

*Our experience drives us forward*



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

## Annual Report 2012



## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>1</b>
<b>PHÁT BIỂU CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b> .....	<b>3</b>
<b>PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG CỦA CÔNG TY</b> .....	<b>5</b>
1. Thông tin cơ bản về công ty.....	5
2. Quá trình phát triển của Công ty.....	5
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	6
5. Định hướng phát triển.....	7
6. Đánh giá các rủi ro.....	7
<b>PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b> .....	<b>9</b>
1. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012.....	9
1.1 Tình hình chung.....	9
1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch.....	10
1.3 Phân tích thêm về kết quả SXKD trong năm.....	10
1.3.1 Hoạt động xây dựng.....	11
1.3.2 Hoạt động kinh doanh Vật liệu xây dựng và Thiết bị Xây dựng.....	11
2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	12
2.1 Sơ đồ tổ chức.....	12
2.2 Danh sách Ban điều hành, những thay đổi trong ban điều hành.....	12
2.3 Thống kê nhân sự và Chính sách đối với người lao động.....	12
2.4 Chính sách đối với người lao động.....	13
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN.....	14
3.1 Các khoản đầu tư lớn.....	14
3.2 Các công ty con, công ty liên kết.....	15
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	15
4.1 Tình hình tài chính.....	15
4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	15
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ.....	16
5.1 Cổ phần.....	16
5.2 Cơ cấu Cổ đông.....	16
5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	16
<b>PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b> .....	<b>17</b>
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	17
1.1 Đánh giá cơ cấu doanh thu.....	17
1.2 Biểu đồ so sánh sự tăng trưởng của công ty trong các năm qua.....	18
2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	18
2.1 Tình hình tài sản.....	18
2.2 Tình hình nợ phải trả.....	20
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ.....	20
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI.....	21
4.1 Công tác tiếp thị, tìm kiếm công việc và đấu thầu.....	21
4.2 Tập trung thu hồi công nợ.....	22
4.3 Công tác đào tạo nhân sự ở mọi cấp độ.....	22
4.4 Tăng cường hiệu quả áp dụng Hệ thống quản lý và phòng ngừa rủi ro.....	22
4.5 Kinh doanh VLXD và Quản lý vật tư thiết bị.....	23
4.6 Công tác An toàn lao động.....	23

<b>PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....</b>	<b>24</b>
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY .....	24
1.1 Đánh giá chung của Hội đồng quản trị về Công ty .....	24
1.2 Đánh giá Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc .....	24
1.3 Các kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị .....	24
2. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	25
2.1 Hội đồng quản trị và hoạt động của HĐQT .....	25
2.2 Ban kiểm soát .....	26
2.3 Các giao dịch, thù lao và thu nhập của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát .....	27
3. Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN .....	28
<b>PHẦN V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT .....</b>	<b>30</b>
1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012 .....	30
2. VỐN GÓP CỔ PHẦN: .....	31
3. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY .....	31
4. KIỂM SOÁT VỀ VIỆC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH CỦA CÔNG TY .....	31
5. NHỮNG KIẾN NGHỊ KHÁC .....	32
<b>T/M BAN KIỂM SOÁT .....</b>	<b>32</b>
<b>PHẦN VI. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH .....</b>	<b>33</b>
1. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH .....	33
<b>PHỤ LỤC. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 (ĐÃ KIỂM TOÁN) .....</b>	<b>37</b>

## PHÁT BIỂU CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính thưa Quý vị Cổ đông, thưa toàn thể Đại hội,*

Năm 2012 khép lại trong điều kiện nền kinh tế còn nhiều bất ổn, tốc độ tăng trưởng GDP đứng ở mức thấp, nguồn vốn chưa được khơi thông khi nợ xấu là mối đe dọa thường trực các ngân hàng và doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất của doanh nghiệp bị đình trệ, đặc biệt là các doanh nghiệp phụ thuộc lớn vào vốn của ngân hàng như ngành bất động sản và ngành xây dựng.

Trong bối cảnh đó, tập thể cán bộ nhân viên UNICONS đã phấn đấu và nỗ lực hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm đã được Đại hội Cổ đông thông qua, cụ thể doanh thu 2012 đạt **1.814** tỷ đồng vượt **20,95%** so với kế hoạch, lợi nhuận 2012 đạt **42** tỷ đồng vượt **5,1%** so với kế hoạch. Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) đạt ở mức cao là 6.611 đồng/Cổ phiếu.

Công ty tiếp tục bảo toàn và gia tăng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2012 đạt **216** tỷ đồng, gấp 3,4 lần vốn điều lệ Công ty. Công ty sẽ hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ **63,6** tỷ đồng lên **90** tỷ đồng trong quý 2 năm 2013 theo đúng lộ trình tăng vốn, dự kiến thu về 89,84 tỷ đồng, nâng cao năng lực tài chính.

Bước sang năm 2013, dự báo thị trường sẽ tiếp tục còn nhiều khó khăn. Trong điều kiện này, Unicons cần giữ vững doanh số nhằm ổn định công ăn việc làm và củng cố đội ngũ nhân sự, đảm bảo an toàn tài chính và phòng ngừa rủi ro, hoàn thiện hệ thống quản lý. Đây là bước đi thận trọng nhưng chắc chắn để có thể giúp Công ty tăng tốc trong tương lai.

Về phía Hội đồng quản trị, chúng tôi đã xây dựng chiến lược 5 năm 2013-2017 để định hướng phát triển cho Công ty, từ đó Công ty vạch ra những chiến lược nhằm đạt được mục tiêu. Tuy nhiên, để đạt được mục tiêu đề ra, ngoài yếu tố khách quan, chủ quan ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh thì sự ủng hộ của Quý vị Cổ đông là niềm động viên to lớn cho chúng tôi. Vì vậy, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý vị Cổ đông đã gắn bó và đồng hành cùng công ty trong thời gian qua, đồng thời mong muốn nhận được sự ủng hộ hơn nữa cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành để chúng tôi tiếp tục xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin kính chúc các Quý vị dồi dào sức khỏe và thành đạt, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn Quý vị,



**CHỦ TỊCH HĐQT**

**NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

## PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG CỦA CÔNG TY

### 1. Thông tin cơ bản về công ty

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
- Tên Tiếng Anh: Uy Nam Investment Construction Joint Stock Company
- Tên viết tắt: UNICONS
- Trụ sở chính: Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh TP HCM
- Điện thoại - Fax: 08.3514 3366 - 08.3514 3388
- Website- Email: [www.unicons.com.vn](http://www.unicons.com.vn) - [contact@unicons.com.vn](mailto:contact@unicons.com.vn)
- Giấy CNĐKKD: Số 4103005020 do Sở KH-ĐT TP.HCM cấp lần đầu ngày 14/07/2008, sau đổi sang số ĐKKD 0304472276, thay đổi gần đây nhất (lần 6) ngày 06/01/2011.
- Mã số thuế: 0304472276
- Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2012: 63.600.000.000 đồng (sáu mươi ba tỷ sáu trăm triệu đồng)

### 2. Quá trình phát triển của Công ty

#### \* Các mốc sự kiện của công ty

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>14/07/2006</b> | Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103005020 cho Cty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam với số vốn điều lệ là 18 tỷ đồng. |
| <b>21/07/2006</b> | Đại hội cổ đông thành lập Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Uy Nam được tổ chức.  |
| <b>23/05/2007</b> | Unicons đăng ký công ty đại chúng với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước   |
| <b>13/03/2008</b> | Thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh lần 1: Bổ sung ngành nghề thiết kế kiến trúc và thiết kế xây dựng công trình.  |
| <b>22/03/2008</b> | Đại hội Cổ đông thường niên lần 2 ngày 22/03/2008, đã phê chuẩn việc sửa đổi điều lệ của Unicons theo điều lệ mẫu của Bộ Tài Chính.                           |
| <b>08/01/2009</b> | Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 2: Bổ sung ngành nghề thiết kế cơ điện công trình .   |
| <b>03/04/2008</b> | Đại hội Cổ đông thường niên lần 3 ngày 03/04/2009, đã phê chuẩn việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 18 tỷ lên 27,9 tỷ đồng.                                    |

<b>11/08/2009</b>	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 3: điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 27,9 tỷ đồng, đổi số ĐKKD theo mã số thuế là 0304472276.
<b>17/12/2009</b>	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 4: Điều chỉnh số Chứng minh nhân dân của người Đại diện pháp luật công ty (do người đại diện pháp luật thay đổi số CMND mới).
<b>06/10/2010</b>	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 5: Điều chỉnh tăng vốn lên 50,49 tỷ đồng.
<b>06/01/2011</b>	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp lần 6: Điều chỉnh trụ sở công ty theo địa chỉ mới tại Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17. Quận Bình Thạnh, TP HCM.
<b>25/10/2011</b>	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 7: Điều chỉnh tăng vốn lên 53 tỷ đồng ( <i>Đã thực hiện tăng vốn và báo cáo với UBCKNN và ghi tăng vốn trên sổ sách từ 10/12/2010 nhưng đến 25/10/2011 mới điều chỉnh trên giấy đăng ký kinh doanh do đợi hướng dẫn thực hiện nghị định 01/2010/NĐ-CP ngày 04/01/2010</i> ).
<b>31/01/2012</b>	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 8: Điều chỉnh tăng vốn từ 53 tỷ đồng lên 63,6 tỷ đồng ( <i>thời gian ghi tăng vốn điều lệ trong sổ sách là 31/12/2011</i> ).

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

#### *3.1 Ngành nghề kinh doanh chính:*

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng KĐT & KCN
- Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh.
- Xây dựng các công trình cấp, thoát nước
- Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị XD, VLXD
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp.
- Thiết kế cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp.

#### *3.2 Địa bàn kinh doanh:*

Hoạt động rộng khắp cả 3 miền Bắc - Trung - Nam.

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

#### *4.1 Mô hình quản trị*

Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần quy định tại Chương IV của Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam.

#### 4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý

Cơ cấu tổ chức theo đúng quy định tại điều 95 Luật Doanh nghiệp, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông,
- Hội đồng quản trị,
- Ban kiểm soát,
- Tổng giám đốc (Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật).

#### 4.3 Các công ty con, Công ty liên kết:

Công ty không có công ty con, Công ty liên kết.

### 5. Định hướng phát triển

Với chiến lược phát triển bền vững, Công ty đã đề ra mục tiêu chiến lược phát triển trong 5 năm 2013-2017 được nêu chi tiết trong phần trình bày của Hội đồng quản trị.

### 6. Đánh giá các rủi ro

Tình hình kinh tế vĩ mô các năm gần đây có nhiều biến động và có tác động xấu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của ngành xây dựng. Mặc dù đã rất nỗ lực phòng ngừa rủi ro, tuy nhiên Công ty lưu ý đến Quý Cổ đông những rủi ro sau đây:

#### 6.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác.

##### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Tuy nhiên rủi ro ảnh hưởng đến Unicons ở mức độ thấp do công ty rất hạn chế sử dụng vốn vay.

##### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị hợp lý hay dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính thay đổi do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị sử dụng ngoại tệ trong khi nguồn thu của Công ty chủ yếu là Việt Nam Đồng.

##### *Rủi ro về biến động giá cả hàng hóa*

Biến động giá cả hàng hóa, khan hiếm hàng hóa trong quá trình thi công là một trong những rủi ro liên quan trực tiếp và ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty.

#### 6.2 Rủi ro tín dụng

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



### *Công nợ phải thu khách hàng*

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

Liên quan đến việc suy giảm của thị trường bất động sản thì khó khăn trong thu hồi công nợ khách hàng sẽ tăng lên. Mặc dù Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng để giảm thiểu rủi ro tín dụng, tuy nhiên đây là rủi ro đáng lưu ý và có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty. Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng Thương mại Cổ phần lớn được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là không đáng kể.

### *Rủi ro thanh khoản*

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

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

### **6.3 Rủi ro khác trong hoạt động**

Trong quá trình thi công dự án, Công ty cũng có thể gặp phải các rủi ro bao gồm: rủi ro thiếu hụt nguyên vật liệu, rủi ro thiếu hụt nguồn nhân lực, rủi ro thời tiết, rủi ro đến từ nhà thầu phụ, nhà cung cấp .... làm ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả của dự án.

## PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

#### 1.1 Tình hình chung

##### *a. Tình hình môi trường kinh doanh*

Mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô năm 2012 có cải thiện đáng kể so với năm 2011, tuy nhiên vẫn còn nhiều vấn đề tồn tại ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và tâm lý thận trọng của doanh nghiệp.

- GDP năm 2012 đạt ở mức thấp 5,03%, lạm phát được duy trì ở mức một con số là 6,81%.
- Nợ xấu tại các ngân hàng và doanh nghiệp tăng nhanh, chưa có giải pháp xử lý dứt điểm nợ xấu. Đây cũng chính là nguyên nhân khiến các ngân hàng không đẩy mạnh hoạt động cho vay để tập trung giải quyết nợ xấu, khiến tăng trưởng tín dụng năm 2012 đạt mức thấp kỷ lục, chỉ đạt khoảng 7%.
- Thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, nhiều dự án dừng thi công do thiếu vốn khi lãi suất cho vay vẫn đứng ở mức cao (13-15%) và ngân hàng hạn chế giải ngân cho hoạt động kinh doanh này.
- Tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài năm 2012 (FDI) đạt khoảng 13 tỷ USD, giảm 15% so với năm 2011.
- Giá vàng biến động và đứng ở mức cao đã tạo ra những ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường vốn.

##### *b. Tình hình hoạt động của Unicons*

Nhận định tình hình kinh tế tiếp tục gặp nhiều khó khăn, do đó Hội đồng quản trị đã định hướng ngay từ đầu mục tiêu ưu tiên là tập trung cho công tác đấu thầu và tìm kiếm nguồn công việc. HĐQT cũng đã bàn bạc và giải quyết công việc kịp thời để ban hành các nghị quyết và tạo điều kiện tối đa cho Ban điều hành.

Do vậy, UNICONS đã vẫn phấn đấu hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2012 với những nét chính như sau:

- Hoàn thành kế hoạch và doanh số và lợi nhuận mà Đại hội đồng Cổ đông đã đề ra.
- Đảm bảo tỷ lệ chia cổ tức cho cổ đông.
- Tình hình tài chính công ty tiếp tục duy trì ổn định và lành mạnh.
- Đảm bảo nguồn công việc và ổn định bộ máy nhân sự, đảm bảo thu nhập cho người lao động.
- Thương hiệu của Unicons tiếp tục được củng cố trên thương trường.

## 1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Tuy là một năm khó khăn, tuy nhiên Unicons đã phấn đấu hoàn thành vượt mức kế hoạch, kết quả thể hiện như dưới đây:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	TH 2012/ KH 2012	TH 2012/ TH 2011
1	Doanh thu thuần	1.755,86	1.500,00	1.814,26	120,95%	103,33%
1.1	Doanh thu Xây dựng	1.363,57	1.200,00	1.452,67	121,06%	106,53%
1.2	Doanh thu KD VLXD, thiết bị xây dựng	392,29	300,00	361,59	120,53%	92,17%
2	Lợi nhuận sau thuế	47,50	40,00	42,04	105,10%	88,51%
3	Cổ tức **	20,00%	20,00%	20,00%	100,00%	100,00%
4	Tỷ suất LN/ Tổng TS	12,93%		6,53%		
5	Tỷ suất LN/Vốn điều lệ *	135,40%		66,11%		

(\*) Chỉ số này tính trên số vốn điều lệ bình quân trong năm.

(\*\*) Cổ tức 2012 dự kiến là 20% trong đó đã tạm ứng 10% bằng tiền mặt.

## 1.3 Phân tích thêm về kết quả SXKD trong năm

Để làm rõ thêm kết quả đạt được của năm 2012 như đã nêu trên đây, Ban điều hành xin được trình bày chi tiết thêm về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo từng thành phần và giải trình thêm những biến động chính ảnh hưởng đến lợi nhuận của năm, trước tiên là về chỉ tiêu lãi gộp như liệt kê dưới đây:

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Doanh thu	Thực hiện/ Kế hoạch	Lãi gộp	Lãi gộp/ doanh số	Tỷ trọng lãi gộp
1	Xây dựng	1.200,0	1.452,67	121,06%	80,48	5,54%	91,48%
2	KD VLXD, Thiết bị	300,0	361,59	120,53%	7,50	2,07%	8,52%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.500,0</b>	<b>1.814,26</b>	<b>120,95%</b>	<b>87,98</b>	<b>4,85%</b>	<b>100,00%</b>

Nhìn chung, tỷ lệ lãi gộp trên tổng doanh số duy trì tương đương với năm trước, đạt ở mức 5,54% đối với hoạt động xây dựng, và 2,07% đối với hoạt động kinh doanh VLXD và thiết bị xây dựng. Lãi gộp hoạt động xây dựng đạt 80,48 tỷ đồng, chiếm 91,48% tổng lãi gộp, hoạt động kinh doanh VLXD và TBXD mang lại 7,5 tỷ đồng, chiếm 8,52% tổng lãi gộp.

Về mặt chi phí quản lý doanh nghiệp, năm 2012 chi phí quản lý doanh nghiệp là 39,66 tỷ, tăng 22,53% so với chi phí quản lý năm 2011. Chi phí tăng chủ yếu tăng chi phí lương cho CBNV tuyển dụng mới và đảm bảo mức thu nhập cho CB-CNV không giảm so với năm trước. Trong chi phí quản lý năm 2012 bao gồm 979 triệu dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm so với năm trước còn do chịu tác động của thuế TNDN. Unicons không còn được xét là doanh nghiệp vừa và nhỏ để được ưu đãi giảm 30% thuế TNDN theo quy định hỗ trợ về thuế của chính phủ, do đó chi phí thuế năm 2012 là 14,84 tỷ đồng tăng so với 9,89 tỷ đồng của năm 2011.

### ***1.3.1 Hoạt động xây dựng***

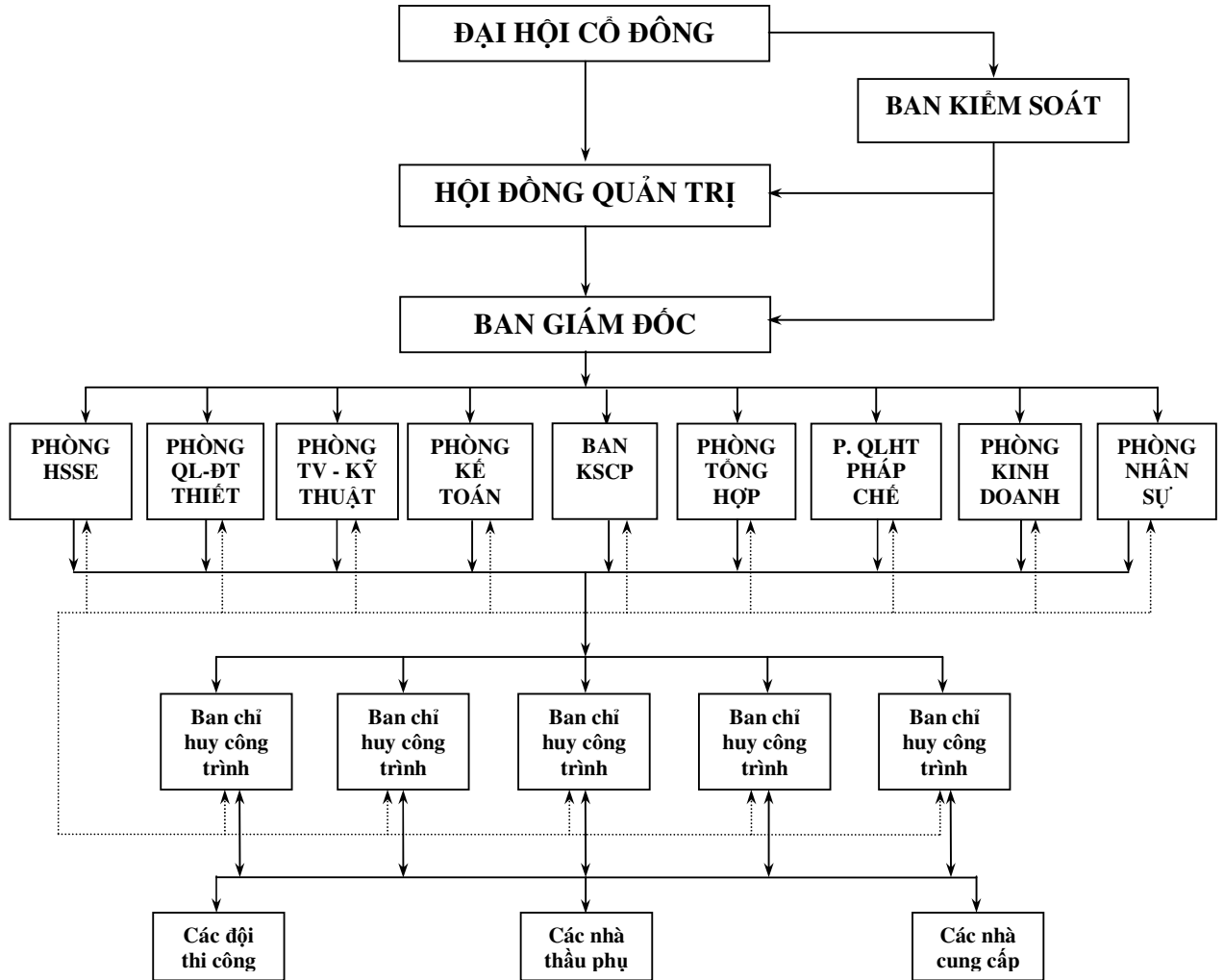
- Thực hiện chiến lược tập trung chủ yếu vào các dự án công nghiệp, trong năm 2012 Unicons thực hiện hàng loạt các dự án xây dựng nhà xưởng như Nhà máy Sika, Nhà máy Biken, Nhà kho thông minh Vinamilk, Nhà máy Marigot, Nhà máy Texhong, Nhà máy Vinasoy.
- Bên cạnh các công trình công nghiệp, các công trình dân dụng như Đại Học Hoa Sen, S8-S16 (Phú Mỹ Hưng), T18 (Times city), Novotel, Ecopark là những công trình đóng góp doanh số xây dựng lớn cho công ty trong năm 2012.
- Hoạt động xây lắp cơ điện (M&E) cũng đã đóng góp phần không nhỏ trong tổng doanh số xây dựng, giá trị các công tác M&E năm 2012 đạt khoảng 250 tỷ đồng.
- Về mặt hiệu quả của dự án, tỷ suất lợi nhuận của các dự án trong năm 2012 vẫn đạt mức rất thấp sau thời gian dài dòng vốn đầu tư bị tắc nghẽn và tình trạng thiếu việc và cạnh tranh quyết liệt của các nhà thầu trong và ngoài nước.
- Một vấn đề khác ảnh hưởng đến hoạt động xây dựng của công ty trong giai đoạn này là tình trạng chậm thanh toán từ phía chủ đầu tư, gây nên tồn đọng vốn và có thể phát sinh nợ quá hạn, nợ khó đòi. Hiện công ty cũng có một số khoản nợ từ các công trình thi công hoàn thành ví dụ như: công trình Blue Sapphire, công trình thuộc nhóm khách hàng Sun Group. Công ty đang tập trung sát sao trong việc thu hồi công nợ.

### ***1.3.2 Hoạt động kinh doanh Vật liệu xây dựng và Thiết bị Xây dựng***

- Với mức vượt 20,53% so với kế hoạch, hoạt động kinh doanh VLXD và TBXD của công ty trong năm qua tiếp tục duy trì ổn định. Đạt 7,5 tỷ đồng lãi gộp cũng là một đóng góp đáng kể vào hoạt động sản xuất kinh doanh toàn công ty trong điều kiện khó khăn hiện nay.
- Hoạt động kinh doanh sắt thép trong nước năm qua rất trầm lắng, nhìn chung sức cầu yếu dẫn đến tồn kho cao, áp lực tiêu thụ tăng làm cạnh tranh rất gay gắt, dẫn đến lãi gộp còn rất thấp (gần như không có lãi). Vì vậy, Unicons chủ yếu chỉ cung cấp trong Coteccons Group và một số khách hàng uy tín nhằm phòng ngừa rủi ro công nợ.
- Nhắm đến mục tiêu chiến lược là ổn định giá cả và dự phòng rủi ro biến động giá sắt thép của công trình, năm qua phòng Kinh doanh đã phát huy tốt vai trò này và tránh cho các công trình những thiệt hại khi có biến động giá.
- Về hoạt động Thiết bị xây dựng, với chủ trương hạn chế tối đa đầu tư thiết bị công cụ dụng cụ, trong năm qua công ty đã đầu tư khoảng 18 tỷ đồng mua máy móc thiết bị thi công, trong đó chỉ có khoảng 2,2 tỷ là đầu tư tài sản cố định, còn lại là mua sắm thiết bị công cụ thi công, khoản lớn nhất trong số đó là 12 tỷ đồng mua cophia nhôm nhằm nâng cao chất lượng và tiến độ của công trình.

## 2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### 2.1 Sơ đồ tổ chức



### 2.2 Danh sách Ban điều hành, những thay đổi trong ban điều hành

Ban điều hành gồm 3 thành viên như thể hiện trong *Phần VI - Thông tin về Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành*. Trong năm 2012 đã thực hiện bổ nhiệm 01 Phó tổng giám đốc và miễn nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc.

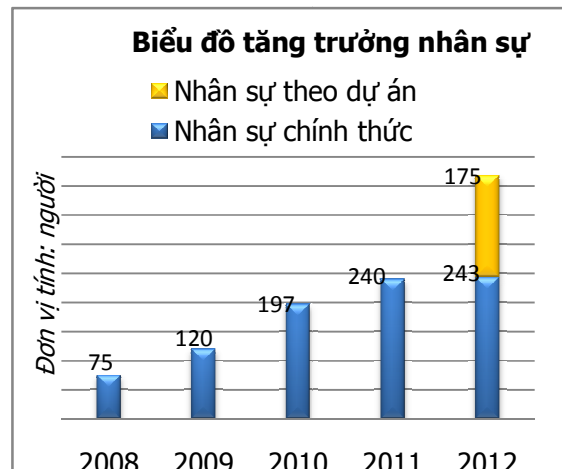
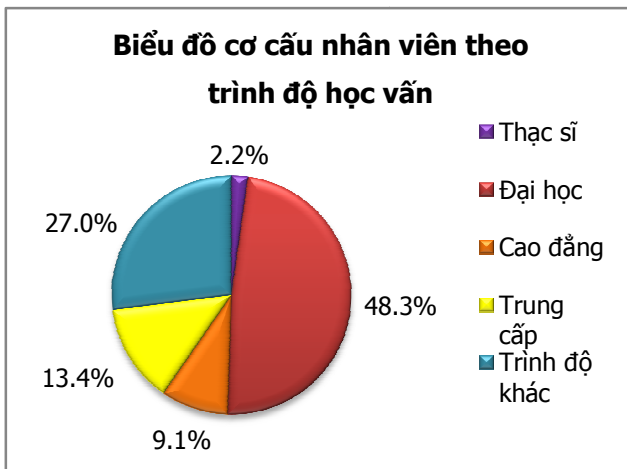
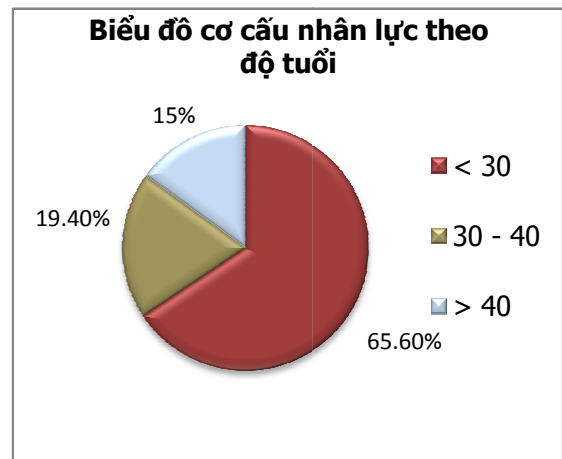
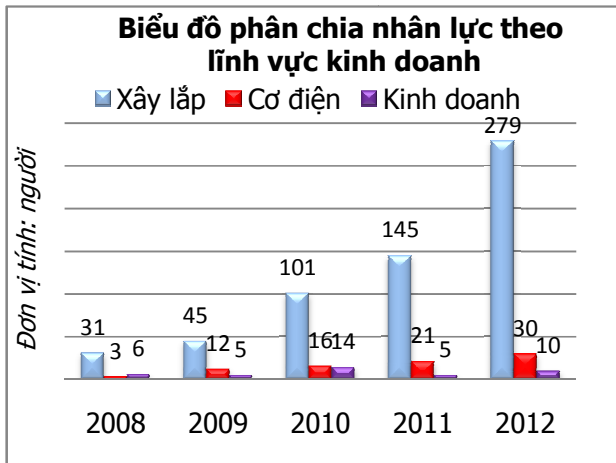
### 2.3 Thống kê nhân sự và Chính sách đối với người lao động

Tại thời điểm 31/12/2012, tổng số lượng CBNV thường xuyên của Công ty là 418 người (bao gồm 243 nhân sự chính thức và 175 nhân sự theo dự án). Trong đó:

- Thạc sỹ                      9 người              chiếm 2,2%
- Đại học                      202 người          chiếm 48,3%
- Cao đẳng                    38 người            chiếm 9,1%
- Trung cấp                  56 người            chiếm 13,4%
- Trình độ khác              113 người          chiếm 27,0%

Trong tổng số, lao động có trình độ từ Cao đẳng trở lên chiếm 59,6%, lao động có trình độ trung cấp trở xuống chiếm 40,4%

Xét về nhân sự chính thức năm 2012 tăng không đáng kể so với năm 2011 (243 người năm 2012 so với 240 người của năm 2011). Tuy nhiên năm 2012 công ty tiến hành thống kê cả nhân sự làm việc theo dự án nên tạo ra sự tăng đột biến về nhân sự (175 nhân sự theo dự án).



#### 2.4 Chính sách đối với người lao động

Nhằm tiếp tục duy trì môi trường làm việc năng động, chế độ đãi ngộ xứng đáng, giữ chân và thu hút nhiều nhân sự chất lượng cao, trong năm qua công ty đã triển khai một số chính sách sau:

- Thường xuyên rà soát và cải tiến hệ thống đánh giá làm cơ sở cho việc điều chỉnh lương thưởng cho CBNV đảm bảo tính công bằng nội bộ và cạnh tranh thị trường. Ngoài chính sách tiền lương định kỳ vào các dịp lễ tết, công ty tiếp tục duy trì chính sách thưởng đột xuất cho các tập thể, cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc nhằm ghi nhận nỗ lực, động viên khích lệ tinh thần làm việc của CBNV đặc biệt CBNV làm việc ở công trình có điều kiện thi công đặc biệt.
- Ngoài việc đảm bảo đầy đủ chế độ phúc lợi BHXH, BHYT, BHTN, Đoàn phí công đoàn theo luật định, duy trì chính sách Bảo hiểm tai nạn 24/24h trong năm qua công ty còn hợp tác tập đoàn bảo hiểm uy tín hàng đầu Việt Nam – Bảo Việt thiết kế chương trình Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe dành riêng cho các cán bộ chủ chốt và người thân trong gia đình nhằm giúp CBNV an tâm công tác.
- Các chế độ phụ cấp ăn trưa, phụ cấp công trình, phụ cấp xăng xe, phụ cấp điện thoại đều được công ty thường xuyên rà soát và điều chỉnh ở mức hợp lý để phù hợp tình hình thực tế giúp CBNV thuận tiện nhất trong công việc.
- Từ nguồn quỹ phúc lợi và kinh phí công đoàn, Ban chấp hành công đoàn đã thực hiện tốt việc động viên thăm hỏi, chúc mừng CBNV trong các sự kiện đặc biệt của từng cá nhân, tổ chức tham quan du lịch .... thể hiện sự quan tâm của Công đoàn, Ban lãnh đạo Công ty đến đời sống CBNV để họ an tâm cống hiến và đóng góp cho công ty.
- Công tác truyền thông của công ty cũng đã có bước tiến đáng kể sau khi tuyển chuyên viên chuyên trách. Bên cạnh những thông tin đối ngoại thì bản tin nội bộ như là món ăn tinh thần cho các CBNV, kịp thời truyền tải các thông tin về hoạt động của công ty đến các cán bộ nhân viên, được nhiều người hưởng ứng.

### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

#### 3.1 Các khoản đầu tư lớn

Trong năm Công ty không có khoản đầu tư lớn nào đáng kể ngoài việc mua sắm thêm một số tài sản cố định và Công cụ dụng cụ, thiết bị phục vụ thi công với tổng giá trị như liệt kê dưới đây:

STT	Diễn giải	Giá trị đầu tư
<b>A</b>	<b>Đầu tư tài sản cố định</b>	
1	Tài sản cố định thi công cấp dự ứng lực	1,3 tỷ đồng
2	Tài sản cố định phục vụ thi công và quản lý khác	0,9 tỷ đồng
<b>B</b>	<b>Đầu tư công cụ dụng cụ thi công</b>	
1	Công cụ dụng cụ phục vụ thi công (Cophanôm)	11,2 tỷ đồng
2	Công cụ dụng cụ, thiết bị khác	4,7 tỷ đồng
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18,1 tỷ đồng</b>

### 3.2 Các công ty con, công ty liên kết

Không có

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 4.1 Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	579.763.546.478	643.989.384.161	111,08%
2	Doanh thu thuần	1.755.866.421.300	1.814.258.200.997	103,33%
3	Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	57.773.882.104	53.404.135.468	92,44%
4	Lợi nhuận khác	(384.801.769)	3.310.312.600	
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	57.389.080.335	56.714.448.068	98,82%
6	Lợi nhuận sau thuế	47.497.932.735	42.046.776.074	88,52%
7	Tỷ lệ LN trả cổ tức (%/ vốn điều lệ)	20%	20%	100,00%

### 4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2011	2012
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,32	1,37
+	Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,95	1,21
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn</b>			
+	Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,66	0,66
+	Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	1,95	1,98
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+	Vòng quay hàng tồn kho	lần	11,91	16,56
+	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	3,03	2,82
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,71	2,32
+	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	24,17	19,43
+	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	8,19	6,53
+	Lợi nhuận từ hoạt động Kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	3,29	2,94



## 5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ

### 5.1 Cổ phần

- Cổ phần của công ty đang lưu hành là cổ phần phổ thông và 100% cổ phần được chuyển nhượng tự do.

- Công ty không có cổ phiếu quỹ

- Giá trị sổ sách cổ phần tại thời điểm 31/12/2012 (mệnh giá 10.000đ) là : 34.032 đồng.

### 5.2 Cơ cấu Cổ đông.

Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2012 như sau

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông pháp nhân</b>	<b>1.971.600</b>	<b>31,00</b>
<b>II</b>	<b>Cổ đông thể nhân (1) + (2)</b>	<b>4.388.400</b>	<b>69,00</b>
<b>1</b>	<b>Cổ đông nội bộ</b>	<b>1.478.164</b>	<b>23,24</b>
1.1	Hội đồng quản trị, Ban điều hành	851.520	13,39
1.2	Ban kiểm soát	120.780	1,90
1.3	Cổ đông là CB-CNV Công ty	505.864	7,95
<b>2</b>	<b>Cổ đông ngoài</b>	<b>2.910.236</b>	<b>45,76</b>
<b>III</b>	<b>Tổng cộng (I) + (II)</b>	<b>6.360.000</b>	<b>100,00</b>

### 5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2012, không có biến động vốn đầu tư của chủ sở hữu. Theo nghị quyết của Đại hội Cổ đông thường niên năm 2012 Công ty sẽ phát hành 2.640.000 cổ phần tăng vốn điều lệ lên 90 tỷ đồng. Thời gian tăng vốn điều lệ dự kiến thực hiện xong trong quý 2 năm 2013.

Sau khi tăng vốn, Unicons trở thành công ty con của Cotecons với tỷ lệ sở hữu của Cotecons là 51,24%.

## PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Unicons đã hoàn thành kế hoạch về doanh số và lợi nhuận đề ra của năm 2012. Đây là nỗ lực đáng ghi nhận của tập thể CB-CNV công ty trong điều kiện nền kinh tế bị đình trệ, dẫn đến sự sụt giảm các công trình xây dựng kể cả về số lượng và quy mô.

#### 1.1 Đánh giá cơ cấu doanh thu

Không nhắc lại các phân tích trên đây, Ban giám đốc chỉ đánh giá chung doanh số hoạt động xây dựng ở 2 khía cạnh là phân bổ dự án theo vị trí địa lý và theo loại hình dự án.

Trong năm, cơ cấu doanh số có sự chuyển dịch mạnh về vị trí địa lý, tỷ trọng doanh số năm 2012 tại khu vực Miền Trung sụt giảm mạnh và có xu hướng dịch chuyển ra khu vực Miền Bắc.

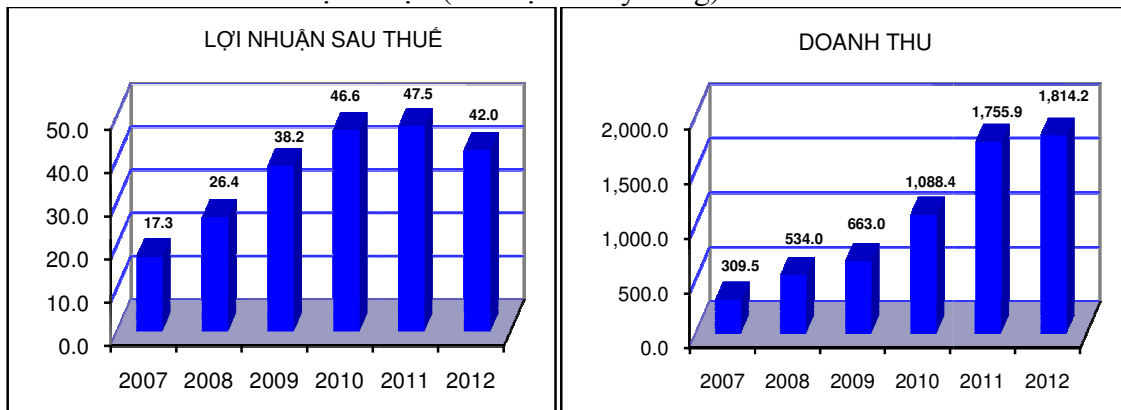
STT	Vị trí địa lý	Tỷ trọng 2011	Tỷ trọng 2012
1	Miền Bắc	20,08%	48,96%
2	Miền Trung	26,79%	10,11%
3	Miền Nam	53,12%	40,94%

Theo loại hình dự án, Unicons liên tục duy trì phân khúc các dự án nhà xưởng ở mức 50% doanh số, do đó ảnh hưởng của sự sụt giảm của thị trường bất động sản chỉ tác động một phần đến doanh số của Unicons và năm 2012 Unicons vẫn duy trì sự tăng trưởng về doanh số. Tuy nhiên để có được doanh số đó thì Ban giám đốc cũng phải chấp nhận mức lãi gộp giảm để tăng tính cạnh tranh. Do đó, Unicons tiếp tục định hướng phát triển các khách hàng công nghiệp có quy mô lớn và chất lượng cao trong tương lai, và thực hiện các dự án tổng thầu như là một lợi thế cạnh tranh.

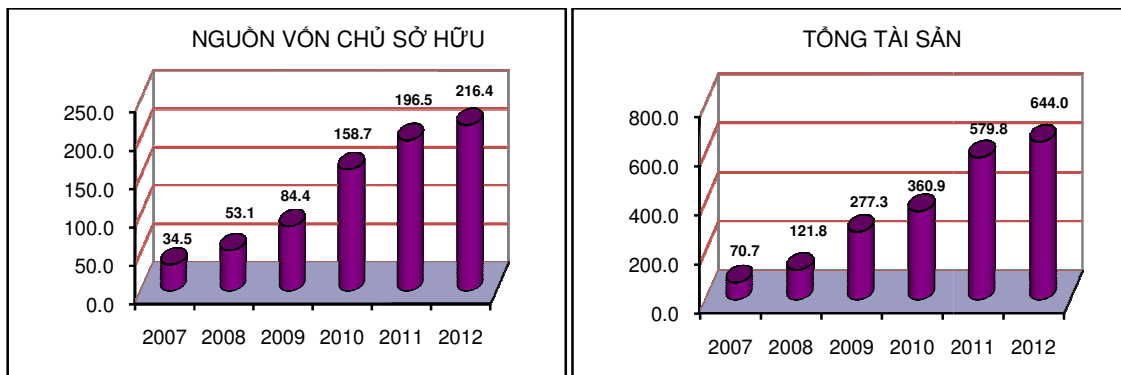
STT	Loại hình dự án	Tỷ trọng 2011	Tỷ trọng 2012
1	Dự án công nghiệp	45,82%	49,82%
2	Dự án căn hộ	10,72%	28,03%
3	Dự án khách sạn - du lịch	23,89%	10,11%
4	Dự án Trung tâm thương mại	9,38%	4,93%
5	Dự án nhà văn phòng	3,40%	3,91%
6	Dự án trường học	6,78%	3,20%

## 1.2 Biểu đồ so sánh sự tăng trưởng của công ty trong các năm qua

Biểu đồ Doanh thu và Lợi nhuận (đơn vị tính: tỷ đồng)



Biểu đồ Tổng tài sản và Nguồn vốn Chủ sở hữu (đơn vị tính: tỷ đồng)



## 2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 2.1 Tình hình tài sản

Các khoản phải thu khách hàng thời điểm cuối năm 2012 là 344 tỷ đồng, tăng so với năm trước do các đợt thanh toán với giá trị lớn tập trung nhiều vào thời điểm cuối năm và các khoản tiền 10% giữ lại (theo quy định của hợp đồng) của nhiều công trình lớn gần hoàn thành. Công nợ một số khách hàng lớn tại thời điểm 31/12/2012 bao gồm: Công ty Cổ phần Địa Cầu, Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn (thuộc Sun Group), Công ty CP Phát triển đô thị Nam Hà Nội, Công ty CP tập đoàn Vingroup, Công ty TNHH LD Phú Mỹ Hưng. Đây là những Công ty có thương hiệu, uy tín và có tiềm lực tài chính mạnh.

Công nợ phải thu tại thời điểm 31/03/2013 của công ty đã giảm và ước khoảng 220 tỷ đồng. Theo chỉ đạo sát sao của HĐQT, Công ty đang tiếp tục nỗ lực để thu hồi công nợ đảm bảo toàn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.

Tình hình tài sản của doanh nghiệp trích từ báo cáo tài chính như sau:

MS	TÀI SẢN	31/12/2012	31/12/2011
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>584.198.782.993</b>	<b>505.841.880.832</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và khoản tương đương tiền</b>	<b>149.446.870.493</b>	<b>186.885.402.666</b>
111	1. Tiền	7.983.610.058	85.008.668.570
112	2. Các khoản tương đương tiền	141.463.260.435	101.876.734.096
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>357.780.928.527</b>	<b>159.813.582.837</b>
131	1. Phải thu khách hàng	344.382.077.159	130.202.525.231
132	2. Trả trước cho người bán	13.966.017.950	29.172.224.057
135	3. Các khoản phải thu khác	411.846.000	438.833.549
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(979.012.582)	-
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>67.230.888.115</b>	<b>141.233.542.280</b>
141	1. Hàng tồn kho	67.230.888.115	141.233.542.280
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>9.740.095.858</b>	<b>17.909.353.049</b>
158	1. Tài sản ngắn hạn khác	9.740.095.858	17.909.353.049
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>59.790.601.168</b>	<b>73.921.665.646</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>39.331.735.708</b>	<b>44.752.317.764</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	26.576.546.609	31.708.629.499
222	Nguyên giá	45.582.303.977	43.379.534.430
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(19.005.757.368)	(11.670.904.931)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12.755.189.099	13.043.688.265
228	Nguyên giá	13.636.828.758	13.598.048.758
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(881.639.659)	(554.360.493)
<b>260</b>	<b>II. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>20.458.865.460</b>	<b>29.169.347.882</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20.282.628.537	29.169.347.882
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	176.236.923	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>643.989.384.161</b>	<b>579.763.546.478</b>

Thực hiện chủ trương hạn chế đầu tư tài sản cố định tập trung vốn lưu động cho sản xuất kinh doanh, trong năm Công ty không thực hiện nhiều việc đầu tư, chỉ mua sắm thiết bị thực sự cần thiết phục vụ thi công. Vì vậy tài sản dài hạn của công ty giảm so với đầu năm. Theo đánh giá của Ban giám đốc thì các tài sản của Công ty phản ánh sát giá trị trên sổ sách, cụ thể:

- Tiền mặt duy trì tại các Ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không cho các cá nhân, tổ chức vay mượn.
- Công ty không đầu tư tài chính nên không có rủi ro giảm giá từ các khoản đầu tư.
- Tất cả các khoản công nợ phải thu đều có xác nhận rõ ràng.
- Hàng tồn kho chủ yếu là giá trị công trình xây dựng dở dang và phản ánh đúng giá trị thi công trên cơ sở chi phí của công trình.
- Chính sách khấu hao nhanh đảm bảo giá trị tài sản cố định thực tế không thấp hơn giá trị trên sổ sách.
- Tài sản cố định vô hình thể hiện trong bảng cân đối tài sản là quyền sử dụng đất 8.000m<sup>2</sup> tại An Phú, Thuận An, Bình Dương. Đây là kho chứa thiết bị thi công của Công ty.

## 2.2 Tình hình nợ phải trả

Tình hình Nợ phải trả trên bảng Cân đối kế toán như sau:

MS	NGUỒN VỐN	31/12/2012	31/12/2011
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>427.545.327.521</b>	<b>383.272.195.912</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>426.804.482.521</b>	<b>383.272.195.912</b>
311	1. Vay ngắn hạn	-	5.000.000.000
312	2. Phải trả người bán	266.428.319.081	232.766.480.615
313	3. Người mua trả tiền trước	36.981.561.658	78.124.988.652
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.625.804.123	15.777.819.438
316	5. Chi phí phải trả	82.281.000.000	30.994.207.262
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17.062.317.818	17.252.127.474
320	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	9.572.026.274	5.501.510.187
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(146.546.433)	(2.144.937.716)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>740.845.000</b>	<b>-</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	740.845.000	-

Về tình hình Nợ phải trả, không có biến động lớn về nợ phải trả so với đầu năm. Công ty liên tục duy trì một lượng tiền mặt nhất định để đảm bảo việc thanh toán cho Nhà cung cấp, nhà thầu phụ để đáp ứng tiến độ thi công.

Công ty không có nợ đọng bảo hiểm xã hội và ngân sách nhà nước.

Mặc dù được các ngân hàng đánh giá tín dụng tốt và sẵn sàng cung cấp các hạn mức tín dụng lên đến 1000 tỷ đồng (bảo lãnh và vay vốn lưu động), tuy nhiên công ty luôn hạn chế tối đa việc sử dụng vốn vay ngân hàng.

Dự phòng phải trả ngắn hạn là các khoản dự phòng bảo hành công trình được trích bằng 0,5% - 2,0% giá trị quyết toán công trình, sử dụng cho công tác bảo hành theo quy định của hợp đồng.

## 3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Năm qua, công ty tiếp tục cải tiến mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ của các phòng ban bộ phận để nâng cao hơn nữa hiệu quả quản lý.

- Công ty đã thành lập Phòng An toàn - Sức khỏe - An ninh và Môi trường (HSSE) trên cơ sở sắp xếp lại Ban an toàn và An ninh của Công ty, tuyển dụng thêm nhiều nhân sự chủ chốt có kinh nghiệm về chuyên môn.

- Thành lập Ban kiểm soát Chi phí từ giữa năm 2012 nhằm rà soát và tối ưu hóa chi phí tại các công trường.

- Thành lập bộ phận Nhân Sự từ giữa năm và chính thức tách riêng thành Phòng Nhân Sự vào cuối năm 2012 để chuyên biệt hóa hoạt động nhân sự với hoạt động hành chính của Phòng Tổng Hợp.

- Bổ nhiệm các trưởng phó phòng sau: Trưởng phòng Pháp chế và Quản lý hệ thống, Trưởng phòng Tổng hợp, Phó phòng Nhân sự, 02 Phó phòng An toàn - Sức khỏe - An ninh và Môi trường (phụ trách 02 mảng An toàn và An ninh)

Năm 2012 công ty cũng tập trung công tác đào tạo từ cấp lãnh đạo đến cấp nhân viên.

- Tổ chức khóa đào tạo NEBOSH về an toàn lao động đạt chuẩn Quốc tế cho 25 Cán bộ nhân viên, trang bị kiến thức và nâng cao ý thức về An toàn trong lao động.

- Tham gia lớp đào tạo về Hoạch định chiến lược do Management System tổ chức và áp dụng sâu rộng trong công tác quản lý ở cấp Công ty cũng như ở các cấp Phòng/ Ban và Công trường.

Công ty cũng liên tục tổ chức các khóa học nâng cao kiến thức chuyên môn và các kỹ năng quản lý. Thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo nội bộ về nghiệp vụ để CBNV có thể chia sẻ và học hỏi kinh nghiệm, nâng cao tay nghề.

#### 4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

Ban giám đốc đã tổ chức nhiều phiên họp thảo luận về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 trước khi đưa ra số liệu trình Hội đồng quản trị phê duyệt và báo cáo trước Đại hội Cổ đông thường niên.

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	% so với năm trước
1	Doanh thu thuần	1.814,26	1.850,00	101,97%
1.1	Doanh thu Xây dựng	1.452,67	1.500,00	103,26%
1.2	Doanh thu KD VLXD, thiết bị XD	361,59	350,00	96,79%
2	Lợi nhuận sau thuế	42,04	50,00	118,93%
3	Cổ tức	20,00%	20,00%	100,00%

Để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh trên đây, Ban điều hành đưa ra một số biện pháp cụ thể như sau:

##### 4.1 Công tác tiếp thị, tìm kiếm công việc và đấu thầu

Nguồn công việc cho công ty trong giai đoạn này là vấn đề ưu tiên hàng đầu, do đó Ban điều hành định hướng:

- Tập trung quảng bá thương hiệu Unicons trên phạm vi cả nước để đưa tên tuổi Unicons đến với các Chủ đầu tư tạo cơ hội hợp tác và phát triển những khách hàng mới, tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng.

- Mở rộng tìm kiếm cơ hội kinh doanh tại các nước trong khu vực Đông Dương, nhằm có thêm nguồn công việc để nâng cao doanh số và lợi nhuận.

- Tiếp tục chiến lược phát triển nguồn công việc trên cơ sở tập trung vào các dự án đầu tư công nghiệp và sản xuất (trong và ngoài nước có nguồn vốn tốt).

- Đấu thầu là một hoạt động quan trọng mang về dự án cho công ty. Do đó, cần cải tiến hơn nữa công tác đấu thầu và tính toán khối lượng, nâng cao năng lực đấu thầu để có thể đấu thầu nhiều công trình cùng một lúc, tư vấn kỹ thuật cho Chủ đầu tư theo yêu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, cũng cần tiếp tục rà soát và cập nhật thêm hệ thống nhà thầu phụ, nhà cung cấp để có được giá cạnh tranh.

- Công ty luôn thực hiện tốt công tác quản lý thi công trên công trường (An toàn- Chất lượng- Tiến độ) như là một biện pháp tiếp thị hiệu quả để tiếp cận được dự án mới cũng như giữ mối quan hệ với khách hàng cũ, để nâng cao năng lực cạnh tranh

#### **4.2 Tập trung thu hồi công nợ**

Rủi ro về công nợ là thách thức lớn đối với doanh nghiệp xây dựng hiện nay, vì vậy song song với công tác thi công thì việc rà soát và thu hồi công nợ là nhiệm vụ quan trọng mà Ban điều hành sẽ quan tâm đúng mực và phân đầu thực hiện, cụ thể:

- Rà soát và thu hồi công nợ cũ và giảm tối đa việc gia tăng công nợ quá hạn mới.

- Kiểm soát và phòng ngừa rủi ro tài chính trong quá trình ký kết hợp đồng, phê duyệt và thực hiện phát sinh trên công trường.

- Nâng cao công tác quản lý dòng tiền của các dự án để kịp thời có biện pháp phòng ngừa rủi ro về thanh toán của dự án đó.

#### **4.3 Công tác đào tạo nhân sự ở mọi cấp độ**

Trên quan điểm nhân lực là yếu tố then chốt quyết định thành công, Công ty tiếp tục củng cố đội ngũ nhân sự, xây dựng bộ máy quản lý đủ mạnh để đảm đương khối lượng công việc như kế hoạch đã đề ra. Công tác nhân sự trong thời gian tới sẽ tập trung vào:

- Kiện toàn bộ máy quản lý nhân sự cho phù hợp với đặc điểm kinh doanh của Công ty là một nhà tổng thầu xây dựng chuyên nghiệp.

- Đào tạo về lập kế hoạch và quản lý kế hoạch đối với các Giám đốc dự án, các trưởng bộ phận, đồng thời quy hoạch và đào tạo kiến thức quản lý cho đội ngũ quản lý tại các công trường.

- Thiết lập từ điển năng lực (theo đầu công việc) và đánh giá chuyên môn của từng vị trí kỹ sư/ kỹ thuật theo từ điển năng lực đó. Xây dựng chương trình đào tạo kiểm tra, đánh giá năng lực của mỗi nhân viên.

- Bên cạnh kiến thức chuyên môn, sẽ tập trung đào tạo nâng cao trình độ về ngoại ngữ, tin học cho CBNV.

#### **4.4 Tăng cường hiệu quả áp dụng Hệ thống quản lý và phòng ngừa rủi ro.**

- Hệ thống quản lý áp dụng cho các công trường (hệ thống quản lý dự án qua 3 giai đoạn, 6 mục tiêu, 6 bộ phận chức năng và 9 nội dung quản lý công việc) đã được xây dựng hơn một năm qua đã phát huy hiệu quả trong quá trình tổ chức và triển khai dự án. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục tăng cường hiệu lực áp dụng nhằm nâng cao tính đồng bộ trong quản lý.

- Hệ thống quản lý này cần được tiếp tục hoàn thiện, nâng cấp và bổ sung các quy trình còn thiếu, để sau này ở mọi vị trí, CBNV hiểu và thực thi nhiệm vụ một cách thuần thục nhằm tối ưu hóa nguồn lực, tiết kiệm thời gian và nâng cao hiệu quả quản lý.

- Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm tận dụng và quản lý tri thức một cách khoa học nhằm xử lý công việc nhanh, chính xác và hiệu quả.

#### **4.5 Kinh doanh VLXD và Quản lý vật tư thiết bị**

- Tiếp tục củng cố mối quan hệ với cả nhà cung cấp và khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ để có thêm những khách hàng tốt.

- Đa dạng hóa mặt hàng là một trong những mục tiêu đề ra trong năm 2013, Phòng Kinh doanh sẽ tìm kiếm và mở rộng sản phẩm kinh doanh để tăng doanh thu.

- Hoạt động quản lý thiết bị cần nghiên cứu ứng dụng các thiết bị xây dựng tiên tiến nhằm giảm sức người và đáp ứng tiến độ thi công gấp và kỹ thuật ngày càng phức tạp của công trình.

#### **4.6 Công tác An toàn lao động**

Với chính sách an toàn một cách thực chất và hiệu quả, Công ty sẽ tiếp tục cải tiến mạnh mẽ nhằm thay đổi về chất của Phòng An toàn - Sức khỏe - An ninh và Môi trường (HSSE) và công tác An toàn - An ninh trên các công trường, cụ thể:

- Luân chuyển vị trí trưởng Phòng HSSE cho các giám đốc dự án nhằm nâng cao ý thức an toàn của các cấp quản lý công trường.

- Có chế độ khuyến khích kỹ sư, giám sát tham gia công tác phụ trách an toàn trên công trường, thực hiện mục tiêu mỗi kỹ sư là một chuyên viên an toàn trên công trường.

- Tăng cường công tác đào tạo, kiểm tra đánh giá và giám sát công tác HSSE trên công trường, xây dựng văn hóa an toàn trong công ty.



## PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1.1 Đánh giá chung của Hội đồng quản trị về Công ty

\* Nhìn chung năm qua là một năm rất khó khăn đối với ngành xây dựng, việc Công ty Unicons đứng vững và tiếp tục duy trì vị thế cao hơn so với năm trước là một nỗ lực đáng khích lệ, cụ thể là:

- Năm 2012, UNICONS lần đầu tiên được xếp vị trí thứ 410 trong số 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam và đứng thứ 7 trong danh sách các công ty xây dựng tư nhân của Việt Nam (*Theo báo cáo xếp hạng của VNR500*).

- Không để xảy ra rủi ro lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo an toàn vốn.

- Báo cáo tài chính được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín (Ernst & Young), nâng cao tính minh bạch, cung cấp kịp thời, rõ ràng đầy đủ thông tin cho Cổ đông.

- Cổ tức trả đầy đủ đúng hạn, với mức 20%, cao hơn so với lãi suất ngân hàng.

\* Tuy nhiên Công ty cũng cần thận trọng trong công tác quản lý bao gồm:

- Tăng cường cơ chế kiểm soát, quản lý chặt chẽ các hoạt động của công ty, tiết giảm chi phí.

- Quản trị rủi ro trong quá trình hoạt động kinh doanh, đặc biệt là về các khoản công nợ phải thu.

#### 1.2 Đánh giá Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc

Về hoạt động của Ban giám đốc, Hội đồng quản trị nhận thấy:

- Năm 2012, Ban giám đốc UNICONS đã hoạt động hiệu quả, chủ động trong công việc, giải quyết công việc theo đúng trách nhiệm và quyền hạn, tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ của công ty.

- Báo cáo kịp thời hoạt động sản xuất kinh doanh cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát định kỳ hàng quý.

- Đề xuất và xin ý kiến HĐQT kịp thời các chủ trương, quyết sách lớn của công ty trong quá trình sản xuất kinh doanh.

- Xây dựng và tiếp tục củng cố hệ thống quản lý của Công ty, đặc biệt hệ thống quản lý dự án tại các công trường.

- Ban giám đốc huy động được sức mạnh tập thể của đội ngũ CB-CNV công ty thông qua việc xây dựng văn hóa đoàn kết, minh bạch trong toàn công ty, đảm bảo công ăn việc làm và cải thiện mức thu nhập cho CB-CNV.

#### 1.3 Các kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị

a) *Kế hoạch Kinh doanh năm 2013*

Hội đồng quản trị nhất trí đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh 2013 như sau:

- Doanh thu : **1.850 tỷ đồng**
- Lợi nhuận : **50 tỷ đồng**
- Cổ tức : **20%** (bằng tiền mặt)

*b) Kế hoạch về vốn*

Việc tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Công ty Cổ phần Xây dựng COTEC (Coteccons) đã tạo cho Unicons nguồn tài chính vững mạnh phục vụ định hướng phát triển trong 5 năm tới. Sau khi phát hành Coteccons nắm giữ 51,24% vốn điều lệ của Unicons, chi tiết đợt phát hành như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.640.000 cổ phiếu
- Giá phát hành dự kiến: 34.032 đồng/cổ phiếu
- Thời gian hoàn tất phát hành: Quý 2 năm 2013

*c) Các mục tiêu trọng tâm*

Để xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh, Hội đồng quản trị và Ban điều hành định hướng tập trung vào việc phát triển các khía cạnh chính sau:

*\* Về Thị trường*

- Nâng cao năng lực cạnh tranh nhằm giữ vững và gia tăng thị phần.
- Tăng tỷ trọng các dự án công nghiệp theo hình thức tổng thầu với quy mô lớn.

*\* Về Sản phẩm / Dịch vụ*

- Nâng cao chất lượng sản phẩm và sự thỏa mãn của khách hàng.

*\* Về Nguồn lực*

- Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự ở mọi cấp độ.
- Thu hút và giữ nhân nhân sự có chất lượng cao.

*\* Về Hệ thống vận hành*

- Nâng cao năng lực quản lý dự án của các Ban chỉ huy công trường

*\* Về Hệ thống quản lý*

- Xây dựng và triển khai hiệu quả kế hoạch chiến lược.

*\* Về Văn hóa*

- Quản lý văn hóa Unicons hiệu quả.

## **2. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY**

### **2.1 Hội đồng quản trị và hoạt động của HĐQT**

*a) Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị*

Danh sách, thông tin và tỷ lệ sở hữu của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty được trình bày tại **Phần VI - Thông tin về Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành.**

*b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị*

Không có

*c) Hoạt động của Hội đồng quản trị*

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị đã họp 5 phiên và phê chuẩn 07 Nghị Quyết liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, như liệt kê dưới đây:

Stt	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
1	01-2012/HĐQT	16/04/2012	Công tác tổ chức nhân sự (bổ nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc, miễn nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc), Công tác chuẩn bị Đại hội Cổ đông thường niên
2	01A-2012/HĐQT	20/04/2012	Phê duyệt giá trị hạn mức bảo lãnh tại Ngân hàng Vietcombank.
3	02-2012/HĐQT	16/05/2012	Một số nội dung liên quan đến chương trình họp ĐHCĐ thường niên lần 6 năm 2012.
4	03-2012/HĐQT	08/06/2012	Phê duyệt giá trị hạn mức bảo lãnh tại Ngân hàng BIDV.
5	03A-2012/HĐQT	08/06/2012	Phê duyệt việc tuyển dụng chuyên gia nước ngoài
6	04-2012/HĐQT	10/10/2012	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2012.
7	05-2012/HĐQT	08/11/2012	Phê duyệt việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2012 (10% bằng tiền mặt).

Trong quá trình hoạt động năm qua, Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ trong việc quản trị công ty bao gồm:

- Thường xuyên thông tin cho các cổ đông thông qua việc công bố thông tin trên báo và trên trang Thông tin điện tử của Ủy Ban chứng khoán Nhà Nước và trên trang Thông tin điện tử của Công ty.
- Tổ chức họp Hội đồng quản trị thường xuyên để định hướng hoạt động của công ty, đặc biệt trong việc phê duyệt cơ cấu nhân sự cấp cao của Công ty.
- Giám sát việc thực hiện Nghị Quyết Đại hội Cổ đông thường niên, đảm bảo các quyết sách của Đại hội cổ đông thường niên được thực thi một cách nghiêm túc.
- Quản trị công ty và công bố báo cáo quản trị công ty 6 tháng và 12 tháng đầy đủ theo quy định.

## 2.2 Ban kiểm soát

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

Danh sách, thông tin và tỷ lệ sở hữu của các thành viên Ban kiểm soát Công ty được trình bày tại **Phần VI - Thông tin về Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành.**

*b) Hoạt động của Ban kiểm soát*

Hoạt động và báo cáo của Ban kiểm soát được báo cáo chi tiết trong Phần V- “Báo cáo của Ban kiểm soát” của báo cáo này.

**2.3 Các giao dịch, thù lao và thu nhập của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.**

*a) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan*

TT	Tên cổ đông giao dịch	Số CP đầu kỳ	Tỷ lệ % đầu kỳ	Số CP cuối kỳ	Tỷ lệ % cuối kỳ	Lý do tăng giảm
1	Ông Nguyễn Sỹ Công	206.040	3,24%	299.640	4,71%	Mua thêm
2	Ông Trần Quang Quân	111.300	1,75%	135.300	2,13%	Mua thêm
3	Ông Trần Quang Tuấn	57.480	0,90%	81.480	1,28%	Mua thêm

*b) Thông tin lương thưởng, thù lao Hội đồng quản trị Công ty*

Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2012

TT	Tên thành viên HĐQT, BKS	Chức vụ	Thù lao năm 2012 (VNĐ)	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	
2	Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT	72.000.000	
3	Ông Trần Quang Quân	Thành viên HĐQT	72.000.000	
4	Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên HĐQT	72.000.000	
5	Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên HĐQT	72.000.000	
6	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng BKS	36.000.000	
7	Bà Lâm Bích Loan	Thành viên BKS	24.000.000	
8	Ông Võ Thanh Liêm	Thành viên BKS	24.000.000	
<b>Tổng cộng</b>			<b>492.000.000</b>	

### 3. Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo kiểm toán độc lập có số tham chiếu 60924548/15932953 ngày 22/02/2013 đã nêu ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn bộ báo cáo tài chính của công ty như dưới đây.

#### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam**

*Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (“Công ty”) được trình bày từ trang 4 đến trang 29 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.*

*Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán vào ngày 7 tháng 3 năm 2012, đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.*

#### **Cơ sở ý kiến kiểm toán**

*Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.*

#### **Ý kiến kiểm toán**

*Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.*

**Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

(Đã ký)

(Đã ký)

**Nguyễn Xuân Đại**

Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452KTV

**Lê Vũ Trường**

Kiểm toán viên

Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1588/KTV

Trên đây là toàn văn báo cáo thường niên năm 2012 trình Đại hội đồng Cổ đông. Kính mong Quý vị Cổ đông đóng góp ý kiến quý báu, xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh.

Chân thành cảm ơn,

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Sỹ Công*

## PHẦN V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Khó khăn là tình cảnh phổ biến của các DN nói chung trong năm 2012, đặc biệt là các DN trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng. Unicons không tránh khỏi những ảnh hưởng chung của nền kinh tế, nhưng với sự tập trung quyết liệt trong công tác quản lý, điều hành cùng sự nỗ lực cao của Tập thể CBNV Công ty, năm 2012 Unicons vượt kế hoạch đã đề ra.

Căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin trình bày trước Đại hội báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam năm 2012 với nội dung sau.

### 1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

Ban kiểm soát Công ty thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động năm 2012 của Hội đồng quản trị đã trình bày trước Đại hội và Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán và xác nhận.

a) *Đánh giá tình hình thực hiện so với kế hoạch:*

*DVT: Tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	% so với Kế hoạch
1	Tổng doanh thu	1.500,00	1.814	121%
2	Tổng lợi nhuận sau thuế	40,00	42	105%
3	Tỷ lệ cổ tức (*)	20%	10%	

(\*) *Cổ tức đã tạm ứng là 10% bằng tiền mặt vào tháng 12/2012.*

b) *Một số thông tin tài chính khác:*

- Chi phí Quản lý doanh nghiệp/ Doanh thu năm 2012 là 2,18% so với năm 2011 là 1,84%, tỷ lệ này tăng một phần do trích dự phòng nợ phải thu, một phần do tăng chi phí tiền lương vì công ty bổ sung nguồn nhân sự cho một số bộ phận quản lý công ty còn thiếu.
- Nợ phải thu thời điểm 31/12/2012 tăng so với 31/12/2011 đây là tình trạng chung của các công ty xây dựng hiện nay. Do thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn nên chủ đầu tư khó sắp xếp được nguồn vốn để thanh toán cho Nhà thầu sớm và đúng hạn.
- Căn cứ Nghị quyết của đại hội đồng thường niên Lần 6 - năm 2012 Công ty đã trích quỹ đầu tư phát triển: 22.201.514.386 đồng; Quỹ dự phòng tài chính 4.749.794.000 đồng; Quỹ khen thưởng phúc lợi: 9.374.070.000 đồng từ nguồn lợi nhuận để lại năm 2011 và một phần lợi nhuận chưa phân phối còn lại của năm 2010.
- Năm 2012 công ty không có các khoản đầu tư lớn (Đầu tư máy móc thiết bị 1,4 tỷ đồng, thiết bị quản lý và tài sản cố định khác 775 triệu đồng)

- Trong năm công ty đã trích khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi là 979.012.582 đồng (tổng số dự kiến phải trích là: 1.347.380.586 đồng).
- Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2012 giảm so với năm 2011 một phần ảnh hưởng do năm 2012 công ty không được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như năm 2011 (số thuế được giảm năm 2011 là: 4.239.063.257).
- Các chỉ tiêu tài chính khác đã được thể hiện rõ trong báo cáo tài chính được kiểm toán kèm theo trong tài liệu gửi Quý Cổ đông.
- Do báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty chưa được kiểm tra quyết toán thuế nên các chỉ tiêu tài chính trên có thể thay đổi theo quyết định quyết toán của cơ quan thuế.

**Đánh giá chung:**

- Các chỉ tiêu đạt được đã vượt kế hoạch đã đề ra và cao so với các đơn vị cùng ngành, cùng quy mô.
- Tình hình tài chính của Công ty an toàn và lành mạnh.

**2. VỐN GÓP CỔ PHẦN:**

- Trong năm công ty không có biến động về vốn góp cổ phần.
- Thực hiện theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông lần 6 năm 2012 – Hội đồng quản trị công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn của công ty từ 63,6 tỷ lên 90 tỷ đồng. Công ty đang thực hiện các thủ tục theo quy định để hoàn tất đợt phát hành này.

**3. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY**

- Công tác quản lý và điều hành kinh doanh đã thực hiện đúng theo pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Trong năm Ban điều hành đã ổn định bộ máy tổ chức, các quy định/ quy chế của công ty luôn được soát xét, hoàn thiện để cải tiến cho phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của công ty.
- Tổ chức thi công tốt, các công trình do công ty thi công đạt chất lượng cao về kỹ thuật, được chủ đầu tư đánh giá cao. Xây dựng và giữ uy tín tốt đối với các khách hàng.
- Tìm kiếm và phát triển thêm một số khách hàng, đặc biệt có những khách hàng lớn là các công ty đa quốc gia.

**4. KIỂM SOÁT VỀ VIỆC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH CỦA CÔNG TY**

Ban kiểm soát đánh giá về việc tuân thủ các quy định của Công ty, bao gồm Công tác điều hành, thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Tình hình tuân thủ Pháp luật và tuân thủ các quy định khác của công ty như sau:

- Hội đồng quản trị Công ty đã nghiêm túc thực hiện tất cả các quyết nghị đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên lần 6 - năm 2012.



- Mặc dù thị trường xây dựng năm qua không thuận lợi nhưng Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã có những biện pháp hợp lý trong điều hành để công ty hoàn thành vượt mức kế hoạch năm được Đại hội đồng Cổ đông năm trước giao.
- Công ty đã chấp hành tốt chế độ hạch toán kế toán, pháp lệnh về thuế và các khoản phải nộp ngân sách, thực hiện đúng các chế độ, chính sách cho người lao động.
- Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty, Ban giám đốc đã thực thi đúng trách nhiệm của mình, tuân thủ Điều lệ công ty, Luật Doanh Nghiệp. HĐQT đã tổ chức họp định kỳ thường xuyên để thảo luận và đưa ý kiến chỉ đạo kịp thời đối với công tác điều hành Công ty. Hội đồng quản trị và Ban điều hành luôn đặt lợi ích chung của công ty lên hàng đầu.

### 5. NHỮNG KIẾN NGHỊ KHÁC

Dự báo năm 2013 và vài năm tiếp theo những khó khăn sẽ còn tiếp diễn và ảnh hưởng mạnh đến các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản. Ban kiểm soát kính đề nghị HĐQT và Ban điều hành lưu ý một số vấn đề sau:

- Tăng cường các biện pháp phòng ngừa rủi ro và nâng cao an toàn tài chính trong các giao dịch kinh tế.
- Có biện pháp cụ thể để thu hồi công nợ đối với một số Chủ đầu tư nợ tiền thi công kéo dài.
- Đề ra các biện pháp tiết kiệm, giảm giá thành để tăng cạnh tranh cũng như mang lại hiệu quả cao nhất cho công ty.
- Xây dựng kế hoạch sử dụng nguồn vốn hiện có để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn mang lại lợi ích cho cổ đông trong tương lai.
- Có chiến lược phát triển cụ thể cho giai đoạn 5 năm tiếp theo khi Unicons trở thành công ty con của Coteconcs.

Kính thưa quý vị cổ đông !

Với những kết quả đạt được, chúng tôi đánh giá cao định hướng đúng đắn của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban điều hành trong những năm vừa qua. Tuy nhiên, với diễn biến của nền kinh tế, nhiệm vụ Sản xuất kinh doanh đặt ra sẽ hết sức nặng nề cho HĐQT và Ban điều hành trong thời gian sắp tới. Chúng tôi tin tưởng HĐQT và Ban điều hành sẽ có những quyết sách hợp lý để đưa công ty phát triển ổn định, bền vững. Riêng Ban kiểm soát cũng cần phải nỗ lực hơn nữa để thực thi các công việc của mình. Chúng tôi chân thành cảm ơn và mong tiếp tục nhận được sự hỗ trợ, hợp tác của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và sự ủng hộ của các Quý cổ đông.



HÀ TIỂU ANH

**PHẦN VI. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH**
**1. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH**
**1.1 Thông tin Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Thành viên độc lập
1	Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	270.000	4,25	✓
2	Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	299.640	4,71	
3	Trần Quang Quân	Thành viên	135.300	2,13	✓
4	Trần Quang Tuấn	Thành viên	81.480	1,28	✓
5	Đặng Hoài Nam	Thành viên	41.700	0,66	

**1.1.1 Ông Nguyễn Bá Dương Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- *Họ và tên:* Nguyễn Bá Dương
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 22/04/1959
- *Số CMND:* 024281981 cấp ngày 11/08/2004 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Nam Định
- *Địa chỉ thường trú:* 68A Hoàng Hoa Thám, P.7, Quận Bình Thạnh, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kiến trúc sư

**1.1.2 Ông Nguyễn Sỹ Công Thành viên Hội đồng quản trị**

- *Họ và tên:* Nguyễn Sỹ Công
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 04/06/1970
- *Số CMND:* 025222707 cấp ngày 17/11/2009 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Thái Bình
- *Địa chỉ thường trú:* 382/7 Quang Trung, P.10, Quận Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

**1.1.3 Ông Trần Quang Quân Thành viên Hội đồng quản trị**

- *Họ và tên:* Trần Quang Quân
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 05/08/1973
- *Số CMND:* 201100842 cấp ngày 02/03/1998 tại Đà Nẵng
- *Quê quán:* Đà Nẵng
- *Địa chỉ thường trú:* 1F15 Nguyễn Thái Sơn, P3, Q. Gò Vấp, HCM

- Số điện thoại cơ quan: 08.3514 22 55
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

#### **1.1.4 Ông Trần Quang Tuấn** *Thành viên Hội đồng quản trị*

- Họ và tên: Trần Quang Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 04/04/1974
- Số CMND: 024000959 cấp ngày 26/02/2002 tại TP.HCM
- Quê quán: Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 225B Bùi Thị Xuân, P1, Q.Tân Bình, TP. HCM
- Số điện thoại cơ quan: 08.3514 22 66
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

#### **1.1.5 Ông Đặng Hoài Nam** *Thành viên Hội đồng quản trị*

- Họ và tên: Đặng Hoài Nam
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/03/1976
- Số CMND: 024824752 cấp ngày 04/01/2008 tại TP.HCM
- Quê quán: Nam Định
- Địa chỉ thường trú: B1602 Botanic, 312 Nguyễn Thượng Hiền, P5, Q.PN
- Số điện thoại cơ quan: 08.3514 33 66
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

### **1.2 Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát**

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Hà Tiểu Anh	Trưởng ban	52.800	0,83	
2	Lâm Bích Loan	Thành viên	37.500	0,59	
3	Võ Thanh Liêm	Thành viên	30.480	0,48	

#### **1.2.1 Bà Hà Tiểu Anh** *Trưởng ban kiểm soát*

- Họ và tên: Hà Tiểu Anh
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 21/07/1972
- Số CMND: 023747266 cấp ngày 06/11/2007 tại TP.HCM
- Quê quán: Nghệ An
- Địa chỉ thường trú: 62D/24 Nguyễn Hồng, P.11, Bình Thạnh, TP. HCM
- Số điện thoại cơ quan: 08.3514 22 55
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

**1.2.2 Bà Lâm Bích Loan**

- *Họ và tên:* Lâm Bích Loan
- *Giới tính:* Nữ
- *Ngày tháng năm sinh:* 23/11/1967
- *Số CMND:* 024291885 cấp ngày 23/12/2004 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Bình Dương
- *Địa chỉ thường trú:* 174/40D Chu Văn An, F12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 22 55
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

**Thành viên ban kiểm soát**
**1.2.3 Ông Võ Thanh Liêm**

- *Họ và tên:* Võ Thanh Liêm
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 15/05/1977
- *Số CMND:* 025051505 cấp ngày 05/11/2008 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Tiền Giang
- *Địa chỉ thường trú:* 14 LôH1, KP2, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 22 55
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

**Thành viên ban kiểm soát**
**1.3 Ban giám đốc**

Danh sách thành viên Ban giám đốc gồm 03 thành viên trong đó 02 thành viên là thành viên của Hội đồng quản trị:

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Nguyễn Sỹ Công	Tổng GD	299.640	4,71	TV HĐQT
2	Lê Miên Thụy	Phó TGD	23.400	0,37	
3	Đặng Hoài Nam	Phó TGD	41.700	0,66	TV HĐQT

**1.3.1 Ông Nguyễn Sỹ Công**

- *Họ và tên:* Nguyễn Sỹ Công
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 04/06/1970
- *Số CMND:* 025222707 cấp ngày 17/11/2009 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Thái Bình
- *Địa chỉ thường trú:* 382/7 Quang Trung, P.10, Quận Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

**Tổng giám đốc**

### **1.3.2 Ông Lê Miên Thụy**

- *Họ và tên:* Lê Miên Thụy
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 02/07/1975
- *Số CMND:* 024507906 cấp ngày 07/03/2006 tại TP HCM
- *Quê quán:* Bình Định
- *Địa chỉ thường trú:* P. 103, Lầu 10, Cao ốc An Cư, P. An Phú Q.2, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kiến Trúc Sư, Thạc sỹ Quản lý dự án

### **Phó Tổng giám đốc**

### **1.3.3 Ông Đặng Hoài Nam**

- *Họ và tên:* Đặng Hoài Nam
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 18/03/1976
- *Số CMND:* 024824752 cấp ngày 04/01/2008 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Nam Định
- *Địa chỉ thường trú:* B1602 Botanic, 312 Nguyễn Thượng Hiền, P5, Q.PN
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hoá:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

### **Phó Tổng giám đốc**

## **PHỤ LỤC. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 (ĐÃ KIỂM TOÁN)**

### **1. ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN**

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tòa nhà Bitexco, Tầng 28, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (+848) 3824 5252 Fax: (+848) 3824 5250

Website: [www.ey.com/vn](http://www.ey.com/vn)

### **2. BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN (Đính kèm)**



## **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam**

Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 29



# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh sau:

#### Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh số Ngày

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 13 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 1 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 11 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 17 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 6 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 6 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 25 tháng 10 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 31 tháng 12 năm 2012

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Tầng 5 - 6, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên
Ông Trần Quang Quân	Thành viên
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên
Ông Đặng Hoài Nam	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Lâm Bích Loan	Thành viên
Ông Võ Thành Liêm	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2012
Ông Lê Miên Thụy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2012
Ông Đặng Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Sỹ Công.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

Số tham chiếu: 60924548/15932953

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 29 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán vào ngày 7 tháng 3 năm 2012, đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

### Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452KTV



Lê Vũ Trường  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1588/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>584.198.782.993</b>	<b>505.841.880.832</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>149.446.870.493</b>	<b>186.885.402.666</b>
111	1. Tiền		7.983.610.058	85.008.668.570
112	2. Các khoản tương đương tiền		141.463.260.435	101.876.734.096
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>357.780.928.527</b>	<b>159.813.582.837</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	344.382.077.159	130.202.525.231
132	2. Trả trước cho người bán		13.966.017.950	29.172.224.057
135	3. Các khoản phải thu khác		411.846.000	438.833.549
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(979.012.582)	-
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>6</b>	<b>67.230.888.115</b>	<b>141.233.542.280</b>
141	1. Hàng tồn kho		67.230.888.115	141.233.542.280
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.740.095.858</b>	<b>17.909.353.049</b>
158	1. Tài sản ngắn hạn khác	7	9.740.095.858	17.909.353.049
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>59.790.601.168</b>	<b>73.921.665.646</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>39.331.735.708</b>	<b>44.752.317.764</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	26.576.546.609	31.708.629.499
222	Nguyên giá		45.582.303.977	43.379.534.430
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.005.757.368)	(11.670.904.931)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	12.755.189.099	13.043.688.265
228	Nguyên giá		13.636.828.758	13.598.048.758
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(881.639.659)	(554.360.493)
<b>260</b>	<b>II. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>20.458.865.460</b>	<b>29.169.347.882</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	20.282.628.537	29.169.347.882
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.3	176.236.923	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>643.989.384.161</b>	<b>579.763.546.478</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>427.545.327.521</b>	<b>383.272.195.912</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>426.804.482.521</b>	<b>383.272.195.912</b>
311	1. Vay ngắn hạn		-	5.000.000.000
312	2. Phải trả người bán	11	266.428.319.081	232.766.480.615
313	3. Người mua trả tiền trước	12	36.981.561.658	78.124.988.652
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	14.625.804.123	15.777.819.438
316	5. Chi phí phải trả	14	82.281.000.000	30.994.207.262
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	17.062.317.818	17.252.127.474
320	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	9.572.026.274	5.501.510.187
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(146.546.433)	(2.144.937.716)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>740.845.000</b>	-
333	1. Phải trả dài hạn khác		740.845.000	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>216.444.056.640</b>	<b>196.491.350.566</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>216.444.056.640</b>	<b>196.491.350.566</b>
411	1. Vốn cổ phần		63.600.000.000	63.600.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		22.146.700.000	22.146.700.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		72.007.131.407	49.805.617.021
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		17.913.656.424	13.163.862.424
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.776.568.809	47.775.171.121
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>643.989.384.161</b>	<b>579.763.546.478</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	687.631	-

Đặng Hoài Nam  
Kế toán trưởng

Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	1.814.258.200.997	1.755.866.421.300
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	1.814.258.200.997	1.755.866.421.300
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(1.726.274.354.818)	(1.675.379.147.695)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		87.983.846.179	80.487.273.605
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	5.795.703.205	10.254.295.684
22	6. Chi phí tài chính	19	(720.000.000)	(596.133.155)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(720.000.000)	(420.000.000)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(39.655.413.916)	(32.371.554.030)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		53.404.135.468	57.773.882.104
31	9. Thu nhập khác	20	5.028.659.349	438.812.511
32	10. Chi phí khác	20	(1.718.346.749)	(823.614.280)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	20	3.310.312.600	(384.801.769)
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		56.714.448.068	57.389.080.335
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(14.843.908.917)	(9.891.147.600)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	21.3	176.236.923	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		42.046.776.074	47.497.932.735
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23	6.611	7.468

Đặng Hoài Nam  
Kế toán trưởng

Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

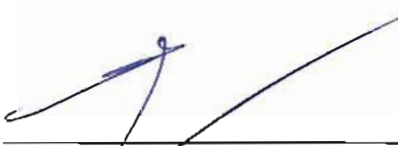
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>56.714.448.068</b>	<b>57.389.080.335</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9	7.662.131.603	6.400.159.231
03	Các khoản dự phòng		979.012.582	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(35.496.473)	2.172.915.547
05	Lãi tiền gửi	18.2	(5.625.786.108)	(7.026.587.872)
06	Chi phí lãi vay	19	720.000.000	420.000.000
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>60.414.309.672</b>	<b>59.355.567.241</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(190.777.101.081)	(45.057.634.115)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		74.002.654.165	(1.241.766.512)
11	Tăng các khoản phải trả		49.233.988.909	133.163.796.649
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		8.886.719.345	(14.443.700.824)
13	Tiền lãi đã trả		(720.000.000)	(420.000.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.803.157.500)	(3.597.539.582)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	29.376.122.975
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.375.678.717)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(23.138.265.207)</b>	<b>157.134.845.832</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.241.549.547)	(19.304.958.638)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		5.625.786.108	7.026.587.872
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>3.384.236.561</b>	<b>(12.278.370.766)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay nhận được		-	5.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.000.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả	17.2	(12.720.000.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(17.720.000.000)</b>	<b>5.000.000.000</b>


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(37.474.028.646)	149.856.475.066
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	186.885.402.666	39.201.843.147
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		35.496.473	(2.172.915.547)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	149.446.870.493	186.885.402.666



  
Đặng Hoài Nam  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 13 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 1 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 11 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 17 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 6 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 6 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 25 tháng 10 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 31 tháng 12 năm 2012

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Tầng 5 - 6, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 436 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 257).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Các báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm không có ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 xét trên khía cạnh tổng thể.

**3.2 Tiền và 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.

**3.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Hàng hóa                             | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, hàng hóa, và hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả kinh doanh.

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và được phân bổ hao mòn dựa trên thời gian sử dụng hữu ích.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao và hao mòn tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Tài sản khác	5 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.10 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc phải trả cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo năm cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo năm theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

**3.12 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính một cách đáng tin cậy.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán VNĐ của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.14 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế, trước khi trích lập các quỹ, phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được hạch toán như một khoản nợ phải trả.

**3.16 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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*Tiền cho thuê*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**3.18 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

*Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	27.009.221	1.014.712.005
Tiền gửi ngân hàng	7.959.642.110	83.993.956.565
Các khoản tương đương tiền	<u>141.460.219.162</u>	<u>101.876.734.096</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>149.446.870.493</u></b>	<b><u>186.885.402.666</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn một tháng và hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 9%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên thứ ba	262.228.428.988	117.672.679.957
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	<u>82.153.648.171</u>	<u>12.529.845.274</u>
	<b>344.382.077.159</b>	<b>130.202.525.231</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(979.012.582)</u>	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>343.403.064.577</u></b>	<b><u>130.202.525.231</u></b>

**6. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang	65.088.334.019	119.455.820.703
Hàng hóa	<u>2.142.554.096</u>	<u>21.777.721.577</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.230.888.115</u></b>	<b><u>141.233.542.280</u></b>

**7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và nhân viên	5.940.696.006	6.995.095.265
Các khoản kỳ quỹ	<u>3.799.399.852</u>	<u>10.914.257.784</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.740.095.858</u></b>	<b><u>17.909.353.049</u></b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VNĐ
Số đầu năm	7.848.028.165	20.890.078.027	6.078.701.177	3.818.429.707	4.744.297.354	43.379.534.430
Mua mới	-	1.427.950.038	-	264.443.909	510.375.600	2.202.769.547
Số cuối năm	7.848.028.165	22.318.028.065	6.078.701.177	4.082.873.616	5.254.672.954	45.582.303.977
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	123.981.060	192.098.336	-	316.079.396
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(803.538.001)	(5.223.606.676)	(1.761.303.995)	(1.510.307.569)	(2.372.148.690)	(11.670.904.931)
Khấu hao trong năm	(1.449.229.212)	(3.082.704.117)	(984.027.723)	(843.953.809)	(974.937.576)	(7.334.852.437)
Số cuối năm	(2.252.767.213)	(8.306.310.793)	(2.745.331.718)	(2.354.261.378)	(3.347.086.266)	(19.005.757.368)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	7.044.490.164	15.666.471.351	4.317.397.182	2.308.122.138	2.372.148.664	31.708.629.499
Số cuối năm	5.595.260.952	14.011.717.272	3.333.369.459	1.728.612.238	1.907.586.688	26.576.546.609

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	13.342.681.128	255.367.630	13.598.048.758
Mua sắm mới	-	38.780.000	38.780.000
Số cuối năm	<u>13.342.681.128</u>	<u>294.147.630</u>	<u>13.636.828.758</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	74.133.815	74.133.815
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(378.469.112)	(175.891.381)	(554.360.493)
Hao mòn trong năm	(266.853.624)	(60.425.542)	(327.279.166)
Số cuối năm	<u>(645.322.736)</u>	<u>(236.316.923)</u>	<u>(881.639.659)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>12.964.212.016</u>	<u>79.476.249</u>	<u>13.043.688.265</u>
Số cuối năm	<u>12.697.358.392</u>	<u>57.830.707</u>	<u>12.755.189.099</u>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	20.136.530.897	29.021.916.849
Khác	<u>146.097.640</u>	<u>147.431.033</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.282.628.537</u></b>	<b><u>29.169.347.882</u></b>

**11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả bên thứ ba	260.406.249.801	229.724.295.413
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 22</i> )	<u>6.022.069.280</u>	<u>3.042.185.202</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>266.428.319.081</u></b>	<b><u>232.766.480.615</u></b>

**12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước từ bên thứ ba	23.710.753.947	62.915.122.358
Trả trước từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 22</i> )	<u>13.270.807.711</u>	<u>15.209.866.294</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.981.561.658</u></b>	<b><u>78.124.988.652</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	6.232.087.551	4.775.713.774
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 21.2</i> )	7.931.899.017	9.891.147.600
Thuế thu nhập cá nhân	461.817.555	1.106.472.850
Khác	-	4.485.214
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.625.804.123</u></b>	<b><u>15.777.819.438</u></b>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đây là các khoản chi phí trích trước cho các công trình xây dựng.

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đội xây dựng	16.937.745.418	16.628.306.503
Khác	124.572.400	623.820.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.062.317.818</u></b>	<b><u>17.252.127.474</u></b>

**16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đây là khoản dự phòng chi phí bảo hành cho các công trình xây dựng.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	53.000.000.000	22.146.700.000	25.094.458.046	8.498.898.424	49.910.944.029	158.651.000.499
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	10.600.000.000	-	-	-	(10.600.000.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	47.497.932.735	47.497.932.735
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.711.158.975	4.664.964.000	(29.376.122.975)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.992.339.000)	(8.992.339.000)
Khác	-	-	-	-	(665.243.668)	(665.243.668)
Số cuối năm	63.600.000.000	22.146.700.000	49.805.617.021	13.163.862.424	47.775.171.121	196.491.350.566
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	63.600.000.000	22.146.700.000	49.805.617.021	13.163.862.424	47.775.171.121	196.491.350.566
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	42.046.776.074	42.046.776.074
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.201.514.386	4.749.794.000	(26.951.308.386)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(12.720.000.000)	(12.720.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(9.374.070.000)	(9.374.070.000)
Số cuối năm	63.600.000.000	22.146.700.000	72.007.131.407	17.913.656.424	40.776.568.809	216.444.056.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**17.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức**

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	63.600.000.000	53.000.000.000
Tăng trong năm	-	10.600.000.000
Số cuối năm	<u>63.600.000.000</u>	<u>63.600.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	12.720.000.000	10.600.000.000
Cổ tức đã trả	12.720.000.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	10.600.000.000

**17.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm (cổ phiếu)	Số đầu năm (cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	6.360.000	6.360.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu thường	6.360.000	6.360.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu thường	6.360.000	6.360.000

**18. DOANH THU**

**18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	1.452.666.854.826	1.363.574.645.359
Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng	358.176.555.756	390.309.637.214
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	<u>3.414.790.415</u>	<u>1.982.138.727</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.814.258.200.997</b></u>	<u><b>1.755.866.421.300</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**18. DOANH THU (tiếp theo)**

**18.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	5.625.786.108	7.026.587.872
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	134.019.790	997.671.955
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	35.897.307	2.230.035.857
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.795.703.205</u></b>	<b><u>10.254.295.684</u></b>

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí tiền lãi	720.000.000	420.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	58.913.203
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	117.219.952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>720.000.000</u></b>	<b><u>596.133.155</u></b>

**20. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.028.659.349</b>	<b>438.812.511</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.955.259.693	97.883.636
Khác	1.073.399.656	340.928.875
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.718.346.749)</b>	<b>(823.614.280)</b>
Chi phí bảo hành công trình bổ sung	(1.718.346.749)	(823.614.280)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.310.312.600</u></b>	<b><u>(384.801.769)</u></b>

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**21.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.185.405.872	9.891.147.600
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa năm trước	(341.496.955)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.843.908.917</b>	<b>9.891.147.600</b>

**21.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>56.714.448.068</b>	<b>57.389.080.335</b>
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.076.918.598	(2.230.035.857)
Chi phí không được khấu trừ	1.209.411.822	1.361.798.949
Dự phòng trợ cấp thôi việc	740.845.000	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>60.741.623.488</b>	<b>56.520.843.427</b>
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>15.185.405.872</b>	<b>14.130.210.857</b>
Thuế TNDN được giảm trong năm	-	(4.239.063.257)
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ</b>	<b>15.185.405.872</b>	<b>9.891.147.600</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	9.891.147.600	3.513.726.065
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(341.496.955)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(16.803.157.500)	(3.513.726.065)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>7.931.899.017</b>	<b>9.891.147.600</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**21.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ			
Dự phòng trợ cấp thôi việc	185.211.250	-	185,211,250	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(8.974.327)	-	(8,974,327)	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>176.236.923</b>	<b>-</b>		
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh</b>			<b>176.236.923</b>	<b>-</b>

**22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	5.800.000.000	
		Doanh thu bán vật liệu xây dựng	13.043.785.248	
		Mua vật liệu xây dựng	11.230.636.733	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotec	Cổ đồng	Cung cấp dịch vụ xây dựng	173.505.627.326	
		Doanh thu bán vật liệu xây dựng	246.983.512.531	
		Thuê thiết bị xây dựng	13.712.996.954	
		Thuê văn phòng	5.132.344.115	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc	Trả nợ vay	3.000.000.000	
Ông Ngô Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	Trả nợ vay	2.000.000.000	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

<i>Công ty liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đồng	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng và bán vật liệu xây dựng	80.882.049.654
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng và bán vật liệu xây dựng	1.271.598.517
			<b><u>82.153.648.171</u></b>
<b><i>Phải trả người bán</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đồng	Chi phí mua vật liệu xây dựng và thuê văn phòng	<u>(6.022.069.280)</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đồng	Trả trước cho dịch vụ xây dựng cung cấp	(9.806.807.711)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Bên liên quan	Trả trước cho dịch vụ xây dựng cung cấp	(3.464.000.000)
			<b><u>(13.270.807.711)</u></b>

**23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đồng của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu đang lưu hành trong năm.

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đồng Công ty (VNĐ)	42.046.776.074	47.497.932.735
Số cổ phiếu bình quân đang lưu hành (cổ phiếu)	6.360.000	6.360.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	6.611	7.468

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**24. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng và nhà kho theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến một năm	4.671.673.600	2.488.000.000
Từ một đến năm năm	8.325.374.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.997.048.000</u></b>	<b><u>2.488.000.000</u></b>

**25. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

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

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty không hiện hữu tại ngày báo cáo.

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị hợp lý hay dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính thay đổi do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ của Công ty là không đáng kể tại ngày báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**25. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro tín dụng***

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

***Phải thu khách hàng***

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

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

***Tiền gửi ngân hàng***

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày của báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là không đáng kể.

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

	VNĐ
	<i>Dưới 1 năm</i>
<b>Số cuối năm</b>	
Phải trả người bán	266.428.319.081
Phải trả khác và chi phí phải trả	99.343.317.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>365.771.636.899</b>
<b>Số đầu năm</b>	
Vay	5.000.000.000
Phải trả người bán	232.766.480.615
Phải trả khác và chi phí phải trả	48.246.334.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>286.012.815.351</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**26. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
<b>Tài sản tài chính</b>							
Ký quỹ ngắn hạn	3.799.399.852	-	10.914.257.784	-	3.799.399.852	10.914.257.784	
Phải thu khách hàng	262.228.428.988	(979.012.582)	117.672.679.957	-	261.249.416.406	117.672.679.957	
Phải thu các bên liên quan	82.153.648.171	-	12.529.845.274	-	82.153.648.171	12.529.845.274	
Các khoản phải thu khác	411.846.000	-	438.833.549	-	411.846.000	438.833.549	
Tiền và các khoản tương đương tiền	149.446.870.493	-	186.885.402.666	-	149.446.870.493	186.885.402.666	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>498.040.193.504</b>	<b>(979.012.582)</b>	<b>328.441.019.230</b>	<b>-</b>	<b>497.061.180.922</b>	<b>328.441.019.230</b>	

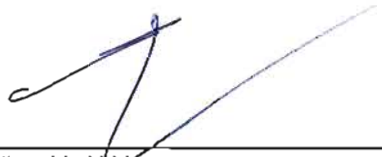
	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	
Phải trả người bán	260.406.249.801	229.724.295.413	260.406.249.801	229.724.295.413	
Phải trả bên liên quan	6.022.069.280	3.042.185.202	6.022.069.280	3.042.185.202	
Các khoản phải trả khác	99.343.317.818	48.246.334.736	99.343.317.818	48.246.334.736	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>365.771.636.899</b>	<b>286.012.815.351</b>	<b>365.771.636.899</b>	<b>286.012.815.351</b>	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**27. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

  
\_\_\_\_\_  
Đặng Hoài Nam  
Kế toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013