/12/2013, Công ty cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đã góp 33.019.755.389 đồng.

2013  
 CÔNG  
 TH NIỆM  
 TH VỤ  
 CHÍNH  
 VÀ KIỂM  
 NAM  
 TP.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**13. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>80.087.066.665</b>	<b>68.240.508.281</b>
NH Đầu tư và Phát triển VN – CN Long An (a)	6.100.000.000	553.441.616
Ngân hàng NN&PTNT – CN Miền Đông	-	1.200.000.000
Ngân hàng Công Thương – CN Thủ Đức (b)	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Hưng Đạo (c)	63.987.066.665	48.487.066.665
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An (d)	7.000.000.000	15.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(17.158.355.300)</b>	<b>(25.140.963.916)</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Long An	-	(553.441.616)
Ngân hàng NN & PTNT- CN Miền Đông	-	(1.200.000.000)
Ngân hàng Công Thương - CN Thủ Đức	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Hưng Đạo	(7.158.355.300)	(5.387.522.300)
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	(7.000.000.000)	(15.000.000.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.928.711.365</b>	<b>43.099.544.365</b>

- (a) Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – CN Long An với thời hạn vay 24 tháng để thực hiện các dự án thi công công trình giao thông, lãi suất 13%/năm, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (b) Vay Ngân hàng Công thương – CN Thủ Đức với thời hạn vay 36 tháng để tài trợ dự án khu chung cư cao tầng PPI Tower, lãi suất 15%/năm, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (c) Vay Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Trần Hưng Đạo với thời hạn vay 36 tháng để thực hiện dự án khu phức hợp căn hộ và dịch vụ ven sông Sài Gòn, lãi suất 1,25%/ tháng, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.
- (d) Vay Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An với thời hạn vay 24 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để thực hiện các dự án thi công công trình giao thông, lãi suất 13%/năm, khoản vay bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Công ty.

14.0  
 TY  
 HỮU HẠ  
 TỰ VẮP  
 KẾ TOÁN  
 VIỆT  
 HỒ CHÍ MINH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

Khoản mục	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị: VND	
						Tổng cộng	
<b>Số dư tại ngày 01/01/2012</b>	<b>122.167.330.000</b>	<b>86.080.207.303</b>	<b>21.494.068.253</b>	<b>10.928.656.865</b>	<b>12.913.223.458</b>	<b>253.583.485.879</b>	
Tăng vốn trong kỳ (*)	18.323.200.000	-	-	-	(18.323.200.000)	-	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	916.245.725	916.245.725	
Lợi nhuận tăng khác (*)	-	-	-	-	12.216.733.000	12.216.733.000	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(334.756.283)	(334.756.283)	
Chi phí Ban điều hành	-	-	-	-	(134.141.000)	(134.141.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2012</b>	<b>140.490.530.000</b>	<b>86.080.207.303</b>	<b>21.494.068.253</b>	<b>10.928.656.865</b>	<b>7.254.104.900</b>	<b>266.247.567.321</b>	
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	106.636.339	106.636.339	
Trích lập các quỹ	-	-	916.245.725	-	(916.245.725)	-	
Trích thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(28.800.000)	(28.800.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>140.490.530.000</b>	<b>86.080.207.303</b>	<b>22.410.313.978</b>	<b>10.928.656.865</b>	<b>6.415.695.514</b>	<b>266.325.403.660</b>	

(\*) Công ty dùng cổ tức chưa trả năm 2010 để bổ sung tăng vốn 12.216.733.000 đồng và dùng lợi nhuận chưa phân phối năm 2011 để bổ sung tăng vốn 6.106.467.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 ngày 28/05/2012.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**b) Cổ phiếu**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	14.049.053	14.049.053
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.049.053</i>	<i>14.049.053</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.049.053	14.049.053
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.049.053</i>	<i>14.049.053</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Doanh thu hoạt động bất động sản và xây lắp	90.095.439.199	179.803.874.765
Doanh thu hoạt động thương mại, dịch vụ	13.511.421.787	11.770.142.817
<b>Tổng cộng</b>	<b>103.606.860.986</b>	<b>191.574.017.582</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn hoạt động bất động sản và xây lắp	69.562.511.536	158.183.540.387
Giá vốn hoạt động thương mại, dịch vụ	13.487.597.981	11.179.450.944
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.050.109.517</b>	<b>169.362.991.331</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.874.670	35.583.615
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	79.579.816	592.202.512
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	72.784.765
<b>Tổng cộng</b>	<b>124.454.486</b>	<b>700.570.892</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	7.840.531.257	8.395.144.703
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	500.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	23.973.275	597.375.620
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	282.819
Chi phí tài chính khác	297.597.040	155.545.247
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.662.101.572</b>	<b>9.148.348.389</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	12.504.318.460	3.304.545.453
Thu nhập khác	193.022.964	127.097.136
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.697.341.424</b>	<b>3.431.642.589</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	13.680.897.802	3.284.137.631
Thu nhập khác	98.763.114	506.277.914
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.779.660.916</b>	<b>3.790.415.545</b>

**7. Thu nhập/(Lỗ) từ công ty liên kết**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty cổ phần XNK Nông sản Thái Bình Dương	(1.801.610.124)	-
Công ty cổ phần Xây Dựng công trình Cửu Long	39.103.246	-
Công ty CP ĐT&PT Hạ Tầng Kinh Bắc	(1.536.364.950)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(3.298.871.828)</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây :

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế (1)</b>	<b>135.814.035</b>	<b>1.482.644.595</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>	-	<b>11.691.910</b>
Lỗ trong công ty liên kết	3.298.871.828	
Các khoản điều chỉnh tăng khác	20.000.000	11.691.910
<b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>	<b>3.337.975.074</b>	-
Hoàn nhập dự phòng công ty liên kết	3.337.975.074	-
<b>Thu nhập chịu thuế (4)=(1)+(2)-(3)</b>	<b>116.710.789</b>	<b>1.494.336.505</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu 2011 (A)	-	192.814.744
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (B)	29.177.696	373.584.126
<b>Cộng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (C)=(A)+(B)</b>	<b>29.177.696</b>	<b>566.398.870</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Lãi/ lỗ cơ bản trên cổ phiếu**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	106.636.339	916.245.725
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	106.636.339	916.245.725
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.049.053	12.482.069
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>8</b>	<b>73</b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.812.830.039	6.343.595.181
Chi phí nhân công	6.207.763.314	11.378.679.044
Chi phí vật liệu quản lý	461.054.373	-
Công cụ dụng cụ	357.281.260	758.413.512
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.279.000.847	122.219.090
Chi phí máy thi công	179.609.538	3.404.225.824
Chi phí thuế, phí, lệ phí	6.123.000	241.586.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.521.608.631	7.318.332.576
Chi phí khác bằng tiền	47.477.299.144	64.621.667.778
Chi phí thầu phụ	86.459.607.205	144.757.716.505
<b>Tổng cộng</b>	<b>155.762.177.351</b>	<b>238.946.436.382</b>

184-C.  
 CÔNG TY  
 HỮU HẠN  
 TƯ VẤN  
 KẾ TOÁN  
 VIỆT  
 HỒ CHÍ MINH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin các bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

		Đơn vị: VND	
	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Công ty CP XNK Nông Sản Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Góp vốn bằng tiền	1.693.403.482
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	1.198.754.473
Công ty CP XDCT Cửu Long	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	5.188.970.036
		Mua hàng hóa, dịch vụ	26.733.359.882
		Bán máy móc, thiết bị	1.757.437.140
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	4.500.000.000
Công ty Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	823.926.392
		Mua hàng hóa, dịch vụ	12.290.298.022
Công ty Miền Đông	Công ty liên kết	Bán hàng hóa, dịch vụ	5.662.862.928
		Mua hàng hóa, dịch vụ	28.626.399.551





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau

		Đơn vị: VND	
	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Công ty CP XDCT Cửu Long	Công ty liên kết	Phải thu	679.872.962
		Trả trước cho người bán	8.695.477.338
Công ty Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Phải trả	14.759.460.612
Công ty Miền Đông	Công ty liên kết	Phải thu	18.980.401.082
Công ty CP XNK Nông Sản Thái Bình Dương	Công ty liên kết	Phải trả	338.561.863
Công ty Kinh Bắc	Công ty liên kết	Phải trả	583.542.323

Tổng tiền lương và thưởng của các thành viên lãnh đạo chủ chốt

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thành viên HĐQT, ban kiểm soát, ban giám đốc	1.163.396.554	1.375.329.007
<b>Cộng</b>	<b>1.163.396.554</b>	<b>1.375.329.007</b>

**2. Số liệu so sánh**

Năm tài chính 2013 là năm đầu tiên Công ty hợp nhất nên số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2012 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán.

**3. Thông tin bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

**Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các vực kinh doanh như sau: Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và hoạt động khác.

	<b>Năm nay</b>		<b>Cộng (VND)</b>
	<b>Hoạt động bất động sản và xây lắp</b>	<b>Hoạt động thương mại</b>	
Doanh thu thuần, bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.095.439.199	13.511.421.787	113.129.785.068
Chi phí trực tiếp	69.562.511.536	13.487.597.981	93.615.829.500
Các chi phí phân bổ	18.836.708.564	541.432.969	19.378.141.533
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.696.219.099</b>	<b>(517.609.163)</b>	<b>135.814.035</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	-	-	<b>3.318.871.828</b>
Lỗ trong công ty liên kết	-	-	3.298.871.828
Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	-	20.000.000
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	-	-	<b>3.337.975.074</b>
Hoàn nhập dự phòng công ty liên kết	-	-	3.337.975.074
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>1.696.219.099</b>	<b>(517.609.163)</b>	<b>116.710.789</b>
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%	25%
Chi phí thuế TNDN	424.054.775	(129.402.291)	(265.474.788)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>1.272.164.324</b>	<b>(388.206.872)</b>	<b>106.636.339</b>
			29.177.696
			9.522.924.082
			10.565.719.983
			-
			(1.042.795.901)
			3.318.871.828
			3.298.871.828
			20.000.000
			3.337.975.074
			3.337.975.074
			(1.061.899.147)
			25%
			(265.474.788)
			(777.321.113)
			106.636.339

**Ghi chú :** Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### 4. Tài sản tài chính và nợ tài chính

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

### 5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.09 và V.13). Tại thời điểm 01/01/2013 và 31/12/2013 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

### 6. Rủi ro tín dụng

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

#### 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.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

#### Tiền gửi ngân hàng

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

### 7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường 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. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

#### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

#### 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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

184-G  
CÔNG TY  
HỮU HẠN  
TỰ VẤN  
KẾ TOÁN  
VIỆT  
HỒ CHÍ MINH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**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 một 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.

**8. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Lan Hương

Tô Thị Thúy Hà

Phạm Đức Tấn

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

