

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY LẮP VIỄN ĐÔNG

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 26

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Khái quát

Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005701 (số cũ) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2006. Đăng ký thay đổi lần 5 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304754785 (số mới) ngày 10 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán); Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật; Lập dự toán công trình
- Thiết kế phần thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông trong công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công, xây lắp công trình bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống chống sét; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp
- Mua bán hàng điện, điện lạnh, điện tử, kim khí máy, cáp đồng, cáp quang, thiết bị - vật liệu ngành bưu chính viễn thông – tin học; Mua bán vật liệu xây dựng, ống nhựa, nhựa đường
- Đại lý ký gửi hàng hóa
- Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì hệ thống thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống điện lạnh dân dụng và công nghiệp
- Thẩm tra thiết kế
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng
- Tư vấn đấu thầu
- Xây dựng công trình cầu đường, công trình giao thông, công trình cấp thoát nước
- Nạo vét cống rãnh
- Tái lập mặt đường
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa bằng ô tô
- Cho thuê máy móc, thiết bị cơ giới
- Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)
- Trồng cây lâu năm; Trồng rừng và chăm sóc rừng (không hoạt động tại trụ sở)
- Chuẩn bị mặt bằng
- Xây dựng công trình kỹ thuật công nghiệp
- Kinh doanh bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại số 232 (phòng 310), Đường 3 tháng 2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Đình Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Thiết Hùng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Xinh	Thành viên
Ông Đặng Minh Hải	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Giám đốc

Ông Diệp Minh Thơ

Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Phương Lan
Bà Trần Thị Thùy Dung

Trưởng ban
Thành viên

Kiểm toán viên

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

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

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

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

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

Thay mặt Ban Giám đốc

Diệp Minh Thơ

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2014

Số: 214/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lập Viễn Đông**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lập Viễn Đông được lập ngày 16 tháng 01 năm 2014, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2014

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

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên

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

Nguyễn Hồng Nga
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1266-2013-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	12/31/2013	01/01/2013
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		41,598,852,655	38,971,728,329
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	434,517,601	2,762,463,969
1. Tiền	111		434,517,601	762,463,969
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14,000,000,000	6,000,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	14,000,000,000	6,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7,808,908,893	4,390,968,633
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	4,288,703,034	2,276,483,784
2. Trả trước cho người bán	132		593,985,159	-
3. Các khoản phải thu khác	135	V.4	2,926,220,700	2,114,484,849
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	17,559,142,016	24,406,276,944
1. Hàng tồn kho	141		17,559,142,016	24,406,276,944
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,796,284,145	1,412,018,783
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,987,573	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	1,788,296,572	1,412,018,783
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7,701,157,767	8,241,544,981
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		368,607,573	676,163,603
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	368,607,573	676,163,603
- Nguyên giá	222		803,222,406	1,216,234,504
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(434,614,833)	(540,070,901)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.8	7,173,795,451	7,500,340,903

- Nguyên giá	241		8,163,636,364	8,163,636,364
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(989,840,913)	(663,295,461)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		158,754,743	65,040,475
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		108,714,268	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		50,040,475	65,040,475
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		49,300,010,422	47,213,273,310

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	12/31/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		6,324,180,351	3,419,837,968
I. Nợ ngắn hạn	310		6,324,180,351	3,419,837,968
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	3,000,000,000	-
2. Phải trả người bán	312		-	335,840,091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	71,843,995	596,436,005
4. Chi phí phải trả	316		23,822,222	-
5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.11	3,222,473,082	2,316,171,729
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6,041,052	171,390,143
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		42,975,830,071	43,793,435,342
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	42,975,830,071	43,793,435,342
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		40,000,000,000	40,000,000,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		1,160,232,816	902,965,570
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		558,671,309	558,671,309
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,256,925,946	2,331,798,463
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		49,300,010,422	47,213,273,310

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Phụng

Nguyễn Thị Kim Phụng

Diệp Minh Tho

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	15,738,164,703	22,965,531,598
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		15,738,164,703	22,965,531,598
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	11,676,294,522	17,010,703,426
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4,061,870,181	5,954,828,172
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1,254,451,343	736,466,116
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	225,593,180	145,059,723
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>225,593,180</i>	<i>145,059,723</i>
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,994,586,735	3,724,259,724
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,096,141,609	2,821,974,841
11. Thu nhập khác	31		15,000,000	16,418,959
12. Chi phí khác	32		166,609,359	17,461,688
13. Lợi nhuận khác	40		(151,609,359)	(1,042,729)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,944,532,250	2,820,932,112
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	762,137,521	563,664,866
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,182,394,729	2,257,267,246
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	296	564

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Phượng

Nguyễn Thị Kim Phượng

Diệp Minh Thơ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1,944,532,250	2,820,932,112
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		525,387,214	452,371,201
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,254,451,343)	(736,466,116)
- Chi phí lãi vay	06		225,593,180	145,059,723
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1,441,061,301	2,681,896,920
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4,331,022,646)	7,644,734,156
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6,847,134,928	158,407,164
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(834,341,753)	(2,017,808,587)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		(201,770,958)	(145,059,723)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(962,276,517)	(1,233,459,396)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		583,249,558	947,541,266
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(204,781,625)	(768,337,861)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2,337,252,288	7,267,913,939
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10,000,000,000)	(6,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2,000,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,254,451,343	736,466,116

<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(6,745,548,657)	(5,263,533,884)
--	----	--	-----------------	-----------------

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		7,000,000,000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4,000,000,000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(919,649,999)	(3,809,445,136)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		2,080,350,001	(3,809,445,136)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(2,327,946,368)	(1,805,065,081)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2,762,463,969	4,567,529,050
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		434,517,601	2,762,463,969

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Phượng

Nguyễn Thị Kim Phượng

Diệp Minh Thơ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Lắp Viễn Đông được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005701 (số cũ) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2006. Đăng ký thay đổi lần 5 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304754785 (số mới) ngày 10 tháng 12 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty tại số 232 (phòng 310), Đường 3 tháng 2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế, xây lắp

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán); Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật; Lập dự toán công trình
- Thiết kế phần thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông trong công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công, xây lắp công trình bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống chống sét; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp
- Mua bán hàng điện, điện lạnh, điện tử, kim khí máy, cáp đồng, cáp quang, thiết bị - vật liệu ngành bưu chính viễn thông – tin học; Mua bán vật liệu xây dựng, ống nhựa, nhựa đường
- Đại lý ký gởi hàng hóa
- Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì hệ thống thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông – tin học, hệ thống điện lạnh dân dụng và công nghiệp
- Thẩm tra thiết kế
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng
- Tư vấn đấu thầu
- Xây dựng công trình cầu đường, công trình giao thông, công trình cấp thoát nước
- Nạo vét cống rãnh
- Tái lập mặt đường
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa bằng ô tô
- Cho thuê máy móc, thiết bị cơ giới
- Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)
- Trồng cây lâu năm; Trồng rừng và chăm sóc rừng (không hoạt động tại trụ sở)
- Chuẩn bị mặt bằng
- Xây dựng công trình kỹ thuật công nghiệp
- Kinh doanh bất động sản.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Máy móc, thiết bị | 07 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 - 07 năm |

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Công ty. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| - Nhà và quyền sử dụng đất (*) | 25 năm |
|--------------------------------|--------|

() Trong năm Công ty có thay đổi thời gian khấu hao của nhà và quyền sử dụng đất, thời gian khấu hao thay đổi từ 40 năm xuống 25 năm, làm cho chi phí khấu hao tăng lên 122 triệu đồng.*

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm báo cáo và/hoặc các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có).

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu, được xác định theo phương pháp đánh giá công việc đã hoàn thành/ hoặc theo phương pháp tỉ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

12. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

13. Bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	170,720,776	39,192,192
Tiền gửi ngân hàng	263,796,825	723,271,777
Các khoản tương đương tiền	-	2,000,000,000
Cộng	434,517,601	2,762,463,969
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác <i>Cho vay ngắn hạn (*)</i>	14,000,000,000	6,000,000,000
Cộng	14,000,000,000	6,000,000,000

(*) Chi tiết các khoản cho vay gồm:

Số hợp đồng	Bên Vay	Lãi suất	Thời điểm thu hồi nợ vay	Dư nợ
01/2012/HĐTD-VL, ngày 20/06/2012 và các phụ lục hợp đồng.	Công ty Cổ phần Viễn Liên	Theo từng thời điểm	1/20/2014	2,000,000,000
02/2012/HĐTD-VL, ngày 02/10/2012 và các phụ lục hợp đồng.	Công ty Cổ phần Viễn Liên	Theo từng thời điểm	1/2/2014	4,000,000,000
01/2013/HĐTD-VL, ngày 25/03/2013 và các phụ lục hợp đồng.	Công ty Cổ phần Viễn Liên	Theo từng thời điểm	1/25/2014	2,000,000,000
02/2013/HĐTD-VL, ngày 04/06/2013 và các phụ lục hợp đồng.	Công ty Cổ phần Viễn Liên	Theo từng thời điểm	7/4/2014	2,000,000,000
03/2013/HĐTD-VL, ngày 09/12/2013 và các phụ lục hợp đồng.	Công ty Cổ phần Viễn Liên	Theo từng thời điểm	6/9/2014	1,000,000,000
03/2013/HĐTD-VĐ, ngày 04/09/2013 và các phụ lục hợp đồng.	Bà Nguyễn Thị Kim Hằng	Theo từng thời điểm	3/4/2014	3,000,000,000

Cộng		14,000,000,000
3. Phải thu khách hàng	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND
	1,018,875,304	551,389,120
Công ty Cổ phần Viễn Liên	3,085,114,844	1,617,344,656
Công ty Điện Thoại Đông Thành Phố	76,531,524	7,950,487
Công ty Điện Thoại Tây Thành Phố	108,181,362	99,799,521
Khách hàng khác		
Cộng	4,288,703,034	2,276,483,784
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND
	1,950,000,000	1,950,000,000
Phải thu tiền góp vốn mua đất	854,987,823	82,666,667
Lãi cho vay - Công ty Cổ phần Viễn Liên	121,232,877	81,818,182
Lãi cho vay - Bà Nguyễn Thị Kim Hằng	-	
Phải thu khác		
Cộng	2,926,220,700	2,114,484,849
5. Hàng tồn kho	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND
	16,786,285,738	23,535,564,452
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công trình xây lắp</i>	4,921,485,176	11,694,234,436
<i>Dịch vụ tư vấn thiết kế</i>	99,963,529	76,492,983
<i>Dự án đất Phú Quốc(*)</i>	11,764,837,033	11,764,837,033
Hàng hoá	772,856,278	870,712,492
Cộng giá gốc hàng tồn kho	17,559,142,016	24,406,276,944
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	17,559,142,016	24,406,276,944
(*) Là khoản đầu tư vào dự án xây dựng khu dân cư, dịch vụ - thương mại Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.		
6. Tài sản ngắn hạn khác	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND

Các khoản tạm ứng (**)	1,737,296,572	832,201,759
Ký quỹ bảo lãnh bảo hành các công trình	51,000,000	579,817,024
Cộng	1,788,296,572	1,412,018,783

(**) Là khoản tạm ứng cho các công trình xây dựng, trong đó:

<i>Đối tượng</i>	12/31/2013 VND	01/01/2013 VND
Trương Anh Tuấn	698,824,628	277,962,675
Lê Đình Khoa	39,215,169	575,209
Lê Long Hải	983,440,775	539,663,875
Các đối tượng khác	15,816,000	14,000,000
Cộng	1,737,296,572	832,201,759

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	297,454,550	468,218,636	450,561,318	1,216,234,504
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	22,000,000	-	391,012,098	413,012,098
- Chuyển sang CCDC (*)	22,000,000	-	391,012,098	413,012,098
Số dư cuối năm	275,454,550	468,218,636	59,549,220	803,222,406
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	92,056,279	171,743,624	276,270,998	540,070,901
Số tăng trong năm	37,233,767	97,666,439	63,941,556	198,841,762
- Khấu hao trong năm	37,233,767	97,666,439	63,941,556	198,841,762
Số giảm trong năm	19,380,952	-	284,916,878	304,297,830
- Chuyển sang CCDC (*)	19,380,952	-	284,916,878	304,297,830
Số dư cuối năm	109,909,094	269,410,063	55,295,676	434,614,833

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	205,398,271	296,475,012	174,290,320	676,163,603
Tại ngày cuối năm	165,545,456	198,808,573	4,253,544	368,607,573

(*) Tài sản cố định chuyển thành công cụ, dụng cụ là các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá theo thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013.

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Nguyên giá	8,163,636,364	-	-	8,163,636,364
Nhà và quyền sử dụng đất	8,163,636,364	-	-	8,163,636,364
Giá trị hao mòn lũy kế	663,295,461	326,545,452	-	989,840,913
Nhà và quyền sử dụng đất	663,295,461	326,545,452	-	989,840,913
Giá trị còn lại	7,500,340,903	-	-	7,173,795,451
Nhà và quyền sử dụng đất	7,500,340,903	-	-	7,173,795,451

Tài sản trên đã được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu.

9. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>12/31/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
Vay ngắn hạn - ngân hàng (*)	3,000,000,000	-
Cộng	3,000,000,000	-

(*) Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo hợp đồng tín dụng số KHO.DN.28.200313/TT ngày 21/03/2013. Hạn mức cho vay 4.000.000.000 VND. Thời hạn vay và lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Dư nợ đến ngày 31/12/2013 là 3.000.000.000 VND. Phương thức đảm bảo tiền vay thế chấp bất động sản đầu tư tại số 86 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	<u>12/31/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
Thuế giá trị gia tăng	2,122,618	327,983,959

Thuế thu nhập doanh nghiệp	65,147,102	265,286,098
Thuế thu nhập cá nhân	4,574,275	3,165,948
Cộng	71,843,995	596,436,005
11. Các khoản phải trả, phải nộp khác	12/31/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	-	6,640,000
Bảo hiểm xã hội	1,568,217	-
Thù lao hội đồng quản trị	-	108,000,000
Phải trả tiền góp vốn mua đất cho các nhà đầu tư	1,950,000,000	1,950,000,000
Cổ tức phải trả	1,270,904,865	190,554,864
Phải trả khác	-	60,976,865
Cộng	3,222,473,082	2,316,171,729

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	40,000,000,000	902,965,570	558,671,309	4,219,081,283
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	2,257,267,246
Phân phối lợi nhuận năm 2011	-	-	-	(4,144,550,066)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	<i>(144,550,066)</i>
<i>Chia cổ tức năm 2011</i>	-	-	-	<i>(4,000,000,000)</i>
Số dư cuối năm trước	40,000,000,000	902,965,570	558,671,309	2,331,798,463
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	1,182,394,729
Phân phối lợi nhuận năm 2012	-	257,267,246	-	(2,257,267,246)
<i>Trích quỹ đầu tư phát triển</i>	-	<i>257,267,246</i>	-	<i>(257,267,246)</i>
<i>Chia cổ tức năm 2012</i>	-	-	-	<i>(2,000,000,000)</i>
Số dư cuối năm nay	40,000,000,000	1,160,232,816	558,671,309	1,256,925,946

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	12/31/2013 VND	%	01/01/2013 VND	%
Công ty Cổ phần Viễn Liên	17,735,000,000	44.34	17,735,000,000	44.34
Ông Phạm Đình Dũng	400,000,000	1.00	400,000,000	1.00
Ông Diệp Minh Thơ	100,000,000	0.25	100,000,000	0.25
Các cổ đông khác	21,765,000,000	54.41	21,765,000,000	54.41
Cộng	40,000,000,000	100	40,000,000,000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	40,000,000,000	40,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	40,000,000,000	40,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	2,000,000,000	4,000,000,000

d) Cổ phiếu

	12/31/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4,000,000	4,000,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	4,000,000	4,000,000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4,000,000	4,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4,000,000	4,000,000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4,000,000	4,000,000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu công trình xây lắp	14,573,989,556	21,673,091,223
Doanh thu dịch vụ tư vấn thiết kế	609,875,147	868,320,375
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	480,000,000	422,580,000
Doanh thu bán hàng hóa	74,300,000	1,540,000
Cộng	15,738,164,703	22,965,531,598
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn công trình xây lắp	11,071,463,465	16,547,887,541
Giá vốn công trình thiết kế	178,979,391	257,513,281
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	326,545,452	204,090,912
Giá vốn hàng hóa đã bán	99,306,214	1,211,692
Cộng	11,676,294,522	17,010,703,426
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,254,451,343	736,466,116
Cộng	1,254,451,343	736,466,116
4. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	225,593,180	145,059,723
Cộng	225,593,180	145,059,723
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		

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

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,944,532,250	2,820,932,112
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	76,809,433	84,381,642
- Các khoản điều chỉnh tăng	76,809,433	84,381,642
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	-	84,000,000
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	76,809,433	381,642
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	2,021,341,683	2,905,313,754
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	505,335,421	726,328,439
Thuế TNDN được giảm 30%	-	162,663,573
Chi phí thuế TNDN của các năm trước nộp bổ sung theo biên bản quyết toán thuế	256,802,100	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	762,137,521	563,664,866
6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,182,394,729	2,257,267,246
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1,182,394,729	2,257,267,246
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4,000,000	4,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	296	564
7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3,087,173,473	6,634,068,477
Chi phí nhân công	3,036,870,154	5,095,992,369
Chi phí khấu hao tài sản cố định	525,387,214	452,371,201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	856,464,574	8,134,273,566

Chi phí khác bằng tiền	316,400,914	590,331,611
Cộng	7,822,296,329	20,907,037,224

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Giám đốc như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Ban giám đốc	241,588,864	168,743,542
Thù lao HĐQT	-	108,000,000
Cộng	241,588,864	276,743,542

Trong năm 2013, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Viễn Liên	Bên liên quan	Doanh thu công trình xây lắp	330,607,915
		Doanh thu dịch vụ tư vấn	311,000,037
		Doanh thu KD bất động sản đầu tư	480,000,000
		Lãi cho vay	1,104,359,970

Cho đến ngày 31/12/2013, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty Cổ phần Viễn Liên	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	1,018,875,304
		Phải thu nợ gốc cho vay	11,000,000,000
		Phải thu lãi cho vay	854,987,823

2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ
-----------------------	-----------------------

	12/31/2013 VND	01/01/2013 VND	12/31/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	434,517,601	2,762,463,969	434,517,601	2,762,463,969
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7,214,923,734	4,390,968,633	7,214,923,734	4,390,968,633
Các khoản cho vay	14,000,000,000	6,000,000,000	14,000,000,000	6,000,000,000
Cộng	21,649,441,335	13,153,432,602	21,649,441,335	13,153,432,602
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	3,000,000,000	-	3,000,000,000	-
Phải trả người bán và phải trả khác	3,222,473,082	2,652,011,820	3,222,473,082	2,652,011,820
Chi phí phải trả	23,822,222	-	23,822,222	-
Cộng	6,246,295,304	2,652,011,820	6,246,295,304	2,652,011,820

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

3. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư để đảm bảo cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, xem thuyết minh số V.9.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	6,246,295,304	-	6,246,295,304
Các khoản vay		-	
3,000,000,000	3,000,000,000	-	3,000,000,000
Phải trả người bán	-	-	-
Chi phí phải trả	23,822,222	-	23,822,222
Phải trả khác	3,222,473,082	-	3,222,473,082
Số đầu năm	2,652,011,820	-	2,652,011,820
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	335,840,091	-	335,840,091
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	2,316,171,729	-	2,316,171,729

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Phượng

Nguyễn Thị Kim Phượng

Diệp Minh Thơ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2014